

F R E D E R I K S H A V N K O M M U N E .

L O K A L P L A N N R . 90-1

for et sommerhusområde i Bratten, øst for Nørtvedvej, syd for Rugholm og vest og nord for Rugholm å.

INDHOLD:

Information om lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplan nr. 90-1, tekstoplæg og kortbilag endeligt vedtaget af byrådet den 16.02.1981 samt tinglyst den 11.06.1981.

Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold.

Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

Kortfattet beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

BYPLANAFDELINGEN, den 2.juli 1981.

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

INFORMATION

Endelig vedtagelse af lokalplan og godkendelse af tillæg nr. 22 til § 15-rammerne

Det bekendtgøres herved, at byrådet den 16. febr. 1981 har endeligt vedtaget lokalplan nr. 90-1 for et sommerhus-område i Bratten. Endvidere har Nordjyllands Amtsråd den 9. marts 1981 godkendt tillæg nr. 22 til § 15-rammerne.



LOKALPLAN NR. 90-1

STRANDBY

Vedtægelsen betyder, at området nu er forbeholdt til sommerhusbebyggelse. I forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag er der gjort tilføjelse om stiforbindelse langs Rugholm Å. Ny anvendelse, bebyggelse, udstykning m.v. må kun ske som angivet i planen.

Andre oplysninger. Planen kan ses på Rådhuset, byplanafdelingen, rum 338, og kan efter trykning, som forventes tilendebragt om ca. 3 mdr., erhverves for kr. 20.- ved henvendelse samme sted.

Frederikshavn byråd

Indrykket i Frederikshavns Avis den 28.marts 1981
 samt
 Lokalavisen og
 annonceekstra den 1.april 1981

Matr. nre: 13 a, 13 æ, 14 a og 30 a
Strandby by, Elling

Nils Nordestgaard
Advokat (H)
Danmarksgade 49
9900 Frederikshavn
Tlf. 08-423411

6194

11 JUN 1981

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Udkast af 30.5.1980.
Rev. den 18.8.1980.

LOKALPLAN NR. 90-1.

for et sommerhusområde i Bratten, øst for Nørtvedvej, syd for Rugholm og vest og nord for Rugholm å.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål.

1. I byplanvedtægt nr. 1 for tidligere Elling kommune, godkendt af Boligministeriet den 27. dec. 1968, er området udlagt til sommerhusbebyggelse.

Det er nærværende lokalplans formål at sikre:

- a) Områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag tegn. nr. LP 90-1.
- b) Udlæg af fællesarealer.
- c) Stianlæg langs Rugholm å.

§ 2. Lokalplanens afgrænsning.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegn.nr. LP 90-1 og omfatter helt eller delvist matr.nre. 13^a, 13^æ, 14^a og 30^a Strandby By, Elling samt alle parceller, der efter den 1.6.1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Hele lokalplanområdet er sommerhusområde.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1.april - 30. september, og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.

2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres ét enkelt sommerhus for én familie med tilhørende udhus, evt. rummende garage. Sommerhus og udhus skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen danner et harmonisk hele.
3. Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger.

1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede tegn.nr. LP. 90-1 viste retningsgivende plan.
2. Grundene må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1250 m^2 (eksl. vejareal) og skal indeholde et kvadrat med sidelængde 35 m.

§ 5. Vej- og stiforhold. *

1. Der udlægges areal til nye 8.00 m brede adgangsveje og vendepladser samt til nye 4.00 m brede stier, således som vist på tegn.nr. LP. 90-1.
2. Ved vejtilslutningerne skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede tegn.nr. LP. 90-1.
3. Til kommunevejen Nørtvedvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

*) Opmærksomheden henledes på, at de udlagte veje og stier er omfattet af lov om private fællesveje.

Stien langs Rugholm Å tjener som adgang til havet jvf. byplan nr. 1 for Bratten.

§ 6. Byggelinier.

1. Langs Nørtvedvej og Rugholm pålægges bebyggelsesregulerende byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel og langs øvrige veje pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Byggelinierne er vist på tegn. nr. LP. 90-1.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke bebygges.

Arealet mellem Nørtvedvej og byggelinien sikrer samtidig arealet til et beplantet bælte.

§ 7. Ledningsanlæg.

1. Den over matr. nr. 13 æ førende el-luftledning skal nedlægges i kabel.
2. Forinden bebyggelse påbegyndes, skal der foretages samlet kloakering til afledning af husspildevand.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage eller gives en større højde end 2,5 m målt fra terræn (niveauplan) til overkant tagskæg.
Taget skal udføres som sadeltag uden afvalmning med hældning mellem 15° og 30°.
3. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra skel mod nabo-ejendomme f.s.v. en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets regler om garager, udhuse og lignende mindre bygninger.
4. Bygninger orienteres parallelt med tilgrænsende vej eller skel.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Tagene skal dækkes med græstørv, grå eller mørk asbest-cement, tagsten eller tagpap.

2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
3. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider herunder tage kun fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 10. Ubebyggede arealer.

1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelserne, jvf. § 12.3.
2. Beplantning af de fælles opholdsarealer må kun ske efter en samlet, af Frederikshavn kommune godkendt beplantningsplan.
3. Hegn må i både naboskel og vejskel, kun etableres som levende hegn.
4. Terrænreguleringer i forhold til det eksisterende terræn må ikke finde sted. Undtaget herfor er de arealer, hvor der skal ske opfyldning til kote 1.30, jfr. tegn.nr. LP. 90-1.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Forinden bebyggelse finder sted, skal der foretages de i § 10, pkt. 4 nævnte og på tegn.nr. LP. 90-1 viste terrænreguleringer.
2. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes det i § 7 nævnte kloakanlæg til afledning af husspildevand. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
3. Ny bebyggelse må ikke finde sted før den i § 7 nævnte el-luftledning er nedlagt i kabel.

§ 12. Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

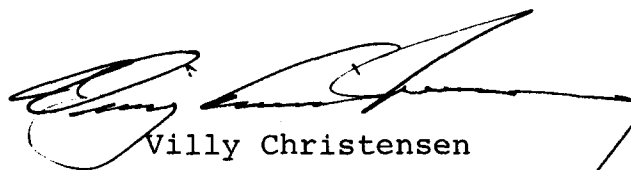
2. Grundejerforeningen skal senest oprettes når Frederikshavn kommune kræver det.
3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 10, pkt. 1 nævnte fællesarealer.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt.

1. Den under d. 27. dec. 1968 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 1 (for tidligere Elling Kommune) ophæves hermed f.s.a. det af nærværende lokalplan omfattende område.

a) Således vedtaget af Frederikshavn byråd,
den 29. september 1980.

P.b.v.



Villy Christensen
borgmester

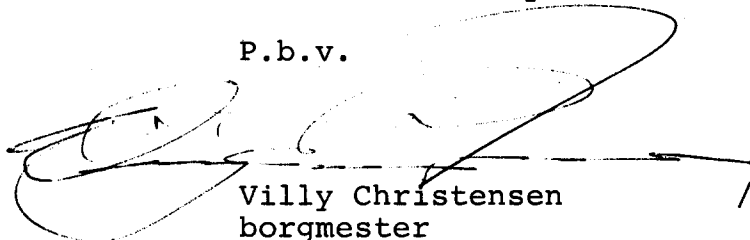


Poul Wilhelmsen
kommunaldirektør

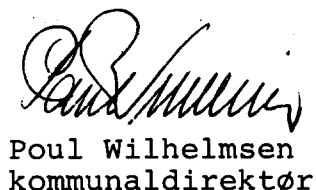
- b) Under henvisning til § 27 i lov om kommuneplanlægning og med forbehold af Nordjyllands amts godkendelse af tillæg nr. 22 til § 15 -rammerne, vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet der i forhold til det offentliggjorte forslag er gjort tilføjelse til lokalplanens § 5 fodnote om, at "stien langs Rugholm å tjener som adgang til havet, jvf. BP nr. 1 for Bratten."

Frederikshavn byråd, den 16. februar 1981.

P.b.v.



Villy Christensen
borgmester



Poul Wilhelmsen
kommunaldirektør

Ovennævnte forbehold bortfalder hermed, jvf. Nordjyllands amts skrivelse af 11.3.1981 om godkendelse af tillæg nr. 22 til § 15 - rammerne.

Planlægnings- og Miljøudvalget
Frederikshavn den 25.marts 1981

P.u.v.



Harry Poulsen

Det attesteres herved, at nærværende lokalplan omfatter matr nre 13^a, 13^æ, 14^a og 30^a Strandby by, Elling, Frederikshavn kommune, Nordjyllands amt, således som nævnt i § 2.

Frederikshavn den 10.april 1981



L Holm-Christiansen

landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
FREDERIKSHAVN RETSKREDS

LYST 11 JUNI 1981



Enhører til den d.d. endeligt vedtagne lokalplan.

Frederikshavn byråd, d. 16. 2. 1981

Villy Christensen (sign.) borgmester
P. Wilhelmsen (sign.) kommunaldirektør

Tinglysningsrids i 1: 2000 over MATR. NRE. 13^a, 13^æ, 14^a og 30^a

STRANDBY BY, ELLING, Frederikshavn Kommune, Nordjyllands Amt.

Lokalplan nr. 90-1 omfatter det med streg-punkt linie omkredsede areal, som udgør matr. nr. 13a samt dele af matr. nr. 13æ, 14a og 30a.

Udfærdiget i maj 1980 i anledning af tinglysning af lokalplan nr. 90-1.

L. Holm-Christiansen
L. Holm-Christiansen
landinspektør.



SIGNATURER

- Grænse for LP 90-1
- - - Fremtidig skellinie.
- Ⓣ Parcelnummer.
- - - Byggelinie.
- ||||| Stiudlæg.
- ▨ Fællesareal.
- ▨ Areal, hvor der skal ske påfyldning til kote 1.30 D.N.N.
- 13 • Kote bestemt ved fotogrammetrisk opmåling.
- 145 ° Kote bestemt ved nivellement.

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag til lokalplan nr. 90-1 for et område i BRATTEN, øst for Nørtvedvej, syd for Rugholm og vest og nord for Rugholm å.

Mål 1:2000.

Tegn.nr. LP. 90-1.

Byplanafdelingen, den 30. 5. 1980.
Frederikshavn Kommune.

Den 30. 5. 1980.

LOKALPLAN NR. 90-1.

KORTFATTET BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD,
jvf. kommuneplanlovens § 21, stk. 1.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for et sommerhusområde i Bratten, beliggende øst for Nørtvedvej, syd for Rugholm og vest og nord for Rugholm å.

Formålet med lokalplanen er at sikre områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse, samt at sikre udlæg af fællesarealer og stiforbindelse langs Rugholm å.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udstykningsforhold, omfang og placering af fremtidig bebyggelse og dennes ydre fremtræden, udlæg af vej-, sti- og fællesarealer, terrænreguleringer samt forudsætning for ny bebyggelses ibrugtagen.

Der er i lokalplanen optaget bestemmelse om, at den tidligere byplanvedtægt nr. 1 ophæves for det af lokalplanen omfattede område.

Den 30.5.1980.

LOKALPLAN NR. 90-1.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE
PLANLÆGNING FOR OMRÅDET, jvf. kommuneplanlovens § 20.

a. Den kommunale planlægning.

Byplanvedtægt nr. 1 (for tidligere Elling kommune).

I den af Boligministeriet den 27. dec. 1968 godkendte byplanvedtægt nr. 1, som omfatter sommerhusområderne i Bratten og Napstjert, udlægges det af nærværende lokalplan omfattede areal til sommerhusbebyggelse. Som anført i lokalplanens § 13 ophæves hermed bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 1 for det af nærværende lokalplan omfattede areal.

./. Områdets beliggenhed og udstrækning af tidligere byplanvedtægt nr. 1 fremgår af vedhæftede kortbilag, mål 1:25000.

§ 15 rammer.

Lokalplanen omfatter et område, som er medtaget i de af Planstyrelsen d. 10.1.1978 godkendte § 15 rammer med følgende rammebestemmelser.

1. Området skal anvendes til sommerhusformål.
2. Bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 1 (stadfæstet d. 27. dec. 1968) for Elling kommune skal følges.

Da lokalplanen i forbindelse med kloakering giver ændrede muligheder for udstykning af området, kræves en mindre ændring af de godkendte rammer. Dette rammetillæg har betegnelsen: "Tillæg nr. 22 til de af Planstyrelsen d. 10.1.1978 godkendte midlertidige rammer for lokalplanlægning i henhold til § 15 i lov om kommuneplanlægning".

Tillægget optages som et bilag til nærværende redegørelse og vil ledsage planen gennem offentlighedsproceduren.

Udstyknings- og stiplan.

Ved lokalplanen fastlægges en samlet udstykningsplan og der udlægges fællesareal langs Rugholm å. En i byplanvedtægt nr. 1 fastlagt overordnet stiforbindelse langs Rugholm å rykkes mod nord og udlægges umiddelbart syd for udstykningen.

Spildevandsforhold.

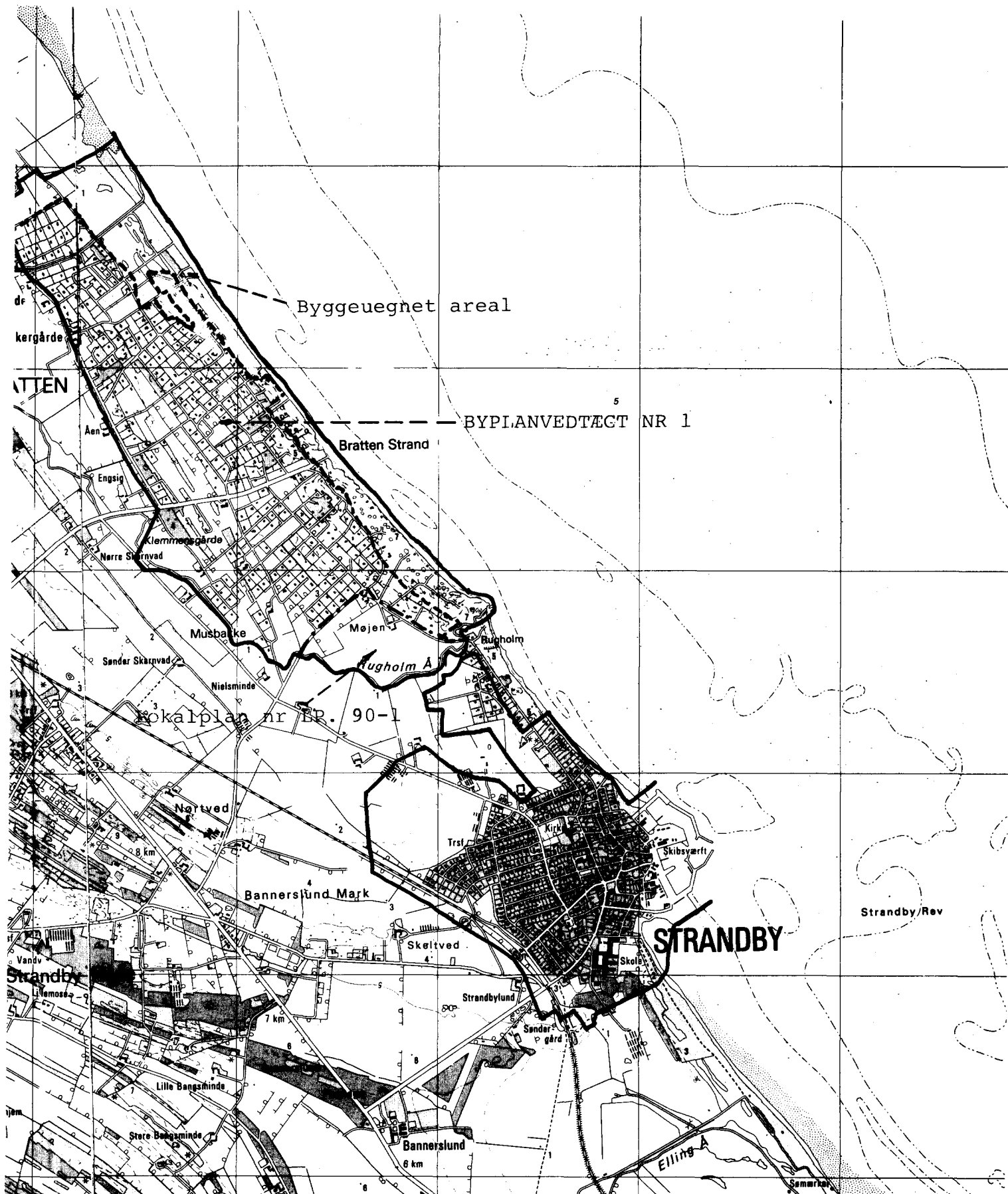
I Frederikshavn kommunes spildevandsplan fra 1976 er Bratten sommerhusområde anført som undersøgelsesområde. Som led i forarbejderne til revision af spildevandsplanen i 1980, er der i mellemtiden udført undersøgelser i Bratten til belysning af muligheder for at bevare Bratten som nedsivningsområde. I den reviderede spildevandsplan forudsættes det således, at den del af Bratten sommerhusområde, som er beliggende uden for de områder som i "Byplanvedtægt nr. 1 vedrørende sommerhusområderne ved Bratten og Napstjert" er betegnet som byggeuegnet areal (vandlidende) se vedhæftede bilag, bibeholdes som nedsivningsområde, mens den sydligste del (Møjen-området), som er omfattet af nærværende lokalplan forudsættes kloakeret via pumpestation ved Rugholm å, der fører til centralrenseanlægget på Saltebakken. Iøvrigt forudsættes dræningsarbejder udført i det pågældende område.

Miljøstyrelsen har pr. 18.4.1980 tiltrådt denne forudsætning på nærmere angivne vilkår.

b. Den overordnede planlægning.

Lokalplanområdet er beliggende i Fredningsinteressezone I. Området omfattes ikke af naturfredningslovens byggeliniebestemmelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanoplægget.



Henhører til lokalplan nr. 90-1 for et sommerhusområde i Bratten øst for Nørtvedvej, syd for Rugholm og vest og nord for Rugholm å.
 Bilag til § 20 redegørelsen.

Mål 1:25000

Byplanafdelingen, den 30.5.1980.

LOKALPLAN NR. 90-1.

KORTFATTET BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER,
jvf. kommuneplanlovens § 21.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.