

# Lokalplan FRE.18.06.01 Sommerhusgrunde i Bratten





# Indhold

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Forord</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Hvad er en lokalplan?</b>                  | <b>7</b>  |
| Hvad er en lokalplan?                         | 7         |
| Udarbejdelse                                  | 7         |
| Offentliggørelse                              | 7         |
| Indhold                                       | 7         |
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning | 7         |
| Lokalplaners indhold                          | 8         |
| Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte  | 8         |
| Lovgrundlag                                   | 8         |
| Lokalplanpligt                                | 8         |
| Borgerdeltagelse                              | 8         |
| Vedtagelse                                    | 8         |
| Tinglysning                                   | 9         |
| Hvordan er en lokalplan opbygget?             | 9         |
| <br>  |           |
| <b>Lokalplanredegørelse</b>                   | <b>10</b> |
| Lokalplanens baggrund                         | 10        |
| Lokalplanens område                           | 10        |
| Områdets anvendelse                           | 11        |
| Trafik  | 11        |
| Grønne områder og beplantning                 | 12        |
| Landsplandirektiv af juni 2005                | 13        |
| Regionplan 2005                               | 13        |
| Kystnærhedszonen                              | 13        |
| Miljøvurdering                                | 15        |
| Kystdirektoratet                              | 15        |
| Kommuneplan 2005                              | 16        |
| Støjforhold                                   | 16        |
| Affaldsdepoter/Jordforurening                 | 17        |
| Afvandingsforhold                             | 17        |
| Spildevandsplan                               | 17        |
| Varmeplanen                                   | 18        |
| Fortidsminder                                 | 18        |
| <br>  |           |
| <b>Lokalplanbestemmelser</b>                  | <b>19</b> |
| 1. Lokalplanens formål                        | 19        |
| 2. Lokalplanens område og zoneforhold         | 19        |
| 3. Områdets anvendelse                        | 19        |
| 4. Udstykning                                 | 20        |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold            | 20        |
| 6. Tekniske anlæg                             | 21        |
| 7. Bebyggelsens omfang og placering           | 22        |
| 8. Bebyggelsens ydre fremtræden               | 23        |
| 9. Terrænregulering                           | 23        |
| 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning   | 24        |
| 11. Grundejerforening                         | 25        |
| 12. Forudsætning for ibrugtagning             | 25        |
| 13. Tilladelser fra andre myndigheder         | 25        |
| 14. Lokalplanens retsvirkninger               | 26        |
| <br>  |           |
| <b>Byrådets påtegninger</b>                   | <b>27</b> |

## Kortbilag

|  |    |
|--|----|
| Udsnit af kommuneplanens rammer – kort nr. 1A    | 16 |
| Udsnit af matrikelkortet nord/midt – kort nr. 2A | 29 |
| Udsnit af matrikelkortet syd – kort nr. 2B       | 31 |
| Bebyggelsesplan nord – kort nr. 3A               | 33 |
| Bebyggelsesplan midt – kort nr. 3B               | 35 |
| Bebyggelsesplan syd – kort nr. 3C                | 37 |
| Lokalplankort nord – kort nr. 4A                 | 39 |
| Lokalplankort midt – kort nr. 4B                 | 41 |
| Lokalplankort syd – kort nr. 4C                  | 43 |
| Bindinger nord – kort nr. 5A                     | 45 |
| Bindinger midt – kort nr. 5B                     | 47 |
| Bindinger syd – kort nr. 5C                      | 49 |
| Kurvebillede nord – kort nr. 6A                  | 51 |
| Kurvebillede midt – kort nr. 6B                  | 53 |
| Kurvebillede syd – kort nr. 6C                   | 55 |

## Bilag

|                  |    |
|------------------|----|
| Nedsivningsanlæg | 56 |
|------------------|----|



# Forord

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe mulighed for udstykning af ca. 139 sommerhusgrunde i Bratten.

Forslaget har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 7. maj 2008 til den 2. juli 2008. I denne periode var det muligt at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Der er foretaget ændring i lokalplanens afsnit om grønne områder, landsplandirektiv af juni 2005, kommuneplan 2005, områdets anvendelse, udstykning, tekniske anlæg, bebyggelsens omfang og placering, terrænregulering, ubebyggede arealer, hegn og beplantning samt tilladelser fra andre myndigheder.



*De eksisterende forhold.*



# Hvad er en lokalplan?

## Hvad er en lokalplan?

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

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

## Udarbejdelse

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

Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan byrådet senere vedtage planen endeligt.

## Offentliggørelse

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

## Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings-, vej- og stiforhold m.v. Endvidere om placering, omfang, udformning og bevaring af bebyggelse, landskabsforhold og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, dog højst i et år.

Når nærværende forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme inden for lokalplanens område ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Da forslaget kan blive ændret under proceduren, omfatter forbudet også bebyggelse og anvendelse, som er i overensstemmelse med forslaget.

Når de 8 ugers frist for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan Byrådet i visse tilfælde give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Et forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er endelig vedtaget inden tre år efter dets offentliggørelse.

### **Lokalplaners indhold**

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

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

### **Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte**

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

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

### **Lovgrundlag**

Proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af „Lov om planlægning“ (bekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004 med evt. senere ændringer).

### **Lokalplanpligt**

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

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

### **Borgerdeltagelse**

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt i og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen.

Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 8 uger, inden planen kan vedtages endeligt af byrådet.

### **Vedtagelse**

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

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



## Tinglysning

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

## Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele:

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

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

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

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

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

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

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

# Lokalplanredegørelse

## Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan gælder for et område ved Bratten,

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et ønske fra områdets grundejere om at skabe mulighed for oprettelse af nye sommerhusgrunde i Bratten. Grundejernes ønske har udgangspunkt i Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005.

Af bebyggelsesplanerne, kortbilag nr. 3A, 3B og 3C bagerst i lokalplanen fremgår, at området bebygges med ca. 140 sommerhuse.

Lokalplanområdet opdeles i syv delområder, hvoraf delområde 1, 2, 3, 4, 6 og 7 udlægges til sommerhusbebyggelse, mens delområde 5 er grønne arealer med bl.a. stier og grøfter til afvanding. Delområde 1 og 7 ligger i den nordlige del af lokalplanområdet, Delområde 2, 5 og 6 ligger i den midterste del af lokalplanområdet, mens delområde 3 og 4 ligger i den sydlige del af lokalplanområdet.

Da grundvandet står højt inden for lokalplanområdet, indeholder lokalplanen desuden bestemmelser om sokkelkote samt afledning af spildevand via anlæg placeret i sandmiler på terræn.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende vest for og i direkte forlængelse af et eksisterende sommerhusområde i Bratten. Lokalplanområdet, der er ca. 47,3 ha stort, var ved planens udarbejdelse privat ejet og beliggende i landzone. Lokalplanområdet er i dag overvejende landbrugsjord.

Lokalplanområdet er delt i to af Brattenvej. Nord for Brattenvej grænser lokalplanområdet op til Foldenvej mod nord og øst, mens området mod vest afgrænses af det åbne land. Syd for Brattenvej afgrænses lokalplanområ-



*Lokalplanområdet nord for Brattenvej.*

det mod vest af Nørgårdsvej og mod syd af gården Nielsminde. Mod øst grænser lokalplanområdet op til det eksisterende sommerhusområde

Lokalplanområdet er kendetegnet ved store og åbne landskabsrum. Områdets flade karakter er præget af grøfter til afvanding af arealerne. Langs lokalplanområdets grænse fra syd til nord løber et vandløb beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. I den nordlige del af lokalplanområdet ligger et overdrev ligeledes beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3. Midt i lokalplanområdet er et areal udpeget som kulturessområde efter naturbeskyttelseslovens § 3. Endelig ligger der midt i lokalplanområdet et østvestgående dige, der er omfattet af museumslovens § 29a. Der må ikke foretages



*Del af dige beliggende på lokalplanområdet.*

ændring i tilstanden på ovennævnte beskyttede naturtype. I en bræmme på 5 meter omkring de beskyttede naturtyper er der ligeledes forbud mod ændring i tilstanden.

Overdrevet og kulturessområdet beskyttet ved Naturbeskyttelseslovens § 3 må ikke udstykkes. Arealerne udlægges som fælles grønne arealer. Det østvestgående dige ændres ikke ved denne lokalplan.

### **Områdets anvendelse**

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse med de dertilhørende faciliteter.

### **Trafik**

Syd for Brattenvej vejbetjenes lokalplanområdet fra Nørgårdsvej. Der etableres tre overkørsler til Nørgårdsvej, som samlet skal betjene ca. 30 nye sommerhusgrunde.

Resten af lokalplanområdet vejbetjenes fra Foldenvej. Der etableres tre overkørsler, der betjener ca. 91 sommerhusgrunde i den midterste del af lokalplanområdet. Der etableres desuden en overkørsel, som betjener ca. 18 sommerhusgrunde i den nordlige del af lokalplanområdet.

Vejene i lokalplanområdet skal indrettes trafiksikkert. Stamvejen pålægges

en hastighedsbegrænsning på 40 km/t og øvrige veje indrettes som lege- og opholdsarealer.

Der udlægges stier i lokalplanområdet, som forbinder de enkelte dele af lokalplanområdet med en gennemgående grønne kile.

## Grønne områder og beplantning

Gennem lokalplanområdet fra nord til syd løber en grøn kile. I den sydlige del af lokalplanområdet består den grønne kile af en 30 m bræmme grænsende op til vandløbet, Rugholm å. Bræmmen udlægges som fællesareal for sommerhusgrundene i delområde 3. Fællesarealet i delområde 3 er således alene til brug for beboerne i delområde 3.

I delområde 6 udlægges kulturengen beskyttet ved Naturbeskyttelseslovens § 3 som fællesareal for sommerhusgrunden i delområde 6. Fællesarealet i delområde 6 er alene til brug for beboere i delområde 6.

I delområde 7 udlægges overdrevet beskyttet ved Naturbeskyttelseslovens § 3 som fællesareal for sommerhusgrundene i delområde 7. Fællesarealet i delområde 7 er alene til brug for beboere i delområde 7.

Fællesarealet i delområde 5 er forbeholdt alle lokalplanområdets beboere. I delområde 5 udlægges tre større grønne områder, hver af disse grønne områder udlægges med en sø. De grønne områder forbindes med ti meter brede bræmmer, hvori der udlægges stier samt grøfter til afvanding. Grøfterne forbindes med søerne, der indgår som led i afvanding af lokalplanområdet. Der kan ikke forventes permanent vandspejl i søerne. På den sydlige strækning indskrænkes de ti meter brede bræmmer til syv meter, da der på denne strækning alene skal anlægges grøfter.

Der reserveres areal til udvidelse af grøftesystemet, såfremt det bliver nødvendigt i fremtiden pga. f.eks. grundvandsstigning. Disse arealer indgår som en del af det udlagte vejareal. Der skal tages hensyn hertil ved anlæggelse af veje i lokalplanområdet. Grøfterne bør kun etableres såfremt der er behov herfor.

Der udlægges desuden et fælles friareal på den gamle vandværksgrund grænsende op til Foldenvejs vestlige side. Grunden består i dag af en byg-



*Vandværksgrunden med bygning, der bibeholdes. Bygningen indeholder vandmåler mv.*



ning indeholdende vandmåler mv., bygningen bibeholdes.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelse om beplantning. Der er således fastsat bestemmelser om beplantningstype og højde for beplantningen.

### Landsplandirektiv af juni 2005

Lokalplanområdet er i landsplandirektiv af juni 2005 udpeget som nyt sommerhusområde med plads til maksimalt 170 grunde.

Landsplandirektivets generelle retningslinjer angiver, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af arealer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 samt i en omkringliggende bræmme på mindst fem meter. Samme områder må ikke udstykkes til sommerhusgrunde, men kan benyttes som f.eks. fællesareal. Intensiv rekreativ anvendelse, afvanding, anlæg af stier, græsslåning mv. kræver forudgående dispensation.

Der må desuden ikke ske ændring i tilstanden af jorddiger, stendiger og lignende, der er omfattet af museumslovens § 29a.

### Regionplan 2005

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udpeget som jordbrugsområde inden for kystnærhedszonen.

### Kystnærhedszonen

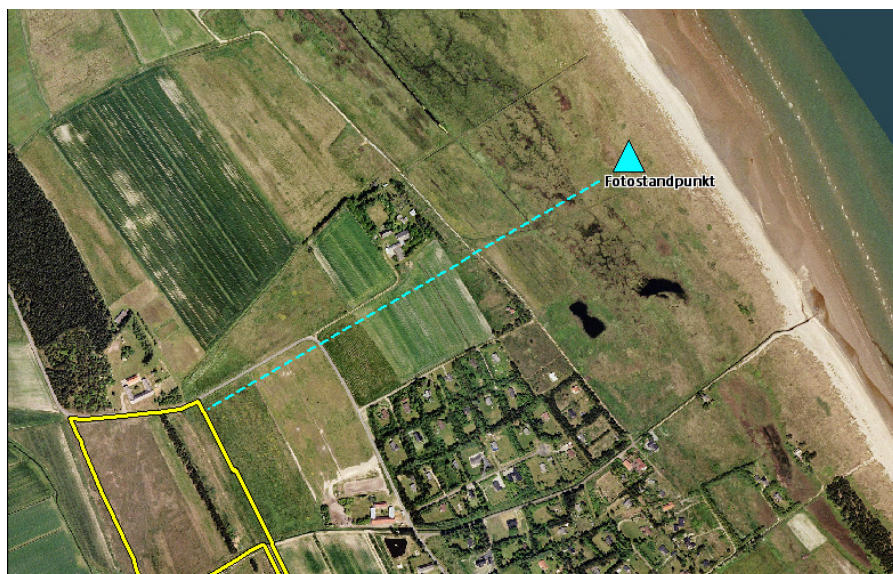
Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, hvor lokalplanen skal følges af en redegørelse for bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 m fra kysten og er beliggende bagved et eksisterende sommerhusområde. I den nordlige del af lokalplanområdet vil en mindre del af den nye sommerhusbebyggelse være synlig fra kysten.

På billedet på næste side er påvirkningen af kystlandskabet visualiseret. Størrelsen på bygningerne i billedet er betragtet ved normal læseafstand (30 cm), hvilket svarer til størrelsen af bygningerne set fra klitterne med



Ovenstående billede af et sommerhus er taget fra det eksisterende sommerhusområde. Sommerhuset er indført i visualiseringen på næste side. Sommerhuset måler 15,50 meter i bredden og 4,00 meter i højden.



Fotostandpunkt for visualisering på næste side.



Visualisering af nye sommerhuse i den nordlige del af lokalplanområdet.





det blotte øje. Fotostandpunktet er på toppen af klitterne. Der er ca. 1 km fra fotostandpunkt til lokalplanområdet. Øvrige steder på kyststrækningen vil der være eksisterende bygninger eller beplantning, der skærmer for indsigten til det nye sommerhusområde.

Ud fra visualiseringen og det faktum at der mellem lokalplanområdet og kysten findes et eksisterende sommerhusområde, vurderes det ikke, at lokalplanens virkeliggørelse vil udgøre en reel påvirkning af kystlandskabet.



*Lokalplanområdet syd for Brattenvej med det eksisterende sommerhusområde i baggrunden.*

### **Miljøvurdering**

Frederikshavn Kommune har foretaget en miljøscreening iht. lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

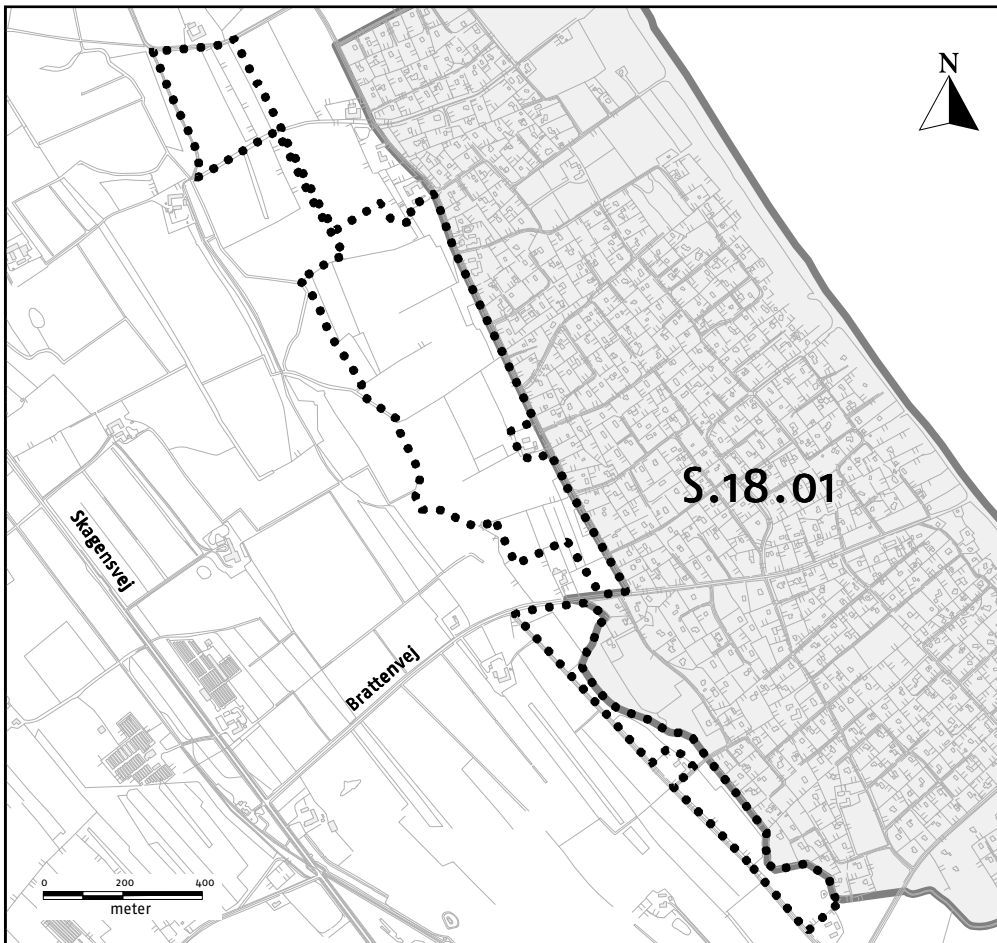
Lokalplanen tager hensyn til overdrev og kultureng omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 ved at friholde disse arealer for bebyggelse, og der vurderes ikke at kystlandskabet påvirkes, da et eksisterende sommerhusområde ligger øst for lokalplanområdet.

### **Kystdirektoratet**

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

For at tage hensyn til vandstandsstigninger som følge af klimaforandringer sammenholdt med, at grundvandet står højt i området, fastlægges der en højere minimum sokkelkote end ovenfor angivet. Det vil sige, at ny bebyggelse syd for Brattenvej skal opføres med en sokkelkote på minimum 2.0 m DVR90, mens ny bebyggelse nord for Brattenvej skal opføres med en sokkelkote på minimum 2.25 m DVR90.





Kort nr. 1A: Udsnit af kommuneplanens rammer Lokalplangrænse ●●●●●●●●

### Kommuneplan 2005

Af Kommuneplan 2005 for Frederikshavn Kommune fremgår det, at lokalplanområdet er beliggende i rammeområde "det åbne land", herunder "Jordbrugsområde 20.30". Jordbrugsinteresserne er imidlertid vurderet som værende "af mindre interesse", men velegnet til skovrejsning. Vest for lokalplanområdet ligger arealer for lokalisering af pelsdyrfarme. Nærmeste eksisterende pelsdyrfarm ligger ved Skagensvej i en afstand af ca. 750 m fra sommerhusområdet. Lokalplanområdet grænser op til kommuneplanens rammeområde S.18.01, jf. kort nr. 1A.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelse. Der udarbejdes som følge heraf kommuneplantillæg nr. 93, der fastlægger rammeområde FRE.S.18.06. Lokalplanområdet vil efterfølgende være beliggende i rammeområde FRE.S.18.06.

### Støjforhold

Støj inden for lokalplanens område skal reguleres efter Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende maksimale støjgrænseværdier for anvendelsen til sommerhusområde.

## Affaldsdepoter/Jordforurening

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

## Afvandingsforhold

Syd for Brattenvej afvandes lokalplanområdet via Rugholm å, mens lokalplanområdet nord for Brattenvej afvandes via interne etablerede grøfter, der forbindes med Engsig Bæk Kanal.

Ingeniørfirmaet NIRAS har udarbejdet *Redegørelse for afvanding af sommerhusudstyknin ved Bratten Strand* af 05.02.2008. Denne redegørelse vurderer bortledning af overfladevand fra lokalplanområdet. Det konkluderes bl.a. i redegørelsen, at der kan ske en tilfredsstillende afledning af overladevand via dels det planlagte grøftesystem og dels de eksisterende vandløb. Et forhøjet grundvandsspejl forårsaget af klimaændringer kan til en vis grad afhjælpes ved at udvide grøftesystemet. Der er således i lokalplanbestemmelserne indført en arealreservation til etablering af supplerende grøfter i delområde 2, jf. kortbilag 3B.

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan.

Frederikshavn Kommune har i oktober 2006 udarbejdet en forundersøgelse af bl.a. spildevandsforholdene ved udvidelse af sommerhusområdet i Bratten. I denne forundersøgelse vurderes fordele og ulemper ved forskellige former for spildevandsbortskaffelse. Det konkluderes, at der er en teknisk løsning som kan anbefales til spildevandsbortskaffelse fra lokalplanområdet – nedsivningsanlæg.

Ved valg af nedsivningsanlæg til spildevandsbortskaffelse placeres anlæggets strenge i en sandmile oven på det eksisterende terræn. Årsagen hertil er at anlæggets strenge skal have en mindsteafstand på 1 meter til højeste grundvandsspejl. Grundvandet står højt i lokalplanområdet, hvorfor strengene kommer over det eksisterende terræn. Sandmilen skal have en minimumshøjde på mellem 0.74 og 1.5 m afhængig af hvor på lokalplanområdet de etableres. For nærmere oplysninger om udformning af anlægget og sandmilen henvises til bilag om nedsivningsanlæg.

Sandmilerne udformes så de falder naturligt ind i landskabet og placeres således, at de holder en afstand til vandløb, drænledninger og grøfter på mindst 25 m. Sandmilerne placeres så de giver lokalplanområdet karakter af et rimme-dobbe landskab. Sandmilerne skal derfor i princippet placeres i nord-syd gående retning som skitseret på kortbilag nr. 3A, 3B og 3C. I det omfang en nord-syd gående retning ikke er mulig af hensyn til udnyttelsen af den enkelte grund kan Frederikshavn Kommune tillade en anden konkret placering end de på kortbilagene viste. Princippet om rimme-dobbe landskab skal dog tilstræbes.

Nedsivningsanlæggets strenge skal placeres i overensstemmelse med kortbilag 3A, 3B og 3C, men selve Sandmilen må gerne slynge sig ind over skel. Intensionen er at sandmilerne skal give et naturligt klitpræg, hvorfor de ikke skal afgrænses af f.eks. afstande til skel.

Kortbilag 3A, 3B og 3C viser en arealreservation indenfor hvilken der kan placeres nedsivningsanlæg. Der skal ikke nødvendigvis etableres nedsivningsanlæg og sandmile på hele det viste areal.

### **Varmeplanen**

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

### **Fortidsminder**

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

# Lokalplanbestemmelser

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

## 1. Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

**at** sikre områdets fremtidige anvendelse til sommerhusbebyggelse,

**at** sikre, at udbygningen af området tager hensyn til landskabet,

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

**at** sikre mulighed for etablering af nedslivningsanlæg ovenpå terræn, samt at disse placeres så området får udtryk af et rimmedobbe landskab.

## 2. Lokalplanens område og zoneforhold

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kort nr. 2A og 2B og omfatter dele af matr.nr. 8a, 11af, 12a, 13a, 14ab, 15s, 16a, 16e og 17a alle Bratten, Elling, dele af matr.nr. 16a og 17a begge Strandby By, Elling samt alle parceller, der efter den 18.09.2007 udstykkes i lokalplanområdet. Det samlede areal udgør 473.398 m<sup>2</sup>.

2.2 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen er lokalplanområdet overført fra landzone til sommerhusområde.

## 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet deles op i 7 delområder, delområde 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, i princippet som vist på lokalplankortet.

3.2 Delområde 1, 2, 3, 4, 6 og 7 må anvendes til sommerhusbolig, hvilket vil sige beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september. Uden for dette tidsrum må boligen kun anvendes til kortvarige ferieophold mv.

3.3 På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.

3.4 I delområde 3 udlægges et grønt fælles friareal for samtlige beboere i delområde 3. Området udlægges i princippet som vist på lokalplankortet, kort nr. 4C.

3.5 Delområde 5 udlægges til fælles friareal. Området må ikke bebygges.

- 3.6 I delområde 6 udlægges et grønt fælles friareal for samtlige beboere i delområde 6. Området udlægges i princippet som vist på lokalplankortet, kort nr. 4B.
- 3.7 I delområde 7 udlægges et grønt fælles friareal for samtlige beboere i delområde 7. Området udlægges i princippet som vist på lokalplankortet, kort nr. 4A.

#### **4. Udstykning**

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i princippet i overensstemmelse med kortbilag 3A, 3B og 3C
- 4.2 I delområde 1, 2 og 4 må parceller ikke udstykkes med en størrelse mindre end 2.500 m<sup>2</sup> ekskl. vej. Alle parceller skal udstykkes således, at de kan indeholde et kvadrat med en sidelinje på mindst 35 meter.
- 4.3 I delområde 3 må parceller ikke udstykkes med en størrelse mindre end 1.300 m<sup>2</sup> ekskl. vej. Den gennemsnitlige grundstørrelse inden for delområde 3 skal, inkl. parcellernes andel i fællesarealerne inden for delområde 3, være på mindst 2500 m<sup>2</sup>. Alle parceller skal udstykkes således, at de kan indeholde et kvadrat med en sidelinje på mindst 35 meter.
- 4.4 I delområde 6 og 7 må parceller ikke udstykkes med en størrelse mindre end 1.300 m<sup>2</sup> ekskl. vej. Den gennemsnitlige grundstørrelse inden for delområde 6 og 7 skal, inkl. parcellernes andel i fællesarealerne inden for delområde 6 og 7, være på mindst 2500 m<sup>2</sup>.
- Alle parceller i delområde 6 og 7 skal udstykkes således, at de som udgangspunkt kan indeholde et kvadrat med sidelinje på 35 meter.
- 4.5 Delområde 5 må ikke udstykkes yderligere.
- 4.6 Fællesarealerne i delområde 3, 6 og 7 må ikke videreudstykket.
- 4.7 Alle arealstørrelser er eksklusiv vejarealer.

#### **5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1 Vejadgang til:
- delområde 1, 2, 6 og 7 skal ske fra Foldenvej i princippet som vist på lokalplankortet.
  - delområde 3 og 4 skal ske fra Nørgårdsvej i princippet som vist på lokalplankortet.
- 5.2 Alle veje skal udlægges som private fællesveje
- 5.3 Vejene udlægges som lege- og opholdsarealer i henhold til vejreg-

ler.

- 5.4 Der skal udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på lokalplankortet. På lokalplankortet er vist de arealer som er udlagt til:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Veje markeret med A.....  | 8.00 m brede  |
| Veje markeret med B.....  | 10.00 m brede |
| Vej markeret med C .....  | 10.00 m bred  |
| Vej markeret med D .....  | 10.00 m bred  |
| Sti markeret med a .....  | 10.00 m brede |
| Sti markeret med b.....   | 8.00 m brede  |
| Sti markeret med c .....  | 7.00 m bred   |
| Sti markeret med d.....   | 4.00 m brede  |
| Sti markeret med e.....   | 8.00 m bred   |
| Vendeplads markeret med V |               |

- 5.5 Alle nye veje i lokalplanområde pålægges bebyggelsesregulerende byggelinjer i en afstand af 10 meter fra vejmidte, jf. kort nr. 5A, 5B og 5C.
- 5.6 Veje og stier skal etableres med grusbelægning eller lignende og må ikke etableres med fast belægning.
- 5.7 Ved vej- og stitilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler iht. § 34, stk. 2 i Lov om offentlige veje.
- 5.8 Stier skal etableres i overensstemmelse med DS-publikationen "Udearealer for alle - anvisning for beplantning og indretning med henblik på handicappedes færden"
- 5.9 Der skal udlægges parkeringsareal på ejendommene svarende til mindst 2 parkeringsplader pr. sommerhus.
- 5.10 Langtidsparkering af campingvogne, både og lign. er ikke tilladt.

## 6. Tekniske anlæg

- 6.1 Ny bebyggelse tilkobles offentlig elforsyning
- 6.2 Ny bebyggelse tilkobles offentlig vandforsyning. Området forsynes af Frederikshavn Vand A/S.
- 6.3 Tagvand og vand fra befæstede arealer skal nedsives.
- 6.4 For den nordlige del af lokalplanområdet afledes regnvand til Engsig Bæk Kanal.

Regnvand afledes for den midterste del af lokalplanområdet til grøfter etableret i lokalplanområdet. Grøfterne forbindes med Engsig Bæk Kanal. Der etableres søer, som forsinkelsesbassin i delområde 5 i princippet som vist på kort nr. 3B.

For den sydlige del af lokalplanområdet afledes regnvand til Rugholm å.

- 6.5 Inden for det udlagte areal til stier markeret med a og vej markeret med C skal der foruden sti og vej anlægges en gennemgående grøft fra syd mod nord, jf. § 6.4.
- 6.6 Inden for det udlagte areal til stier markeret med e og vej markeret med D skal der foruden sti og vej reserveres areal til etablering af grøfter til aflastning af det øvrige grøftesystem, jf. bebyggelsesplanen i kortbilag 3B.
- 6.7 Den grønne bræmme i delområde 5, markeret med II på lokalplan-kortet (kortbilag 4B), skal alene indeholde en grøft til afvanding af lokalplanområdet. Grøften skal sammenkobles med de øvrige grøfter i lokalplanområdet.
- Grøften skal underføres diget rørlagt, jf. kortbilag 4B.
- 6.8 Spildevand skal renses ved hjælp af nedsivningsanlæg eller lignende, jf. bilag. Der må ikke etableres minirensningsanlæg til afledning af spildevand. Nedsivningsanlæg skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3A, 3B og 3C.
- 6.9 Nedsivningsanlægget kan udføres så det betjener et enkelt sommerhus eller udføres som fællesanlæg for flere sommerhuse.
- 6.10 Hvis der etableres spabad eller pool over 250 liter og med klordosering, skal der etableres eget nedsivningsanlæg for dette i overensstemmelse med gældende regler herfor, jf. bilag.
- 6.11 Der kan opføres transformerstationer til områdets forsyning.
- 6.12 Der skal sikres afstand til el- og vandledninger jf. tinglyste deklamationer, se kortbilag 5A, 5B og 5C

## **7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 15.
- 7.2 I delområde 3 kan en forholdsmæssig andel af det grønne fælles friareal beliggende i delområde 3 inddrages i beregningen af det maksimale etageareal/bebyggelsesprocenten for grunden.
- 7.3 I delområde 6 og 7 kan en forholdsmæssig andel af de grønne fælles friarealer beliggende i delområde 6 og 7 inddrages i beregningen af det maksimale etageareal/bebyggelsesprocenten for grunden.
- 7.4 På hver ejendom må der kun opføres ét enkelt sommerhus med tilhørende garage.
- På hver ejendom kan der herudover opføres en enkelt bygning under 10 m<sup>2</sup>, som garage, carport og udhus. Bygningerne skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen danner et harmonisk hele.
- 7.5 Bygninger må ikke opføres i mere end én etage eller gives en større højde end 2,5 m fra terræn til overkant tagskæg. Den totale bygningshøjde over terræn må ikke overstige 5 m. Ved anvendel-



se af tunge tagmaterialer kan byrådet tillade en bygningshøjde på op til 6,5 m.

- 7.6 Delområde 5 må ikke bebygges.
- 7.7 Fælles friarealet i delområde 3, 6 og 7 må ikke bebygges.
- 7.8 Følgende arealer, jf. kort nr. 5a, 5B og 5C, må ikke bebygges:
- Arealer, der er angivet som § 3-område i henhold til naturbeskyttelsesloven, samt en 5 m bræmme omkring disse arealer
  - arealer der ligger inden for 30 m fra Rugholm å eller
  - arealer der ligger inden for 10 m fra vandløb eller
  - arealer der på kort nr. 5A og 5B ligger uden for "grænse for byggeegnet jord"
- 7.9 Bygninger i delområde 1, 2, 6 og 7 skal udføres med en minimum sokkelkote på 2.25 m DVR90. Bygninger i delområde 3 og 4 skal udføres med en minimum sokkelkote på 2.00 m DVR90.

## 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydervægge, sokler samt plankeværker, jf. 10.3, skal fremtræde i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med sort eller hvid. Til døre vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.
- 8.2 Facader skal som udgangspunkt opføres i træ eller sten. Bygninger inden for samme ejendom skal have et ensartet udtryk.
- 8.3 Tage skal udføres som sadeltag uden afvalmning med en hældning på mellem 15 og 45 grader. Eventuelle udhuse skal have samme taghældning som hovedbygningen.
- 8.4 Tage skal belægges med græstørv, strå, tegl, grå cementpap, tagpap med listetækning eller som sort, grå eller hvid eternit. For mindre partier kan glas tillige godkendes.
- 8.5 Bestemmelserne i 8.3 og 8.4 gælder ikke for bygninger under 10 m<sup>2</sup>.

## 9. Terrænregulering

- 9.1 Der må i princippet ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.
- 9.2 Undtaget fra bestemmelsen i 9.1 er tilfælde, hvor det eksisterende terræn i:
- delområde 2, 6 og 7 har en kote mellem 1.75 m og 2.00 m inden for det byggeegnede areal, jf. kort nr. 5B og 6B
  - delområde 3 og 4 har en kote under 2.00 m, jf. kort nr. 6C

Der kan i disse tilfælde foretages terrænregulering til kote 2.00 m. Terrænreguleringen må kun foretages i forbindelse med bebyggelsen.

- 9.3 Uanset bestemmelsen i 9.1 må der placeres sandmiler ovenpå eksisterende terræn. Sandmilerne må opføres såfremt de indeholder anlæg til spildevandsafledning og anlægges i henhold til gældende bestemmelser herom jf. § 6 og bilag.

Sandmilerne skal etableres så området får karakter af et rimmedobbe landskab i princippet som vist på kortbilag 3A, 3B og 3C.

- 9.4 Frederikshavn Kommune kan eventuel tillade anden placering af nedsivningsanlæg og sandmiler end de på kortbilag 3A, 3B og 3C viste. Anden placering kan kun ske efter konkret ansøgning.

- 9.5 I en bræmme på 10 m langs lokalplanområdets vandløb/grøfter må der ikke foretages terrænregulering eller jordarbejde uanset bestemmelserne i 9.2 og 9.3.

## 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 10.1 En bræmme på 10 m langs lokalplanområdets vandløb/grøfter skal friholdes for hegn, beplantning mv. Der skal til enhver tid sikres adgang til vandløb/grøfter til vedligeholdelse og oprensning af disse.

- 10.2 Beplantning af de fælles grønne områder skal ske med egnstypiske arter, der ikke overstiger 8 meter i højden.

Egnstypiske arter er eksempelvis engriflet tjørn, alm. røn, vild æble og hassel.

Egnstypiske buske er eksempelvis alm. hylde, tørst, alm. syren og roser.

Klitfyr, bjergfyr og rynket rose (*rosarugosa*) må ikke anvendes.

- 10.3 Hegn må kun etableres som levende hegn, og der må ikke opsættes nogen form for trådhegn, plankeværk eller lignende fast hegn. Bestemmelsen gælder ikke mindre hegning omkring terrasser.

- 10.4 Der kan etableres affaldsøer til papir, flasker m.v. f.eks. som vist på kortbilag 3B og 3C.

- 10.5 Ubebyggede arealer skal fremstå ordentlige og ryddelige, og uden-dørs oplag må ikke finde sted.

- 10.6 Der må ikke ændres i tilstanden af de på kort nr. 5A og 5B viste områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, samme er gældende i en bræmme på 5 meter omkring de beskyttede områder.

- 10.7 Der må ikke ændres i tilstanden af det på kort nr. 5B viste dige.

## **11. Grundejerforening**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 11.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende områder.
- 11.4 Grundejerforeningen kan, hvis den finder det hensigtsmæssigt, sammenlægge sig med bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes når mindst 50% af boligerne er taget i brug, eller når byrådet kræver det.
- 11.6 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 og 5.4 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, jf. kortbilag 4A, 4B og 4C.
- 11.7 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.8 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån af fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornødent sikkerhed herfor.
- 11.9 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 og 5.4 nævnte og på kortbilag 4A, 4B og 4C viste fællesarealer og fællesanlæg, herunder veje og stier.
- 11.10 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.

## **12. Forudsætning for ibrugtagning**

- 12.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal de i lokalplanen nævnte bestemmelser om bebyggelsens udformning og ubebyggede arealer være opfyldt.

## **13. Tilladelser fra andre myndigheder**

- 13.1 Hvis der i området træffes spor efter fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lignende, skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Vendsyssel Historiske Museum jf. museumslovens § 27.
- 13.2 Fredskovsplikten skal ophæves på matr.nr. 17a Strandby By, Elling (delområde 3) før lokalplanens bestemmelser kan tages i anvendelse. Fredskovsplikten kan ophæves frem til 2009 mod tilbagebetaling af tilskud til skovrejsning.

13.3 Der skal ansøges om tilladelse til etablering af søer, jf. Planlovens § 35 om ændret arealanvendelse.

13.4 Der skal søges dispensation til intensiv rekreativ anvendelse af fællesarealerne i delområde 3, 6 og 7, herunder til anlæg af stier, græsslåning og afvanding.

#### **14. Lokalplanens retsvirkninger**

14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i modstrid med lokalplanens formål.

14.4 En bestemmelse i lokalplanen hvis indhold er fastlagt i en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

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

14.6 Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

14.7 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

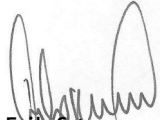
14.8 Andre private byggeservitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

# Byrådets påtegninger:

## Fremlæggelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Frederikshavn Byråd den 23. april 2008.

På Byrådets vegne



Erik Sørensen  
Borgmester



Jane Wiis  
Kommunaldirektør

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til planlovens § 27 vedtages lokalplanen endeligt, idet der i forhold til det offentliggjorte forslag er foretages ændringer i afsnit 3, 4, 6, 7, 9, 10 og 13.

På Byrådets vegne, den 27.08.2008.

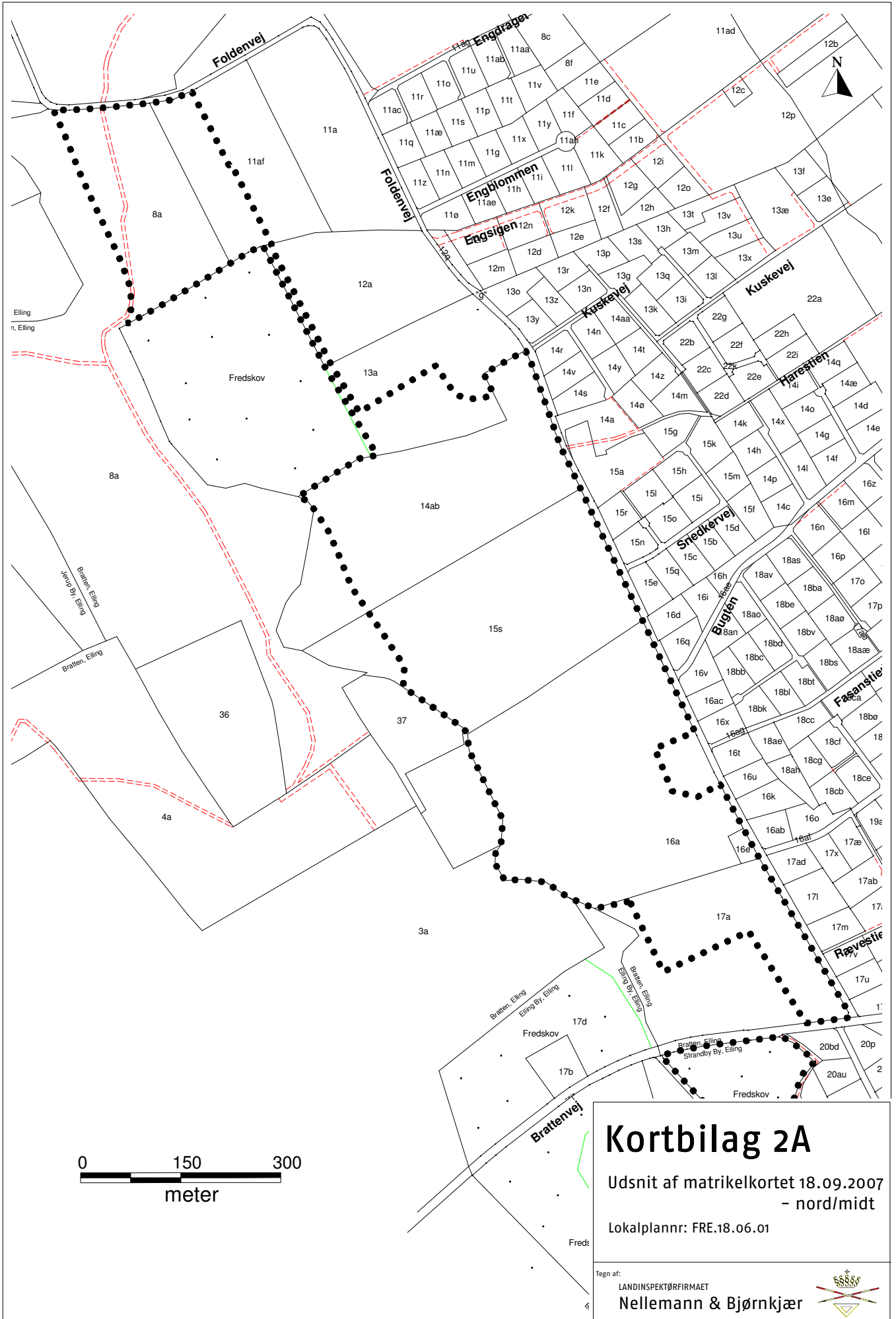


Erik Sørensen  
Borgmester



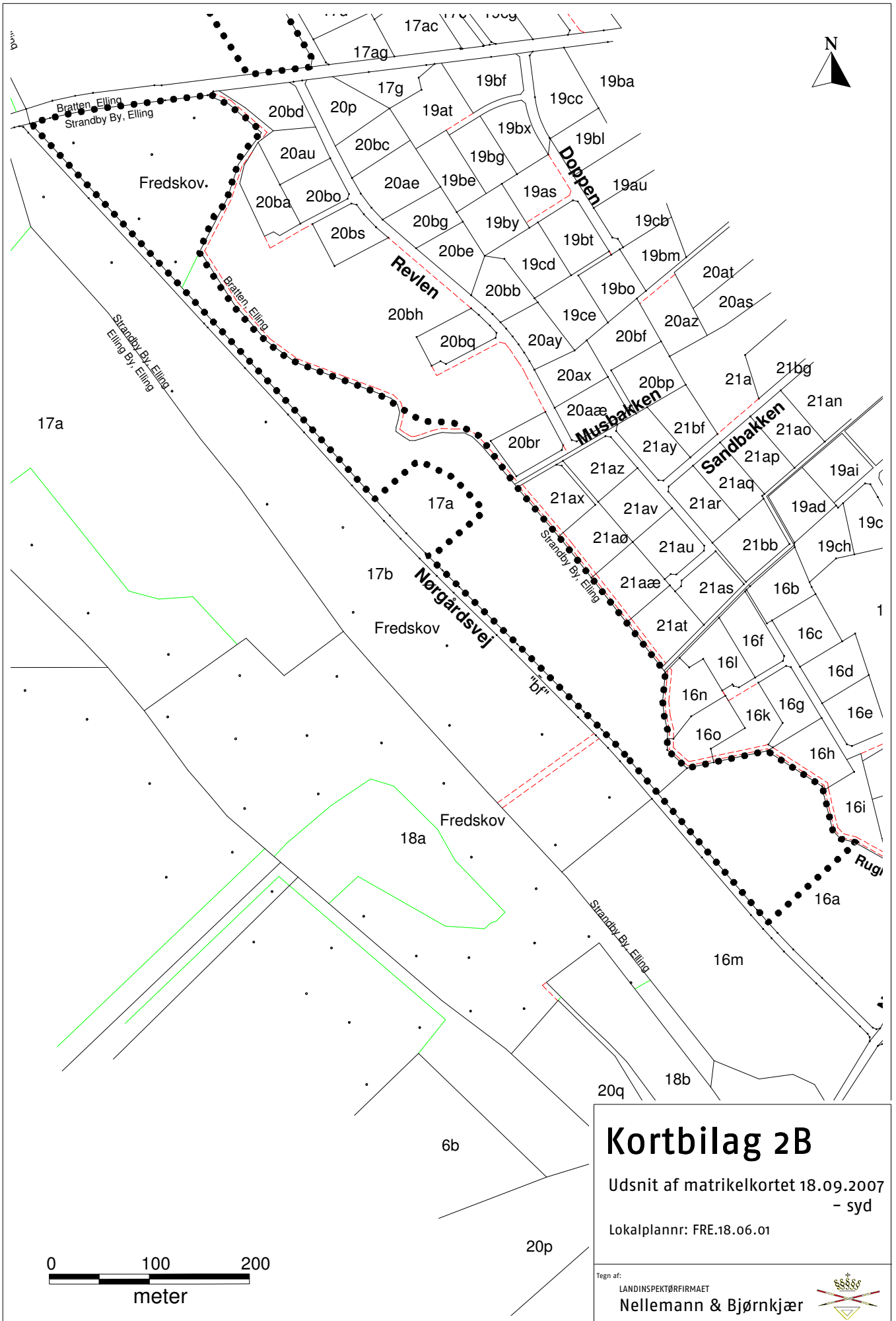
Jane Wiis  
Kommunaldirektør











## Kortbilag 2B

Udsnit af matrikelkortet 18.09.2007  
- syd

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær











**Signaturforklaring:**

Principiel placering af nedslivningsanlæg



Principiel placering af affaldsøer



Rørlagt grøft underføres dige



**Kortbilag 3B**

Bebyggelsesplan - midt

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:

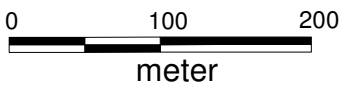
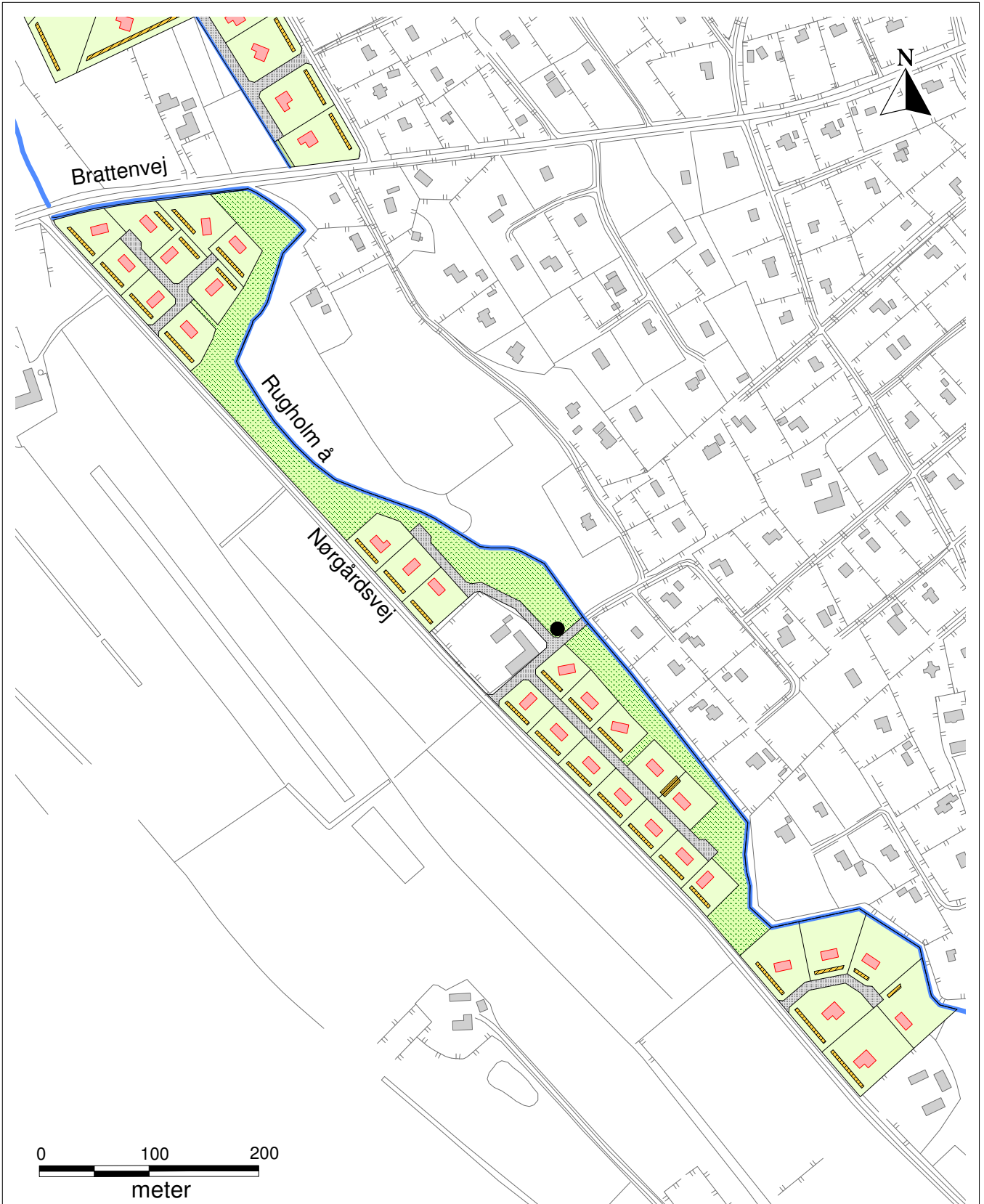
LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær









**Signaturforklaring:**

Principiel placering af nedsvivningsanlæg 

Principiel placering af affaldsøer 

# Kortbilag 3C

Bebyggelsesplan - syd

Lokalplannr: FRE.18.06.01

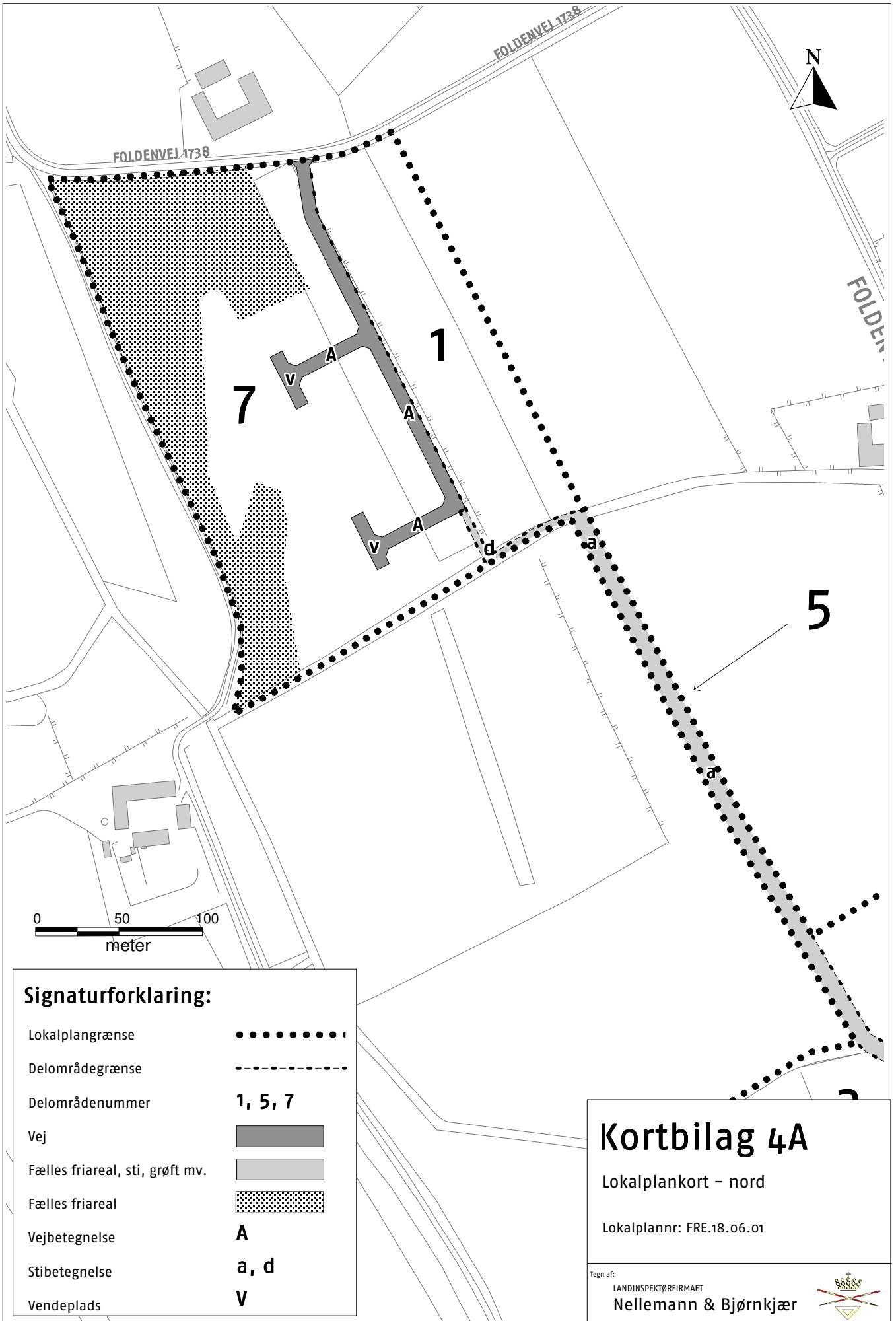
Tegn af:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær







**Signaturforklaring:**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Lokalplangrænse                 | ••••••••••     |
| Delområdegrænse                 | - - - - -      |
| Delområdenummer                 | <b>1, 5, 7</b> |
| Vej                             | ■              |
| Fælles friareal, sti, grøft mv. | ■              |
| Fælles friareal                 | ■              |
| Vejbetegnelse                   | <b>A</b>       |
| Stibetegnelse                   | <b>a, d</b>    |
| Vendeplads                      | <b>v</b>       |

**Kortbilag 4A**

Lokalplankort - nord

Lokalplannr: FRE.18.06.01

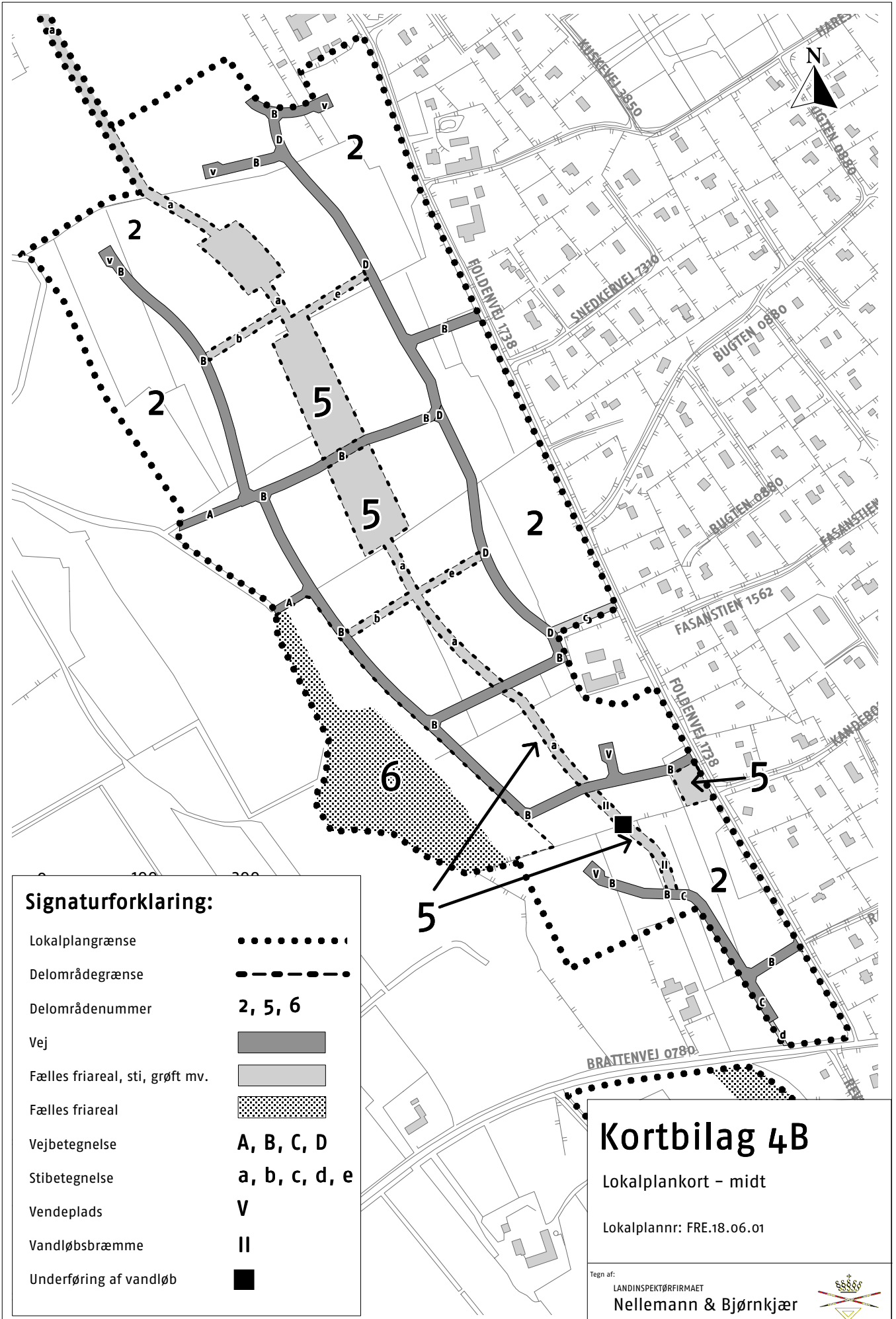
Tegn af:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær







**Signaturforklaring:**

- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- Delområdenummer 2, 5, 6
- Vej
- Fælles friareal, sti, grøft mv.
- Fælles friareal
- Vejbetegnelse A, B, C, D
- Stibetegnelse a, b, c, d, e
- Vendeplads V
- Vandløbsbræmme II
- Underføring af vandløb

**Kortbilag 4B**

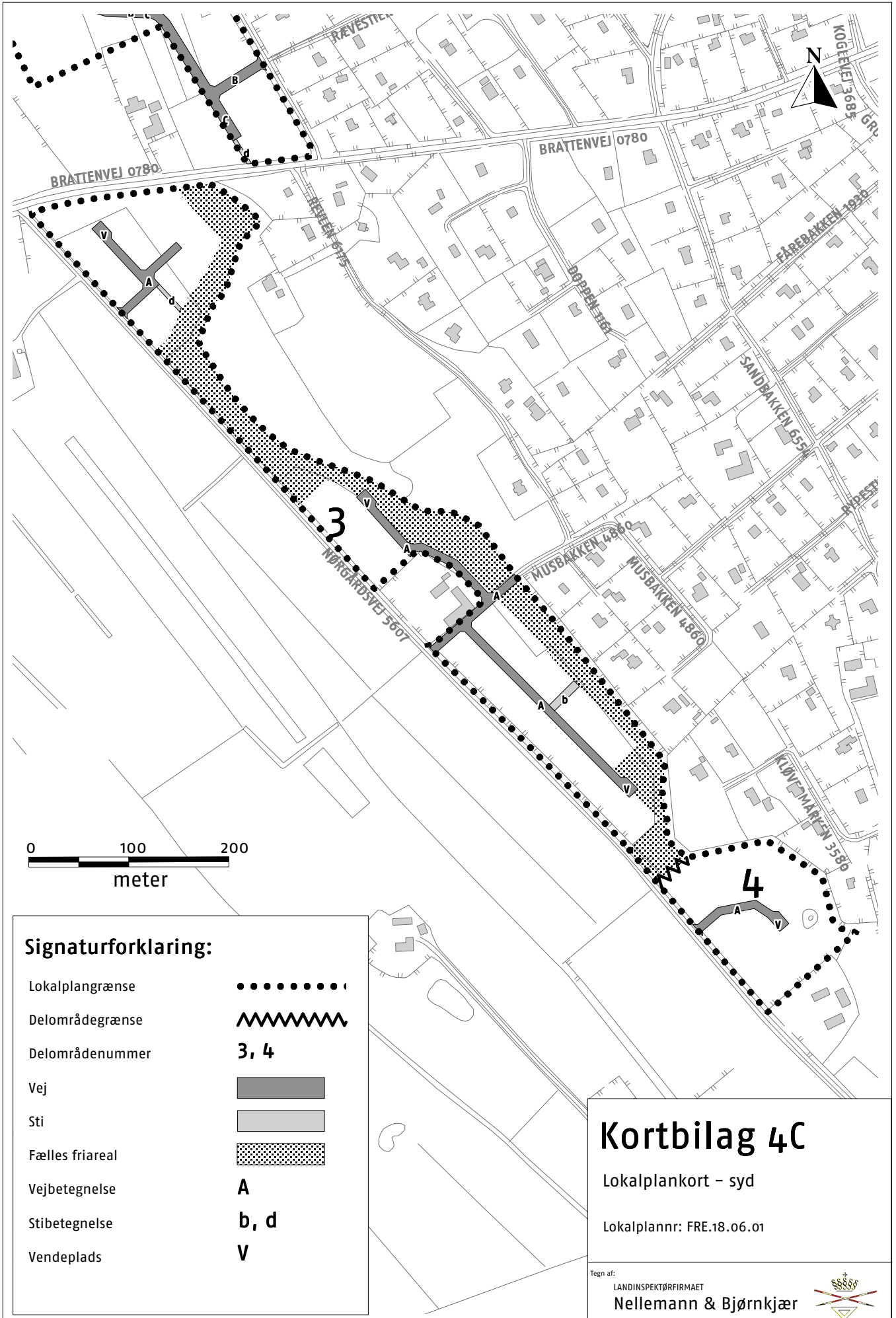
Lokalplankort - midt

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:  
LANDINSPEKTØRFIRMAET  
**Nellemann & Bjørnkjær**

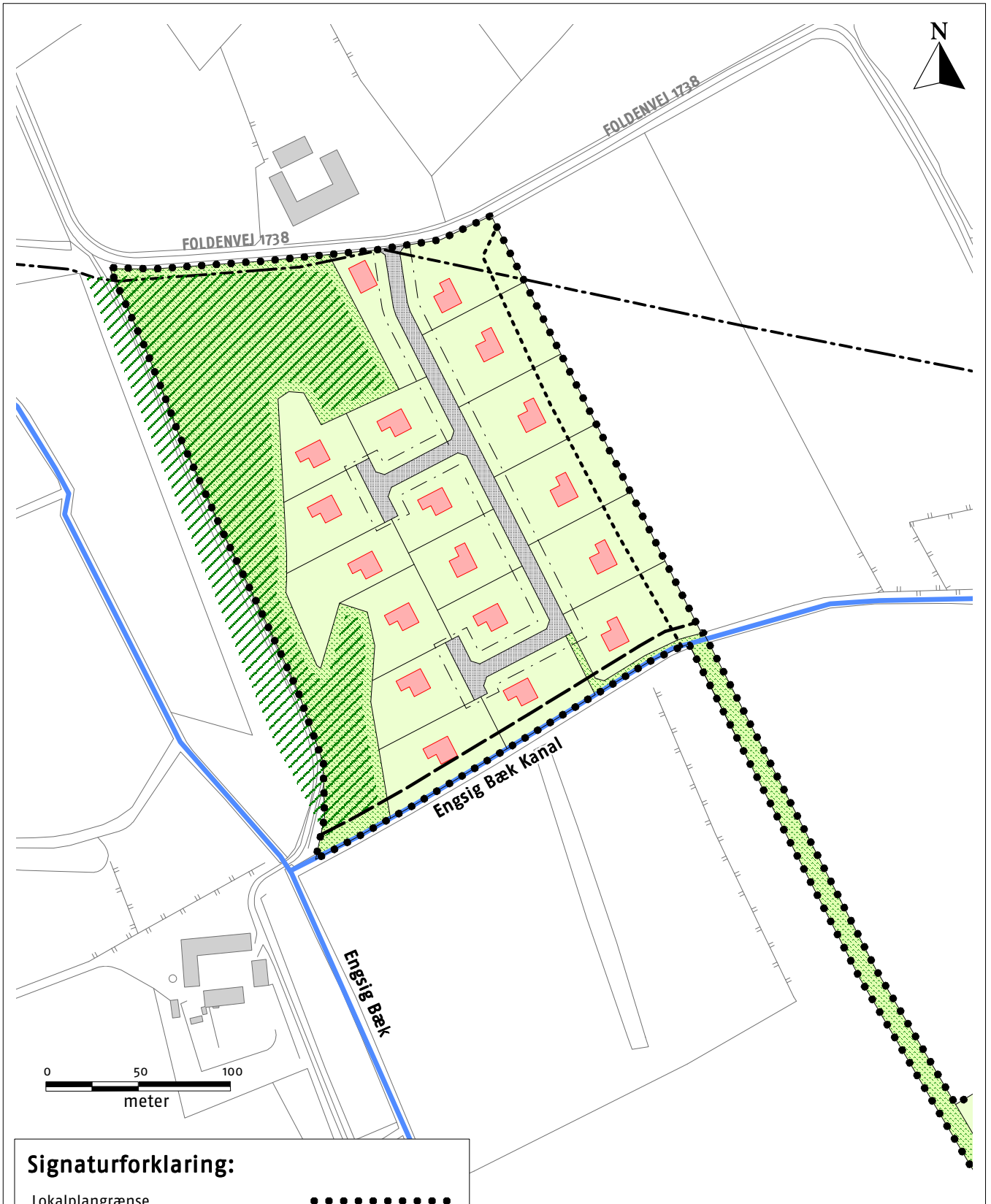












**Signaturforklaring:**

- Lokalplangrænse ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
- 10 m byggelinje i ft. vandløb - - - - -
- 10 m byggelinje i ft. vejmidte - · - · - · - · - ·
- Elledning lyst 23.05.2001  
- omtrentlig placering - · - · - · - · - ·
- Grænse for byggeegnet jord - - - - -
- Nbl § 3 område ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨

**Kortbilag 5A**

Bindinger - nord

Lokalplannr: FRE.18.06.01

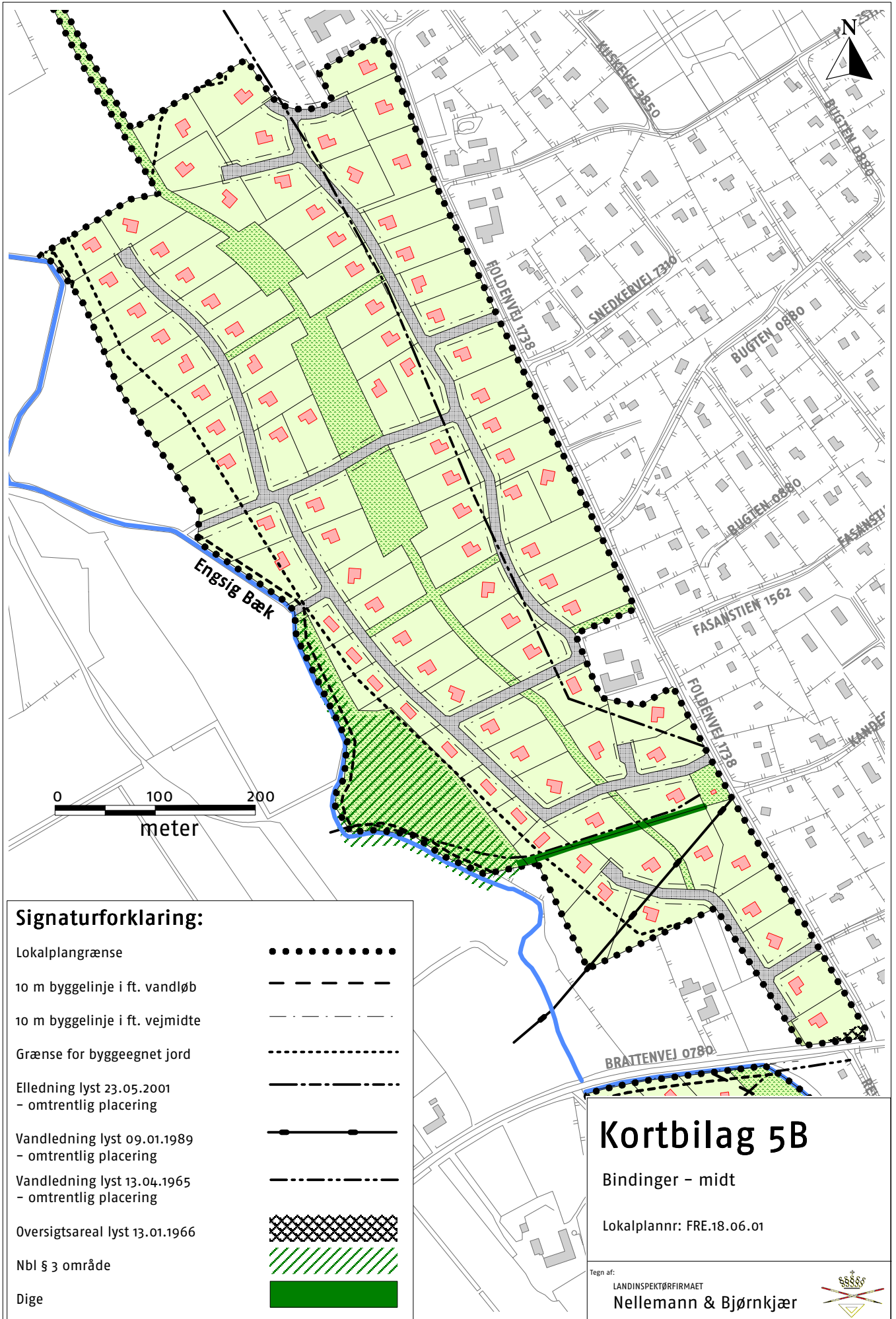
Tegn af:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær







**Signaturforklaring:**

- Lokalplangrænse ●●●●●●●●
- 10 m byggelinje i ft. vandløb - - - - -
- 10 m byggelinje i ft. vejmidte - · - · - ·
- Grænse for byggeegnet jord · · · · ·
- Elledning lyst 23.05.2001  
- omtrentlig placering - - - - -
- Vandledning lyst 09.01.1989  
- omtrentlig placering —●—●—●—●—
- Vandledning lyst 13.04.1965  
- omtrentlig placering - · - · - ·
- Oversigtsareal lyst 13.01.1966 [Cross-hatched box]
- Nbl § 3 område [Green diagonal hatched box]
- Dige [Solid green box]

**Kortbilag 5B**

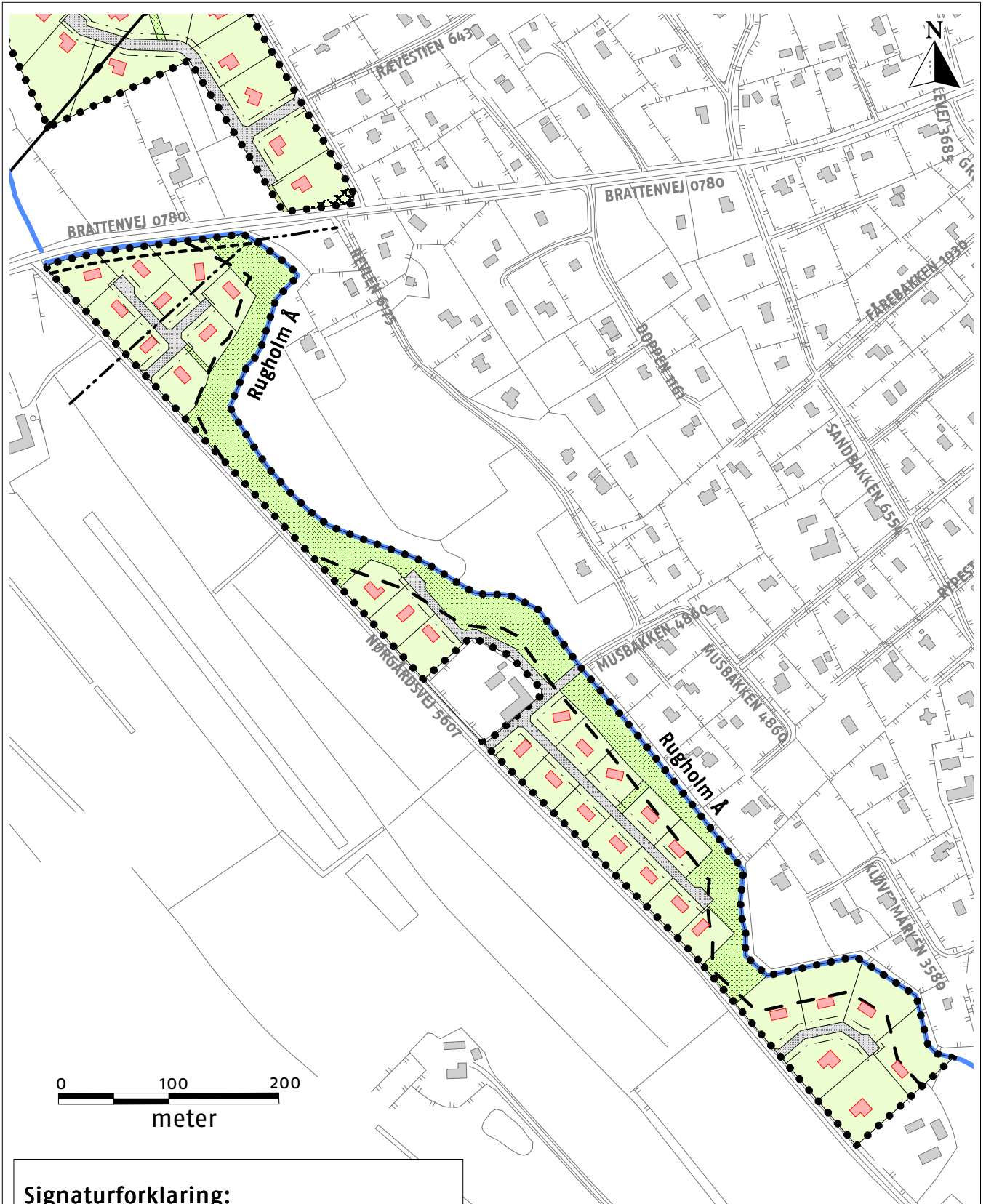
Bindinger - midt

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:  
LANDINSPEKTØRFIRMAET  
**Nellemann & Bjørnkjær**







**Signaturforklaring:**

|   |             |
|---|-------------|
| Lokalplangrænse                                       | ••••••••••  |
| 30 m byggelinje i ft. Rugholm Å                       | - - - - -   |
| 10 m byggelinje i ft. vandløb                         | - · - · - · |
| 10 m byggelinje i ft. vejmidte                        | - · - - - · |
| Vandledning lyst 22.04.1976<br>- omtrentlig placering | - · - · - · |

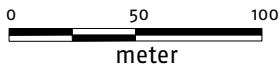
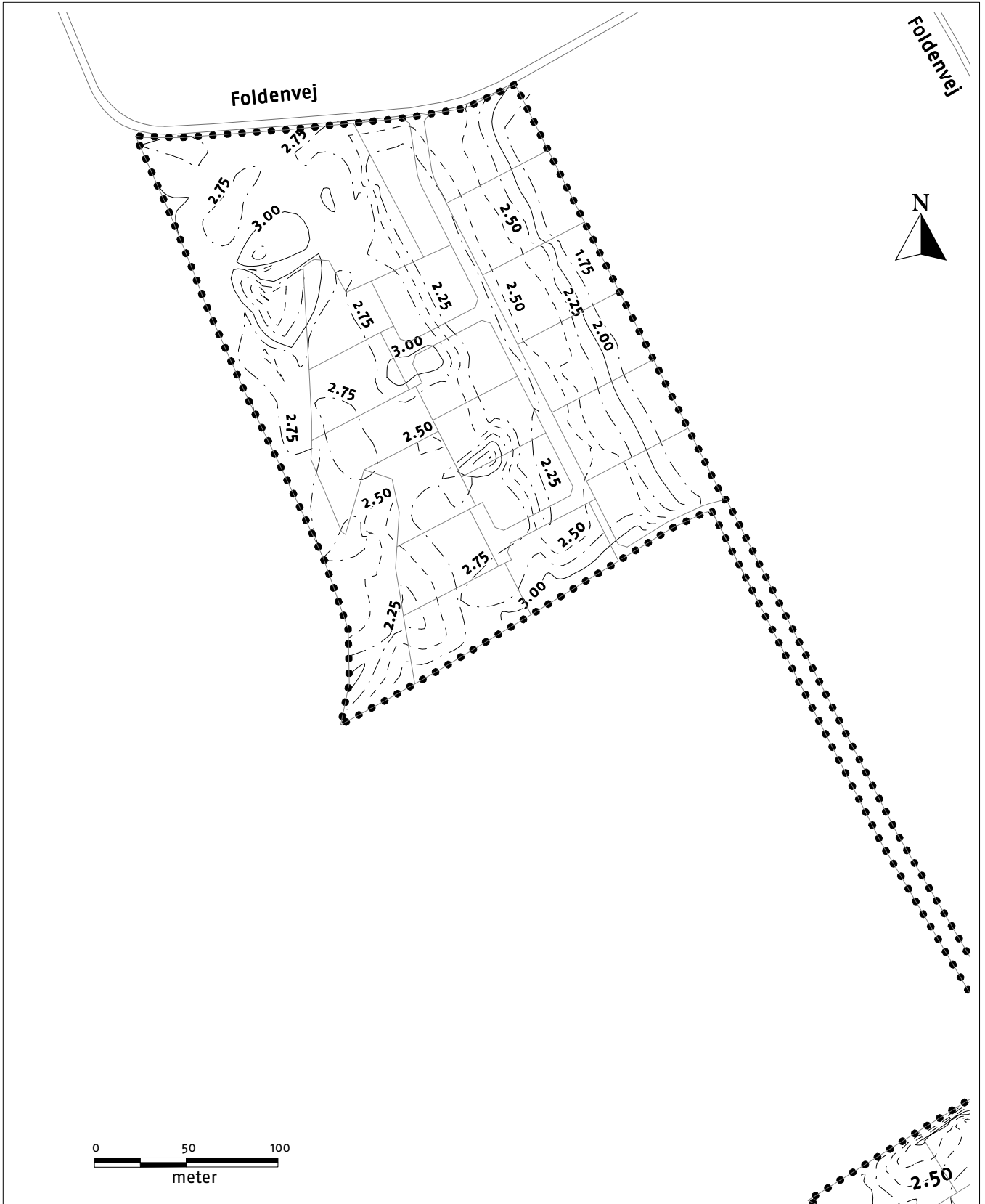
**Kortbilag 5C**

Bindinger – syd

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:  
LANDINSPEKTØRFIRMAET  
**Nellemann & Bjørnkjær**





**Signaturforklaring:**

- Lokalplangrænse ●●●●●●●●●●
- Højdekurver (hele meter) —————
- Højdekurver (halve meter) - - - - -
- Højdekurver (kvarte meter) - · - · - ·

**Kortbilag 6A**

Koter - nord

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:

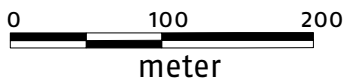
LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær









**Signaturforklaring:**

- Lokalplangrænse                   ●●●●●●●●●●
- Højdekurver (hele meter)       ———
- Højdekurver (halve meter)     - - - - -
- Højdekurver (kvarte meter)   - · - · - ·

**Kortbilag 6B**

Koter - midt

Lokalplannr: FRE.18.06.01

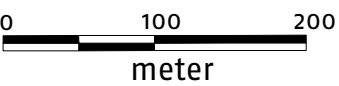
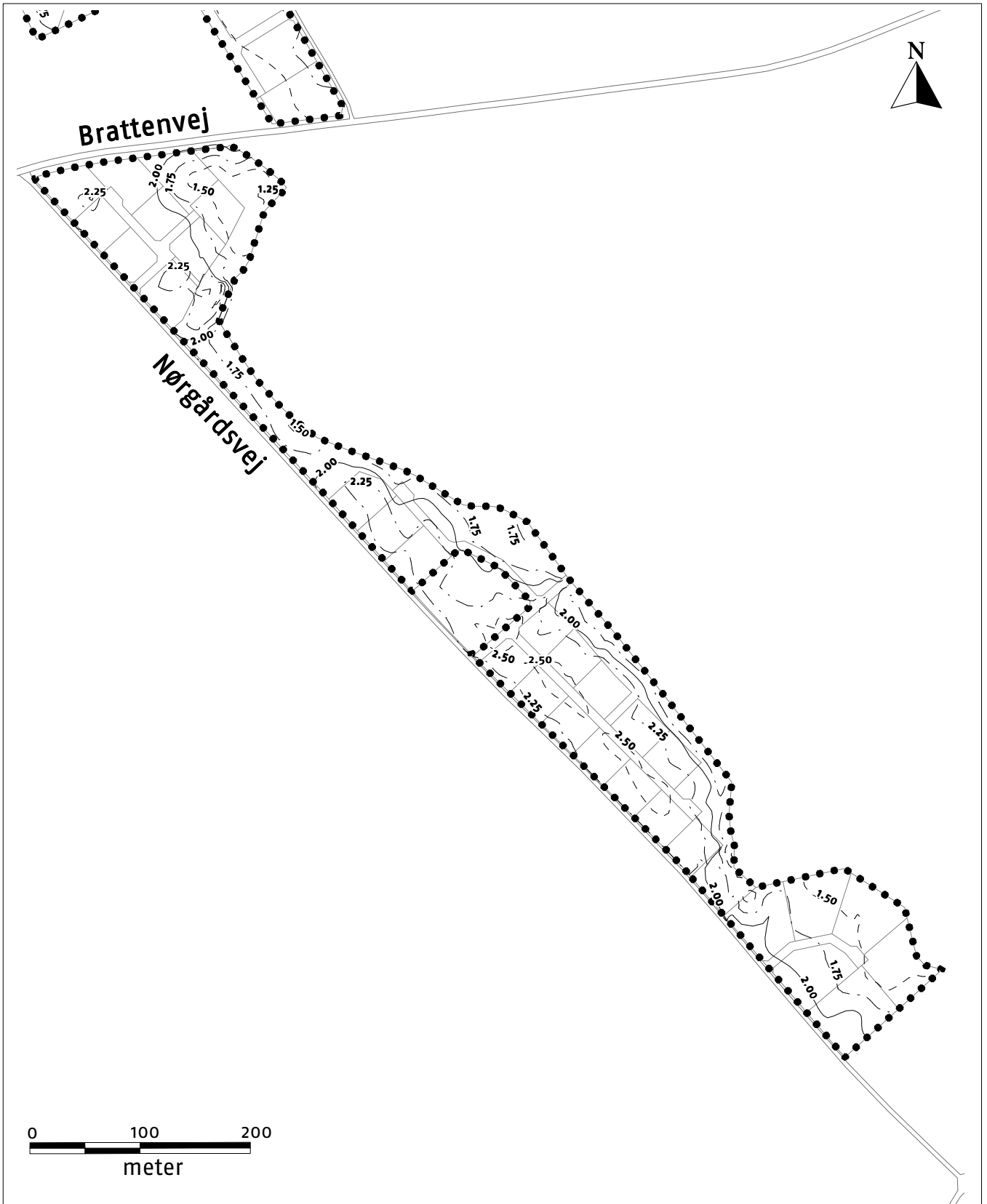
Tegn af:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær







**Signaturforklaring:**

- Lokalplangrænse                   ●●●●●●●●●●
- Højdekurver (hele meter)       —————
- Højdekurver (halve meter)     - - - - -
- Højdekurver (kvarte meter)   - · - · - ·

**Kortbilag 6C**

Koter – syd

Lokalplannr: FRE.18.06.01

Tegn af:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær



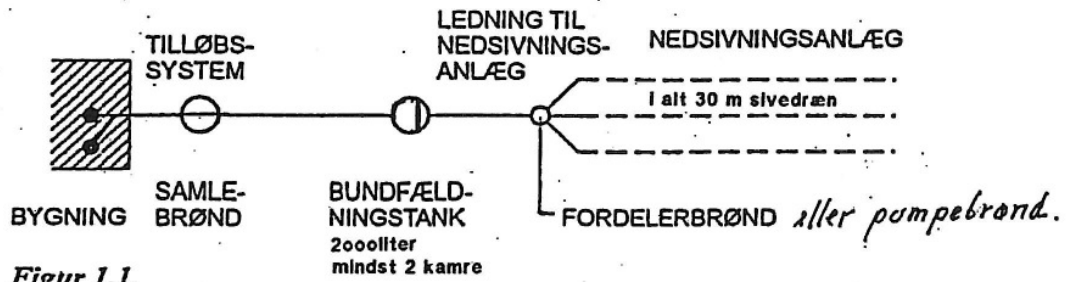
# Nedsivningsanlæg

## Krav til nedsivningsanlæg på op til 30 PE

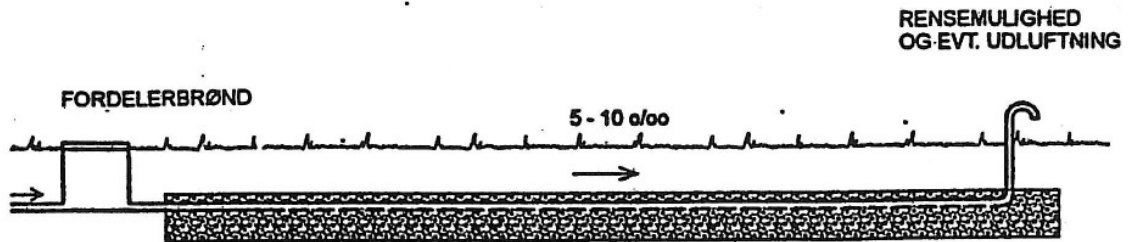
Nedsivningsanlæg må kun etableres af autoriserede kloakmestre.

Jf. Miljøstyrelsens vejledninger nr. 2 og 5 fra 1999, Dansk Ingeniørforenings norm for "Mindre afløbsanlæg med nedsivning", DS 440 samt Rørcenter anvisning 013 fra feb. 2007.

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Afstand</b>                     | Mere end 300 meter til vandforsyning. Dog evt. 75 meter. Afhænger af hvilken retning grundvandet bevæger sig.  |                  |                  |
|                                    | Mere end 150 meter til have/markvanding. Dog evt. 75 meter. Afhænger af hvilken retning grundvandet bevæger sig  |                  |                  |
|                                    | Mere end 25 meter til vandløb (dræn, grøft, mm.)   |                  |                  |
|                                    | Bør være mere end 50 meter til andre nedsivningsanlæg  |                  |                  |
|                                    | Bør være mere end 5 meter til bygninger og skel  |                  |                  |
|                                    | Mere end fra 3-6 meter til træer og buske  |                  |                  |
|                                    | Mere end 25 meter til stejle skrånninger (> 250 promille)  |                  |                  |
| <b>Grundvandsstanden</b>           | Skal være 2,5 meter og mindst 1,0 meter under sivestrene.  |                  |                  |
| <b>Bundfældningstank</b>           | 1 - 5 personer kræver 2.000 liter  |                  |                  |
|                                    | 6 - 10 personer kræver 4.000 liter   |                  |                  |
|                                    | 11 - 15 personer kræver 6.000 liter  |                  |                  |
|                                    | 16 - 20 personer kræver 8.000 liter  |                  |                  |
|                                    | 21 - 25 personer kræver 10.000 liter   |                  |                  |
|                                    | 26 - 30 personer kræver 12.000 liter   |                  |                  |
|                                    | Mindst 2 og højst 3 kamre  |                  |                  |
| Skal tømmes mindst en gang om året |  |                  |                  |
| <b>Nedsivning</b>                  | Personer   | Sand(korntype A) | Sand(korntype B) |
|                                    | 1 - 5  | 30 meter         | 45 meter         |
|                                    | 6  | 36 m             | 54 m             |
|                                    | 7  | 42 m             | 63 m             |
|                                    | 8  | 48 m             | 72 m             |
|                                    | 9  | 54 m             | 81 m             |
|                                    | 10   | 60 m             | 90 m             |
|                                    | 15   | 90 m             | 135 m            |
|                                    | 20   | 120 m            | 180 m            |
|                                    | 25   | 150 m            | 225 m            |
|                                    | 30   | 180 m            | 270 m            |
| <b>Spabad/pool over 250 L</b>      | Kræver særskilt udledning. Mindst 1 m <sup>3</sup> enkammer tank og mindst 10 meter sivedræn. 10 meters afstand til nedsivning af spildevand   |                  |                  |
| <b>Lerholdigt jord</b>             | Jorden afgraves i 1,8 meters dybde og erstattes med egnet jord (type A). Eller der laves mileanlæg. Samme krav til længden af strengene som for type B. Der forlanges kun et sæt jordprøver. |                  |                  |
| <b>Erstatningsjord</b>             | Hvis erstatningssand (type A) lægges oven på en type B jord, betragtes jorden som type A.  |                  |                  |
| <b>Jordbundsprøver</b>             | Udtages der hver sivestrene skal ligge. Altså normalt i 80 cm dybde. Ved jordhøjsanlæg dog i overfladen.   |                  |                  |

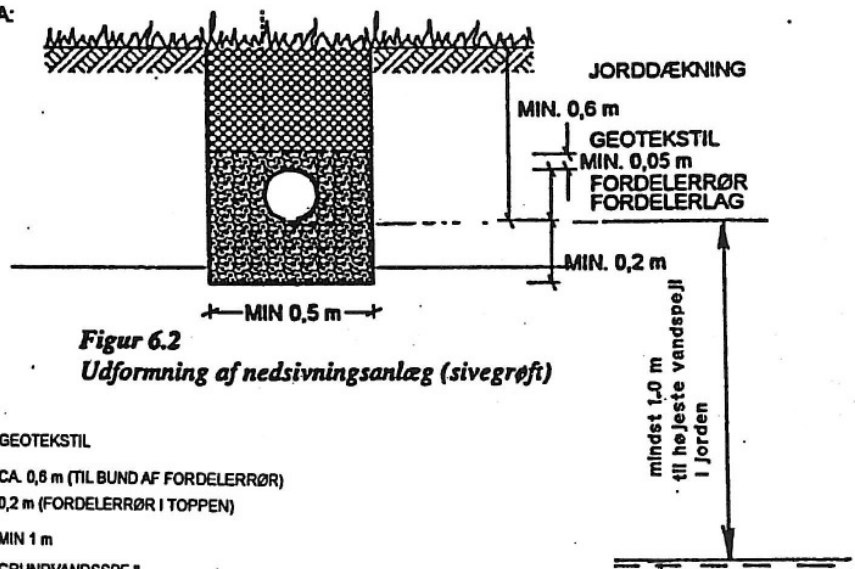


Figur 1.1.  
Principskitse af et mindre afløbsanlæg med nedsivning.

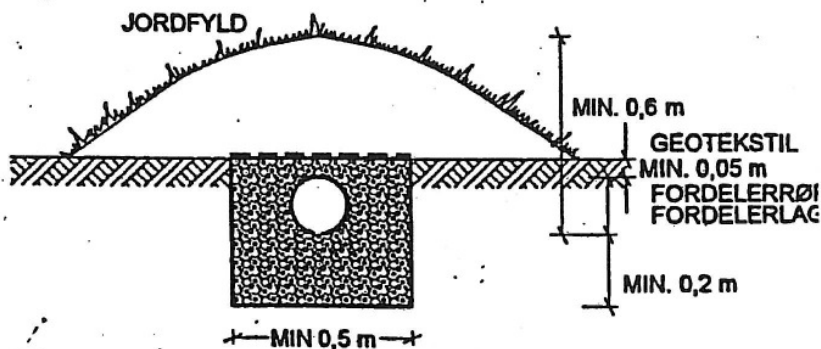
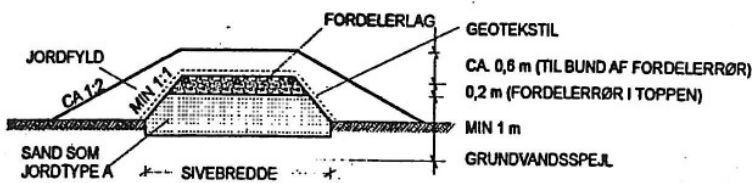


FREDERIKSHAVN KOMMUNE  
Miljøsektionen  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

SNIT A-A:



Figur 6.2  
Udformning af nedsivningsanlæg (sivegrøft)



Figur 6.3  
Udformning af sivegrøft, hævet.



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



**Frederikshavn Kommune**

Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

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