

LOKALPLAN 10.22.01

FREDERIKSHAVN
KOMMUNE

Hotel Frydenstrand grunden

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3
.....	4
Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplaners indhold	5
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	5
Lovgrundlag	5
Lokalplanpligt	5
Borgerdeltagelse	5
Vedtagelse	6
Tinglysning	6
Hvordan er en lokalplan opbygget?	6
Lokalplanredegørelse	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens baggrund	7
Eksisterende forhold	8
Lokalplanens formål	9
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	10
Regionplanen	10
Kystnærhedszonen	10
Kommuneplanen	11
Strandbeskyttelseslinien	11
Naturfredningsloven	11
Lokalplanens forhold til forsyning og miljøforhold i området	11
Varmeforsyning	11
Elforsyning	11
Vandforsyning	11
Spildevand	11
Renovation	11
Jordforurening	12
Strategisk miljøvurdering	12
Trafikstøj	13
Trafik	13
.....	14
Lokalplanbestemmelser	15
1. Lokalplanens formål	15
2. Lokalplanens område og zoneforhold	15
3. Områdets anvendelse	15
4. Bebyggelsens omfang og placering	16
5. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	17
6. Ubebyggede arealer	17
7. Vejadgang, parkering m.v.	18
8. Tekniske anlæg	18
9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
10. Servitutter	18
11. Ophævelse af tidligere lokalplan	19
12. Tilladelse fra andre myndigheder	19
13. Lokalplanens retsvirkninger	19
.....	20
Vedtagelsespåtegning	21
.....	22
Kortbilag	
Kortbilag A	23
.....	24
Kortbilag B	25
.....	26
Kortbilag C	27

Udarbejdet af landinspektørfirmaet Løhde & Brønnum, Frederikshavn, i samarbejde med Borgerservice og Myndighed, Teknisk Forvaltning, Frederikshavn Kommune, juni 2004

Lokalplanområdet er beliggende ved Frydenstrand i Frederikshavns nordlige bydel. Området har tidligere været bebygget med Hotel Frydenstrand, et kur- og badehotel.

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for at bygge gode og velbeliggende boliger på den attraktive tidligere hotelgrund

Lokalplanen kan ses i Teknisk Forvaltning på Rådhuset eller i Frederikshavnrummet på biblioteket eller

www.Frederikshavn.dk.

Spørgsmål omkring lokalplanen kan rettes til Borgerservice og Myndighed, tlf. 96 22 53 87.

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaners indhold

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

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

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte

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

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

Lovgrundlag

Proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af „Lov om planlægning“ (bekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 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.

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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 Amtet eller Miljø- og Energiministeriet afhængig af ændringens omfang.

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 område .

Området for lokalplanen er beliggende i Frederikshavns nordlige bydel ved Frydenstrand. Området afgrænses mod øst af strandarealer langs kysten, mod nord af et nyt parcelhus- og andelsboligområde, mod vest af vejen, Kragholmen og jernbanen og mod syd af det fredede fortidsminde, „Nordre Skanse“ og et rækkehusområde.

Lokalplanområdet består af ejendommen Nordre Skanse 45 med matr. nr. 1bb og 1cl, Frederikshavn Markjorder.

Lokalplanen omfatter i alt 22212 m².

Lokalplanens baggrund.

Hotel Frydenstrand blev nedrevet omkring 1980. Siden har grunden, der ejes af Stena Line Holding A/S, ligget ubenyttet hen og ventet på, om et nyt hotelprojekt skulle realiseres.

Da det ikke mere er realistisk at bygge et nyt hotel det pågældende sted, efter stort fald i antallet af svenske turister bl.a. på grund af ændrede toldregler, er der udarbejdet forslag til lokalplan nr. 10.22.01. for at fastlægge bestemmelserne for anvendelsen af arealet til boligbyggeri. Samtidig er det nødvendigt, ved en beskrivelse af området og den påtænkte anvendelse, at få Miljøministeriets godkendelse til en reduceret strandbeskyttelseslinie i forhold til den udvidede strandbeskyttelseslinie, der blev fastlagt ved Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 718 af 9. august 2003.



Lokalplanområdet med udsigt mod nord

LOKALPLANREDEGØRELSE

Eksisterende forhold

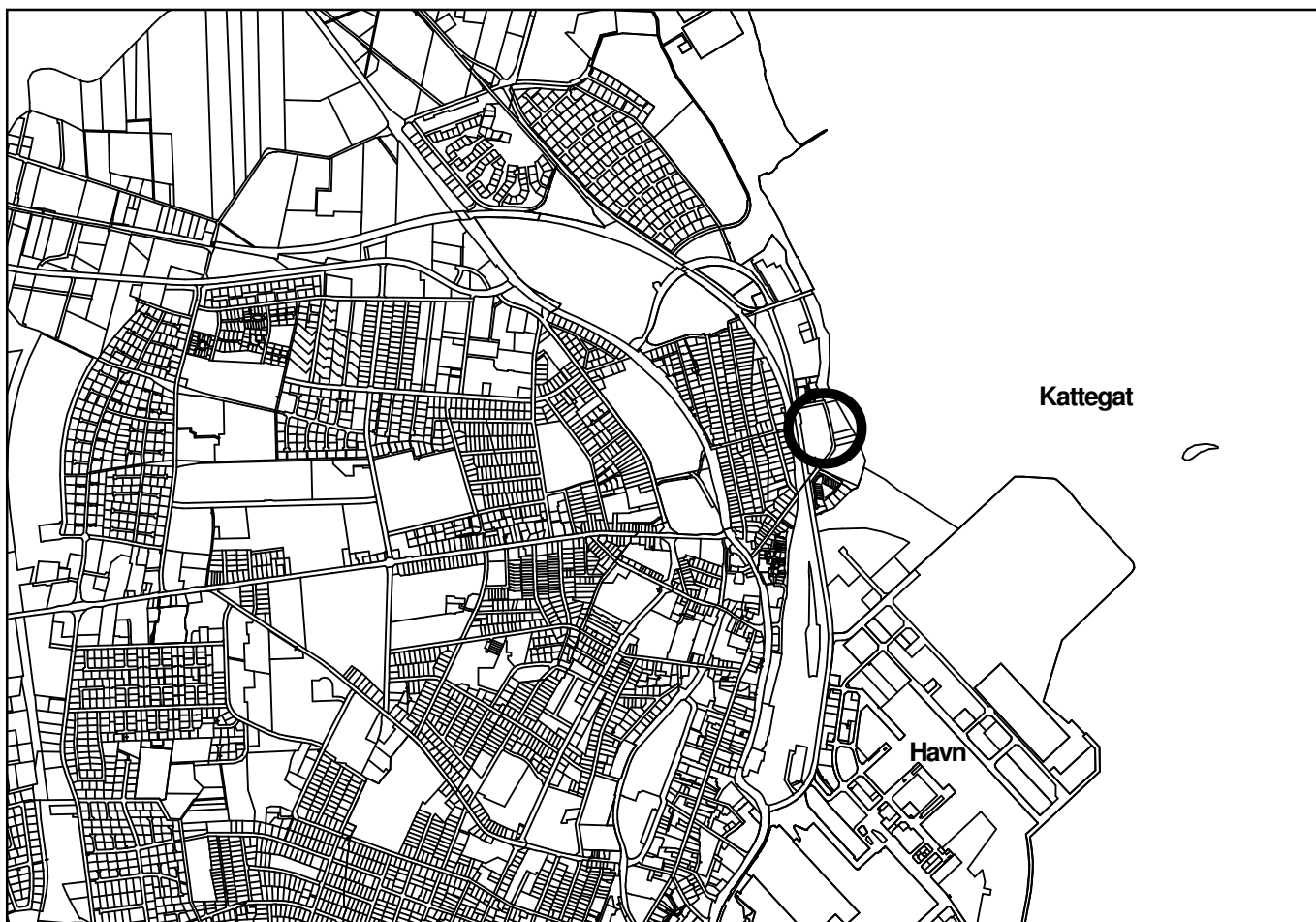
Området har henligget ubenyttet siden Hotel Frydenstrand blev nedrevet omkring 1980. Det gennemskæres af kommunevejen, Nordre Skanse, som samtidig afgrænser arealet mod syd og nord. Syd for arealet, mellem Kragholmen og voldanlægget „Nordre Skanse“, er der omkring 1986 bygget 14 rækkehuse. Nord for arealet, mellem Kragholmen og Kattegat, er der i 2004 bygget 4 parcelhuse og 10 andelsboliger. Mod øst grænser arealet til Kattegat. Strandarealerne er meget lavvandede, og der sker en del tilsanding ud for kysten. I den gældende lokalplan 313-1 for området er der tilladt opfyldning langs kysten, så man kan ikke forvente, at området forbliver kystnært.

Vejen Kragholmen er vestgrænse for området. Vejen er i vest-siden forsynet med en dobbeltrettet cykelsti, der forløber mellem vejen og jernbanen. Langs vejens skel mod området er der en byggelinie på 8.5 m fra vejskel.

Ud for grunden er der en stitunnel under vejen og jernbanen til bycentrum. Arealet er derfor bynært, og bebyggelsen vil være en huludfyldning mellem 2 eksisterende boligområder.



Udsigt langs stranden mod syd fra lokalplanområdet



Lokalplanområdets placering

1:25000

LOKALPLANREDEGØRELSE

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- **at** sikre areal til boliger i form af tæt - lav bebyggelse, etageboliger og parcelhusbebyggelse.
- **at** udforme et nyt boligområde med sin egen karakter i respekt over for områdets nærhed til havet og kysten.
- **at** sikre et hensigtsmæssigt vej- og stisystem i området.
- **at** sikre området støjmæssige tilfredsstillende forhold.
- **at** støjafskærmningen udformes visuelt tilfredsstillende.
- **at** være grundlag for reduktion af den af Miljøministeriet ved bekendtgørelse nr. 718 af 9. august 2003 fastlagte udvidede strandbeskyttelseslinie.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres tæt - lav bebyggelse i 1½ etage med udnyttet tagetage, etageboliger i op til 2½ etage med udnyttet tagetage samt parcelhusbebyggelse i 1½ etage med udnyttet tagetage.

Der stilles i lokalplanen desuden krav til boligernes ydre fremtræden i form af farver og materialer for at sikre harmoni og en høj kvalitet i bebyggelsen. Lokalplanen sikrer, at der udlægges fællesarealer i området.

Lokalplanen fastlægger princippet for vej- og stibetjeningen inden for området, herunder en omlægning af den nord-syd gående del af Nordre Skanse..

løjenfaldende skiltning og reklamering inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.



Eksempel på tæt - lav bebyggelse, hentet fra et tilsvarende byggeri i Aalborg



LOKALPLANREDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Regionplanen

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med regionplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor lokalplanforen skal følges af en redegørelse for bebyggelses og anlægs visuelle påvirkning af omgivelserne. Ved bygningshøjder over 8.50 m skal den større højde begrundes.

Lokalplanområdet udgør et mindre ubebygget område i byzone, der er omgivet af tæt-lav / åben-lav boligbebyggelse mod nord, vest og syd og havet mod øst.

Den nye bebyggelse skal ifølge lokalplanen opføres som tæt-lav og åben-lav bebyggelse i ensartet arkitektur og materialevalg, hvor bebyggelsens højde ikke må overstige 8.50 m, samt 5 etageboliger i 2½ etage med 4 lejligheder i hver, hvor bebyggelsens højde ikke må overstige 10.00 m.

Der er på billedet nedenfor vist en visualisering set fra kysten, hvor den nye bebyggelse er indlagt mellem den eksisterende bebyggelse mod syd og nord.

Etageboligerne er beliggende længst borte fra kysten, hvor den tidligere lokalplan tillod hotelbyggeri i indtil 12.00 m's højde.



Udsigt langs stranden mod nord fra lokalplanområdet



Eksisterende foto med ny bebyggelse indlagt

LOKALPLANREDEGØRELSE

Kommuneplanen

Lokalplanen er beliggende i kommuneplanens område O.10.22., hvor nærmere afgrænsede områder kan anvendes til hotel- og boligformål. Denne lokalplan fastlægger bestemmelserne for en afgrænset del af området til boligbebyggelse. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanen

Strandbeskyttelseslinie

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinie i henhold til bekendtgørelse nr. 718 af 9. august 2003. Denne linie er en udvidelse af den tidligere ved deklaration af 31.07.1940 gældende reducerede strandbeskyttelseslinie. Områder som her, der ved bekendtgørelsens ikrafttræden er omfattet af en lokalplan, nemlig lokalplan 313-1, kan stadig udnyttes i overensstemmelse med gældende lokalplan til den reducerede strandbeskyttelseslinie.

Denne lokalplan 10.22.01. er derfor udarbejdet for at præcisere den anvendelse, som kommuneplanen giver mulighed for, og kan samtidig danne grundlag for Miljøministeriets behandling af godkendelse af bebyggelse til en reduceret strandbeskyttelseslinie.

Naturfredningsloven

En del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinie omkring jordfast fortidsminde „Nordre Skanse“. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet.

Bebyggelse af dette areal vil derfor kræve godkendelse fra Skov- og Naturstyrelsen.

Lokalplanens forhold til forsyning og miljøforhold i området

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i henhold til varmeplanen for Frederikshavn Kommune inden for fjernvarmeforsyningsområdet. Der må ikke rumopvarmes med el. Der skal etableres vandbåre opvarmningsanlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes af Frederikshavn Elnet A/S.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er tilsluttet Frederikshavn Vandforsyning.

Spildevand

Den del af lokalplanområdet, der kan bebygges, er omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Området har derfor tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem og skal kloakeres efter separatsystemet.

Renovation

Området indgår i kommunens renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af områdets affald skal ske i henhold til gældende regulativer.

LOKALPLANREDEGØRELSE

Jordforurening

Nordjyllands Amt har ikke kortlagt forurening på ejendommen. Teknisk Forvaltning i Frederikshavn Kommune skal kontaktes, hvis man støder på forurening, f.eks. i forbindelse med gravearbejde.

Strategisk miljøvurdering

En vurdering efter lov nr. 316 af 05.05.2004 - Lov om miljøvurdering af planer og programmer, vurderes ikke at være fornøden, idet den bebyggelse, lokalplanen muliggør, har meget lokal karakter og ikke vurderes at påvirke miljøet væsentligt.

LOKALPLANREDEGØRELSE

Trafikstøj

Der skal etableres støjafskærmning i forhold til jernbane og Kragholmen, således at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer i bebyggelsen ligger under de i bygningsreglementet fastlagte grænseværdier.

Støjafskærmningen skal udføres visuelt tilfredsstillende, f.eks. udformet som klitrække.

Nyt byggeri skal udformes således, at støjniveauet ved bebyggelsen og dennes friarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Det indendørs støjniveau i boliger må ikke overstige 30 dB(A).

Trafik

Kragholmen er i Frederikshavn Kommunes trafikplan udpeget som overordnet trafikvej. Vejen må derfor forventes fremtidig at skulle bære en betydelig mængde trafik, herunder en stor del af den nordgående tunge trafik. Der er anlagt dobbeltrettet cykelsti i vejens vestside.

Vejen Nordre Skanse er en boligvej, hvortil områdets bebyggelse får adgang direkte eller ad stikveje.



*Forslag til støjafskærmning
Boligområde nord for lokalplanområde*



Kragholmen med nordlig indkørsel til Nordre Skanse

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser

Frederikshavn Kommune.

Lokalplan nr. 10.22.01 for et område ved Frydenstrand i Frederikshavns nordlige bydel.

I henhold til bekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

at sikre areal til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, etageboliger og parcelhusbebyggelse.,

at udforme et nyt boligområde med sin egen karakter i respekt over området nærhed til havet og kysten.,

at sikre et hensigtsmæssigt vej- og stisystem i området,

at sikre området støjæssige tilfredsstillende forhold,

at støjafskærmningen udformes visuelt tilfredsstillende,

at fastlægge strandbeskyttelseslinien.

2. Lokalplanens område og zonerforhold

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 1**bb** og 1**cl**, Frederikshavn Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2005 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse). Bebyggelsen må bestå af tæt - lav boliger, etageboliger og parcelhuse.

3.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

3.3 Byrådet kan dog tillade, at der inden for lokalplanområdet drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af, at:
- Virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

LOKALPLANBESTEMMELSER

- Virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes, - herunder med skiltning og lignende,
- Virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom og
- Virksomheden ikke i øvrigt giver gener i form af f.eks. støj, støv og lugt.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsen skal opføres som fritliggende huse, etageboliger eller rækkehuse. Afstanden mellem fritliggende beboelseshuse skal være mindst 5 m. Lejlighedsskel skal udføres som brandmur. Bebyggelsen må for rækkehuse ikke overstige 1½ etage med udnyttet tagetage. Etageboliger må opføres i 2½ etage med udnyttet tagetage, og parcelhuse må opføres i 1½ etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn for rækkehuse og parcelhuse, og 10.00 m for etageboliger. Højdegrænsen gælder ikke skorstene eller mindre bygningsfremspring.
- 4.2 Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på kortbilag C. Bebyggelsen skal placeres landværts strandbeskyttelseslinien. Der må ikke placeres bebyggelse inden for de tinglyste vejjudvidelses-, oversigts- og byggelinier.
- 4.3 Bebyggelsesprocenten for tæt - lav byggeri og etageboliger må ikke overstige 35, og bebyggelsesprocenten for parcelhusbyggeri må ikke overstige 25. Ved beregning af bebyggelsesprocenten for parcelhuse kan medregnes andel i matr. nr. 1cl .
- 4.4 Ved tæt - lav bebyggelse skal mindst 10% af det samlede grundareal udlægges til fælles opholdsarealer. Ved beregning af opholdsarealer kan strandfredede arealer af matr. nr. 1cl indgå.
- 4.5 Ved parcelhusbyggeri må der kun opføres én bolig til helårsbeboelse på hver grund.
- 4.5 Ved tæt - lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være min. 300 m² . Ved parcelhusbyggeri skal grundstørrelsen være min. 500 m².
- 4.6 Opmærksomheden henledes på tinglyst strandbeskyttelseslinie og beskyttelseslinie omkring jordfast fortidsminde „Nordre Skanse“.
- 4.7 Af hensyn til risikoen for oversvømmelse anbefales en laveste sokkelkote i området på +1,45 meter DVR90.

Bemærkning:

1½ etages bebyggelse vurderes også at være bebyggelse med trempelhøjde op til 1,25 meter og frontispice i flugt med facaden jf. gængs praksis.

Bemærkning.

Carport/udhus mv. kan placeres uden for retningsgivende byggefelt.

Bemærkning til stk.4.7:

Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelses-skader i henhold til „Lov om stormflod og stormfald“ være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet jf. lov nr. 349 af 17. maj 2000 om stormflod og stormfald

Bemærkning:

Det tilstræbes, at bebyggelsen opføres i materialer af høj kvalitet. Det er vigtigt, at materialerne er ærlige, naturlige og sunde. Der skal hovedsageligt vælges naturprodukter til udendørs og indendørs anvendelse, og der skal vælges materialer, der patinerer smukt. Traditionelle grundmurede huse såvel moderne teknologiske konstruktionsmetoder accepteres, under forudsætning af en høj detaljeringsgrad af et højt kvalitetsniveau.

Der lægges vægt på at bebyggelsen opnår en harmonisk og varieret arkitektonisk helhedsvirkning

Bemærkning:

Bestemmelsen har til hensigt at varetage områdets æstetiske udtryk

Bemærkning:

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen stillet vilkår for reduktion af beskyttelseslinien for Nordre Skanse.

5. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag eller med ensidig taghældning. Udhuse, garager og sidebygninger kan opføres med anden tagform.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet skal ydervægge på bygninger udføres med murede facader (blank mur, pudset eller vandskuret). Facadepartier kan udføres i glas. Udhuse, garager og sidebygninger kan opføres med andre materialer. Tagene skal udføres med tegl, tagpap med listetækning, naturskifer eller betontagsten. Mindre dele af taget kan udføres i glas. Kviste mv. kan udføres i zink eller kobber
- 5.3 Skorstene, solfangere, tagvinduer og kviste skal tilpasses bygningens udtryk, så de ikke virker skæmmende for helhedsindtrykket. Størrelse og placering af evt. kviste skal harmonere med bygningens faginddeling.
- 5.4 Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i farver i jordfarveskalaen samt sort og hvidt. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes, glaseret tegl og solcelleanlæg dog undtaget.
- 5.5 Vinduer skal udføres med rammer af træ, aluminium eller plast, med smalle profiler for at opnå en lethed i udseendet.
- 5.6 Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes individuelle antenneanlæg
- 5.7 Eventuelle bygninger til tekniske installationer skal udformes, således at de tilpasses omgivelserne bedst muligt.
- 5.8 Bygningerne må ikke forsynes med iøjenfaldende skiltning, tekster m.v.

6. Ubebyggede arealer

- 6.1 Arealet øst for strandbeskyttelseslinien må ikke ændres ved befæstelse, hegn eller lignende, men skal udlægges som naturgrund.
- 6.2 Eksisterende beplantning på areal omfattet af reduceret fortidsmindebeskyttelseslinie for Nordre Skanse skal opretholdes.
- 6.3 Støjafskærmning mod Kragholmen skal udformes visuelt tilfredsstillende for eksempel som klitrække.
- 6.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

LOKALPLANBESTEMMELSER

7. **Vejadgang, parkering m.v.**

- 7.1 Vejadgang til området skal etableres fra Nordre Skanse. Vejadgang skal placeres mindst 20 m fra Kragholmens kørebane kant. Vejen Nordre Skanse er udlagt i en bredde af 10.00 m.
- 7.2 De interne fordelingsveje skal etableres som stilleveje med en kørebanebredde på 5 m, mens „stigaderne“ ind til de enkelte boliger udformes som lege- og opholdsgader. Belægninger på veje og stier skal være kørefaste med mulighed for kørestolskørsel.
- 7.3 Ved tæt - lav bebyggelse og etageboliger skal der udlægges 1 ½ parkeringsplads pr. bolig. Ved et fælles parkeringsanlæg kan dette krav reduceres til 1 parkeringsplads pr. bolig. Mindst 2 p-pladser pr. påbegyndt 10 boliger skal indrettes som handicapparkering. Ved parcelhuse skal der indrettes 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.
- 7.4 Parkering af lastbiler, busser, fragtbiler, campingvogne, campere o.lign. er ikke tilladt inden for området.
- 7.5 Langs østskel af matr. nr. 1cl, Frederikshavn Markjorder, udlægges 3 meter bred cykel- og gangssti.
- 7.6 I henhold til § 23 stk. 1 i Lov om offentlige veje nedlægges 100 meter af kommunevejen, Nordre Skanse. Det nedlagte areal overføres ved matrikulering til nye matrikler med mulighed for parcelhusbebyggelse.

Bemærkning:

Interne fordelingsveje og „stigaderne“ er omfattet af lov om private fællesveje.

Bemærkning:

Stiforløbet med anvendelse som gangsti er omfattet af fredningsoverenskomst af 31. december 1958. Anvendelsen også som cykelsti sikres gennem særskilt tinglysning.

8. **Tekniske Anlæg**

- 8.1 El-ledninger inden for området må kun fremføres under terræn.
- 8.2 Der må ikke inden for området opsættes udvendige antenneanlæg.

9. **Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 9.1 Der skal etableres støjafskærmning i forhold til jernbanen og Kragholmen, således at støjniveauet på de uden-dørs opholdsarealer i bebyggelsen ligger under 55 dB(A)
- 9.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- 9.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er kloakeret i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Bemærkning:

Opmærksomheden henledes på, at støjafskærmningen skal tage højde for støjindfald fra nord og syd.

Endvidere henvises til de i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 „Støj og vibrationer fra jernbaner“ 2. udgave 1997 anførte højeste værdier for indvendig støj og vibrationsniveau i nye boliger opført tæt ved jernbaner.

Bemærkning:

Det drejer sig primært om private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter.

Det afgørende med hensyn til en eventuel aflysning er „uforenligheden“ i betydningen, om det er muligt samtidigt at opfylde både lokalplanen og servitутten. I det omfang, hvori dette er muligt, består servitутten. I øvrige tilfælde bortfalder den.

10 Servitutter

- 10.1 Opmærksomheden henledes på strandbeskyttelseskommissionens fastsatte byggelinie, tinglyst den 9. august 2003 og fredningsoverenskomst vedr. stiforløb tinglyst 31. december 1958.
- 10.2 Servitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan vil blive afløst ved planens endelige vedtagelse.
- 10.3 Vedørende servitutforhold i øvrigt henvises til ejendommens blade i tingbogen

11. Ophævelse af tidligere lokalplan

- 11.1 Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 313-1, vedtaget den 2. december 1985, for så vidt angår dette område.

12. Tilladelse fra andre myndigheder

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før følgende godkendelser er opnået:

Skov- og Naturstyrelsen for så vidt angår reduceret strandbeskyttelseslinie og for så vidt angår bebyggelse beliggende inden for 100 m beskyttelseslinie omkring jordfast fortidsminde, „Nordre Skanse“.

- 12.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før vejprocedure med hjemmel i lov om offentlige veje er gennemført vedrørende nedlæggelse af en del af Nordre Skanse.

13. Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i lokalplanen.

- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med hovedprincipperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.
- 13.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Frederikshavn Byråd den 13. juni 2005

Erik Sørensen
Borgmester

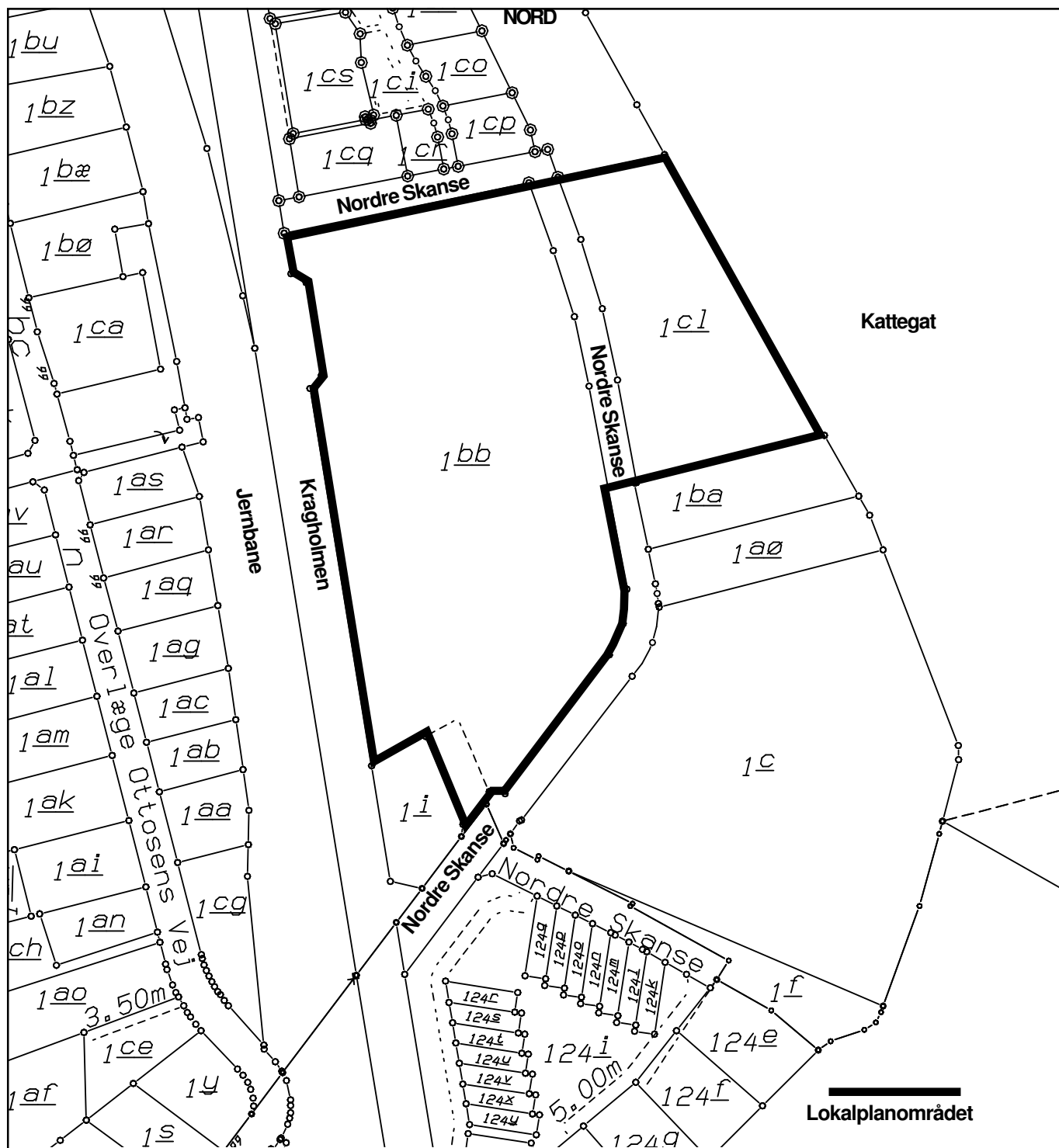
Mikael Jentsch
Ordførende direktør

Lokalplanen er endelig vedtaget, idet der i forhold til det offentliggjorte forslag er foretaget den ændring, at der langs østskel udlægges en 3 meter bred cykel- og gangsti samt præcisering af bebyggelsens omfang og materialevalg.

Frederikshavn, den 10. oktober 2005

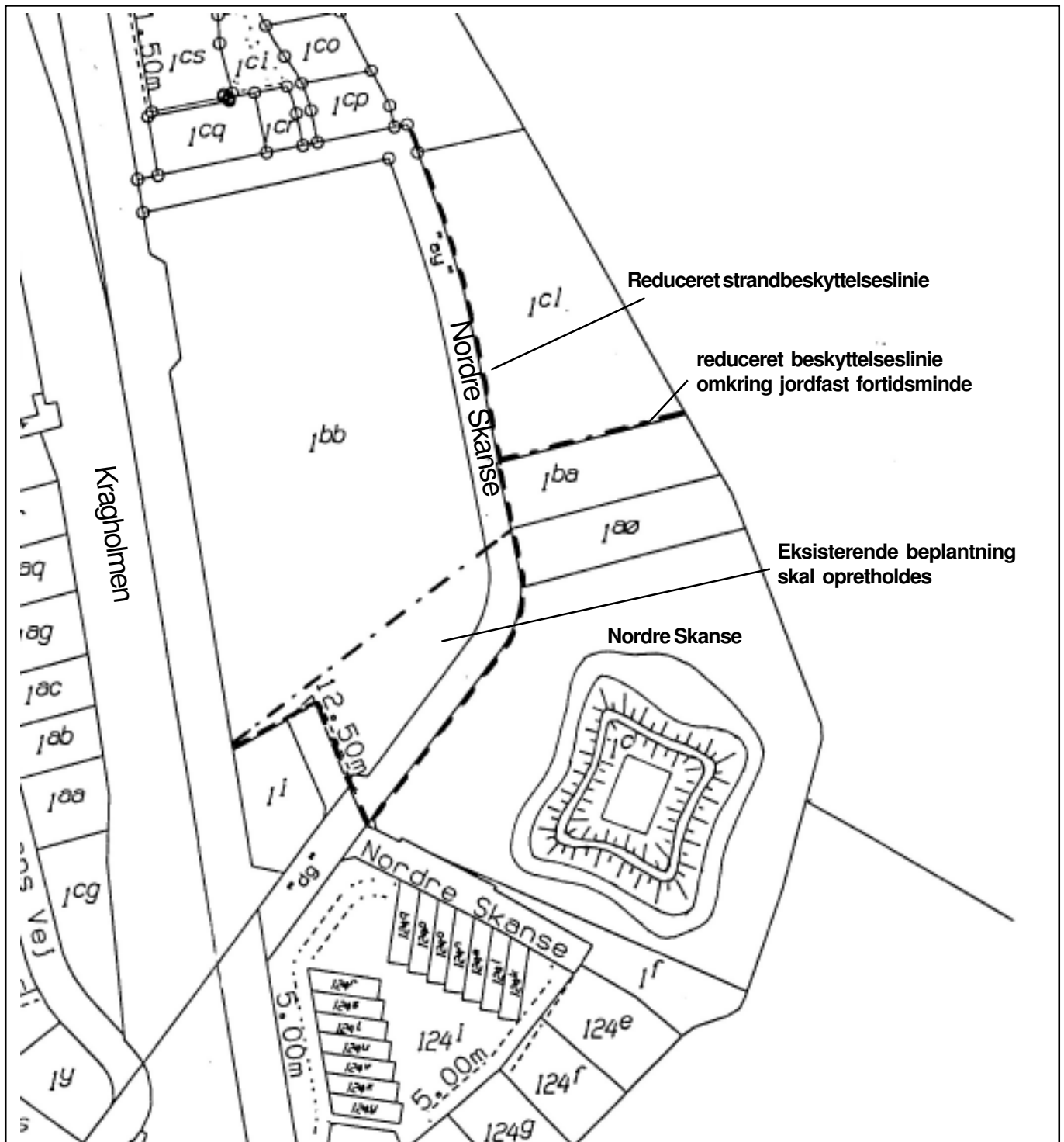
Erik Sørensen
Borgmester

Mikael Jentsch
Ordførende direktør



Oversigtskort med lokalplanområdet

Lokalplan 10.22.01
Hotel Frydenstrand grunden
Målforhold 1:2000



Lokalplankort med beskyttelseslinier

Lokalplan 10.22.01.

Hotel Frydenstrand grunden

Målforhold 1:2000

