

LOKALPLAN 18.01.01  
FREDERIKSHAVN  
KOMMUNE

BRATTEN

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Forord 3

Hvad er en lokalplan 4

Lokalplanredegørelse 7

Lokalplanens område og baggrund 7

Lokalplanens formål 7

Intentionerne med lokalplanen 8

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning 10

Lokalplanens bestemmelser 13

Lokalplanens formål 13

Lokalplanens område og zonestatus 13

Områdets anvendelse 15

Udstykninger 15

Vej- sti- og parkeringsforhold 16

Bebyggelsens omfang og placering 16

Bebyggelsens ydre fremtræden 18

Terrænreguleringer 18

Ubebyggede arealer 18

Servitutter 19

Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 19

Ophævelse af ældre byplanvedtægt 19

Lokalplanens retsvirkninger 19

Vedtagelsespåtegning 20

Kortbilag 21

Kortbilag nr. 1 Oversigtskort

Kortbilag nr. 2 Plankort

Bilag iøvrigt

Denne lokalplan for Brattenområdet afløser sammen med en tilsvarende lokalplan for Napstjertområdet den gamle byplanvedtægt nr. 1 vedtaget af Elling sogneråd i 1968.

Spørgsmål omkring planen kan rettes til Plansektionen 98 42 82 00 lokal 5405.

# HVAD ER EN LOKALPLAN

---

## **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 hovedsagelig 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 derfor ikke af planen se, hvornår en given foranstaltning eventuelt gennemføres.

### **Lovgrundlag.**

Lovgrundlaget for at lave og proceduren for at vedtage en lokalplan er "Lov om planlægning" (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer).

### **Lokalplanpligt.**

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes igang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng og offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Også overførsel af arealer fra landzone til byzone sker ved en lokalplan.

### **Brugerindflydelse.**

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

Gennemførelse af en lokalplanprocedure opfattes af nogle som besværlig bureaukrati, men proceduren 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.

### **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 planstyrelsen afhængig af ændringens omfang.

### **Tinglysning.**

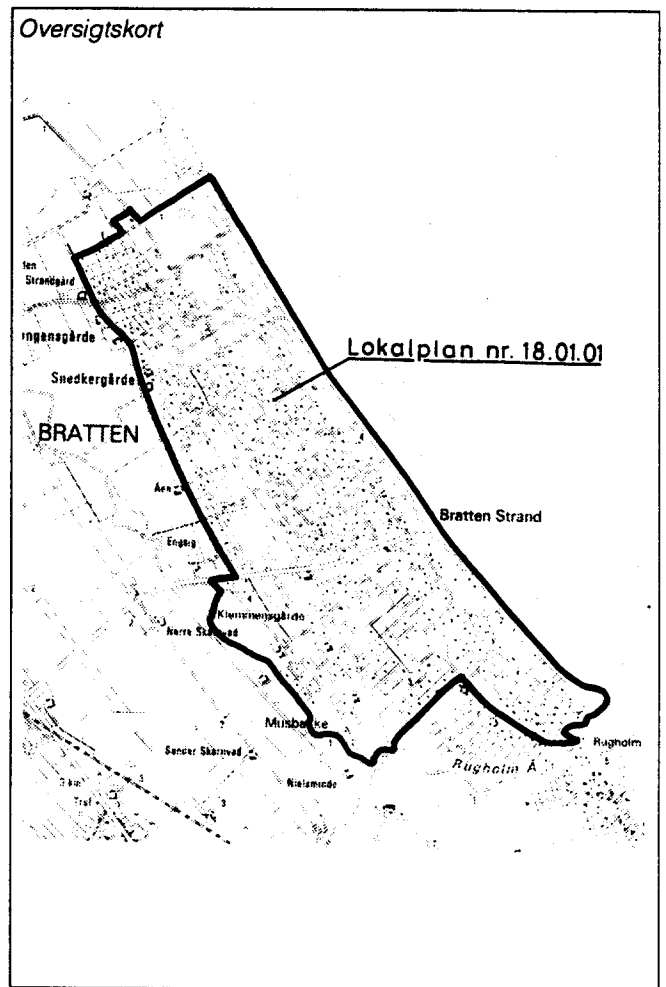
Når byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den tinglyst på de ejendomme planen omfatter.



## LOKALPLANENS OMRÅDE OG BAGGRUND

Denne lokalplan omfatter et sommerhusområde ved Bratten som vist på nedenstående kortudsnit. Området er beliggende inden for kommuneplanens område S 18.01 til sommerhusbebyggelse.

Lokalplanen afløser sammen med en lignende lokalplan for Napstjertområdet byplanvedtægt nr 1. Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er dels et ønske om at få fastlagt en skelfast strandbeskyttelses-



linie og dels at få bragt områdebestemmelserne i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Det er således lokalplanens formål:

- at fastlægge en skelfast strandbeskyttelseslinie og at hindre at ny bebyggelse placeres søværts denne linie,

# LOKALPLANREDEGØRELSE

- at sikre eksisterende klitter, strandenge og strandsumpe,
- at sikre at bebyggelsen placeres og udformes således, at den danner et harmonisk hele,
- at sikre opretholdelse af eksisterende landskabs- natur- og terrænformer,
- at sikre udlagt arealer til offentlige formål,
- at sikre offentligheden adgang til strandarealerne.

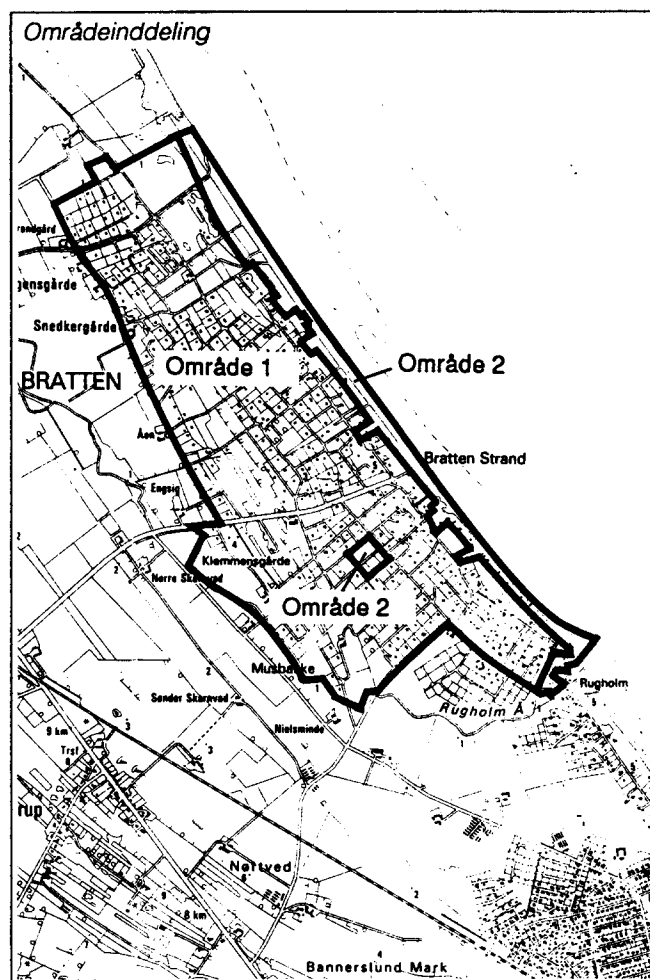
En del af området er fredet, jf. Klitfredningskendelse af 26. februar 1981.

Lokalplanen opdeler området i 2 underområder med forskellige anvendelsesbestemmelser:

**Delområde 1** til sommerhusbebyggelse.

**Delområde 2** til offentlige formål, det vil sige grønne områder og offentlige strandarealer.

Planen indeholder bestemmelser for den fremtidige bebyggelses anvendelse, omfang, placering og ydre fremtræden, ubebyggede arealers anvendelse og terrænreguleringer. Endvidere fastsætter lokalplanen bestemmelser om vej-, sti-, parkerings- og udstykningsforhold.



## INTENTIONERNE MED LOKALPLANEN

### **Fast strandbeskyttelseslinie.**

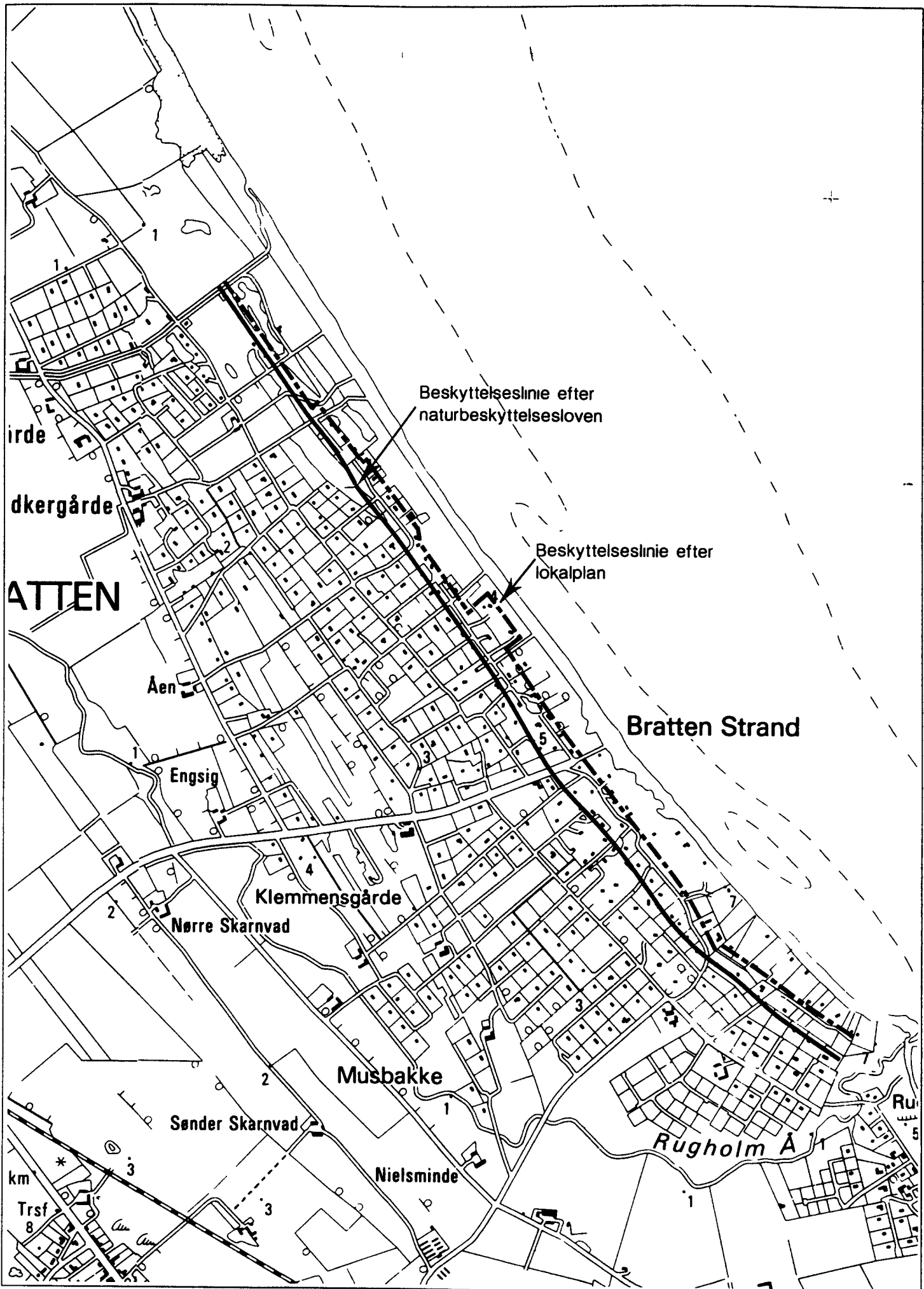
Den hidtidige udpegning af strandbeskyttelseslinien i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 er - som anført i loven - sket ved en individuel fastlæggelse af en linie 100 meter landværts påbegyndt sammenhængende landvegetation. En konsekvens heraf har været, at beskyttelseslinien gennem tiden ikke har ligget fast, men bevæget sig - ikke kun i takt med kystliniens bevægelser - men også som følge af den subjektive vurdering af begrebet sammenhængende landvegetation.

Det er således intentionen med nærværende lokalplan at få fastlagt en skelfast beskyttelseslinie én gang for alle, således at man undgår den botaniske vurdering i enkelt-sager fremover.

Princippet for fastlæggelsen af den faste strandbeskyttelseslinie har været en linie der løber parallelt med vejskel i en bestemt afstand. Hvor dette princip ikke har kunnet anvendes har udgangspunktet for liniefastlæggelsen været en linie der kan trækkes gennem eksisterende bebyggelses østligste punkt.

Herved søges sikret, at der ikke kan opføres bebyggelse, der ligger nærmere kysten end den eksisterende.





Indtegnning af naturbeskyttelseslovens indmålte strandbeskyttelseslinie og lokalplanens forslag til skelfast strandbeskyttelseslinie

de bebyggelse, og at bebyggelsen opføres i umiddelbar nærhed af de nord - sydgående adgangsveje langs kysten.

I forhold til den efter naturbeskyttelsesloven indmålte strandbeskyttelseslinie er der dog tale om en væsentlig lempelse, idet denne linie på hele strækningen er beliggende vest for de nord - sydgående adgangsveje langs kysten.

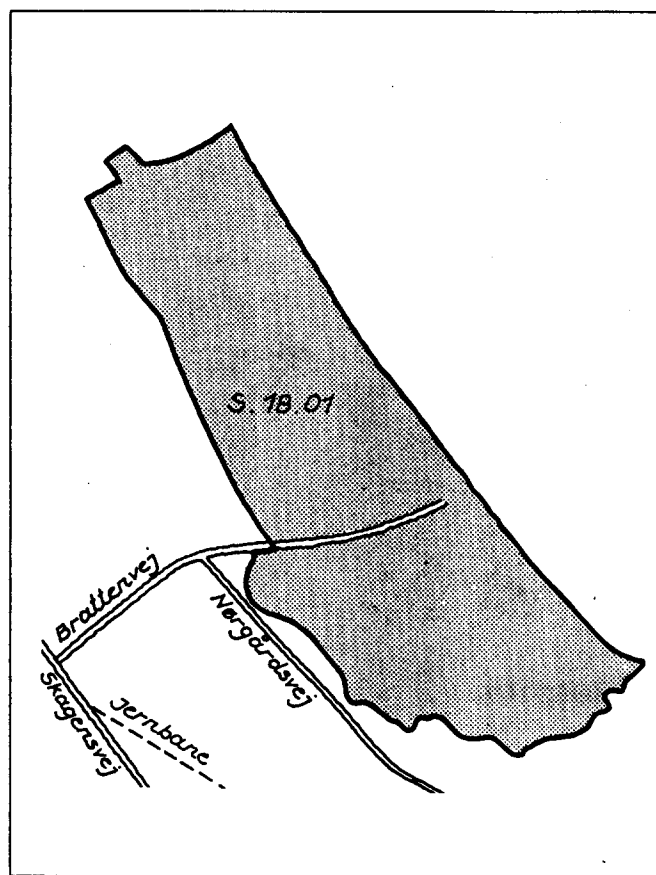
Intentionen om at hindre ny bebyggelse søværts beskyttelseslinien er optaget som et af lokalplanens formål, og der vil således ikke kunne opnås dispensation herfra.

Nordjyllands amt har i sin accept af den faste strandbeskyttelseslinie forudsat, at der herved er gjort endeligt op med strandbeskyttelseslinieproblematikken i området således, at der ikke fremover kan forventes meddelt dispensation søværts linien.

Det skal i den forbindelse også iagttages at naturbeskyttelsesloven §15 er en egentlig forbudsbestemmelse, der kun kan fraviges, når ganske særlige forhold taler herfor.

### **Vådområder og byggeegnede arealer.**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der ud over allerede bebyggede eller udstykkede grunde inden for disse områder ikke må ske yderligere bebyggelse, udstykning eller terrænreguleringer. Begrundelsen herfor er foruden ønsket om at bevare de landskabs- og naturmæssige forhold, også afløbsmæssige problemer som følge af områdets høje grundvandsstand, og risikoen for oversvømmelse ved højvande



Kommuneplanens rammekort

## **Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning**

### **1. Kommuneplanen.**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens enkeltområde S.18.01. Til sommerhusformål. Dette område skal anvendes til sommerhusbebyggelse med tilhørende udhuse, og bebyggelsen skal indbyrdes placeres således, at den danner et harmonisk hele. Desuden kan der indrettes kiosk eller mindre reparationsværksteder til områdets daglige forsyning.

### **2. Varmeplanen.**

Lokalplanen er ikke omfattet af Frederikshavn kommunes varmeplan.

### **3. Spildevandsplanen.**

Lokalplanens område er omfattet af Miljøstyrelsens godkendelse af Bratten sommerhusområde som ned-

sivningsområde dateret den 18.04.1980. Af godkendelsen fremgår de vilkår, der må iagttages ved nærværende lokalplan, specielt kan nævnes, at der kun må udstykkes grunde, hvor en væsentlig del af grunden har en afstand fra terræn til grundvand på 1 meter og derover.

Byrådet har herefter bemyndigelse til, på visse vilkår, at meddele tilladelse til afledning af husspildevand til jorden i området, der fremgår af spildevandsplanens kortbilag over Bratten.

Til sikring af en tilstrækkelig afstand fra terræn til grundvand er i landvæsensnævnskendelse af 28.03.1984 med senere godkendte bestemmelser udført en afvandings- og grundvandssænkning, der omfattede uddybning af grøfter suppleret med drænsystemer. Vedligeholdelsen heraf påhviler de i oplandene valgte lodsejerrepræsentanter. Beliggenheden af grøfter og dræn, der indgår i afvandingssystemet skal respekteres.

Da der i visse dele af området er problemer med at opretholde afstanden på 1 meter fra terræn til grundvandsspejl på nedsivningsstedet, kan det undtagelsesvis være nødvendigt at placere nedsivningsanlæg i sandmiler. En forudsætning for tilladelse til etablering af sandmiler er, at det ikke bryder området overordnede landskabs- og naturtræk og at sandmilerne udformes som klitter.

#### **4. Recipientkvalitetsplanen.**

Recipientkvalitetsplanens målsætning for vandløbene Rugholm å og Engsig bæk er B3 karpefiskevand. Der skal sikres, at den fastlagte recipientkvalitet kan overholdes.

#### **5. Byplanvedtægt nr. 1.**

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves byplanvedtægt nr. 1 for så vidt angår det areal, der er omfattet af nærværende lokalplans område.



*Frederikshavn kommune.*

*Lokalplan nr. 18.01.01, Bratten, for et område nord for Rugholm å og nordøst for landsbyen Nielstrup i Fredenks-havn kommune.*

*I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 stk. 2.1 nævnte område.*

## **1. LOKALPLANENS FORMÅL**

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse,*
- at fastlægge en skelfast strandbeskyttelseslinie og at hindre at ny bebyggelse placeres søværts denne linie,*
- at sikre eksisterende klitter, strandenge og strandsumpe,*
- at sikre at bebyggelsen placeres og udformes således, at den danner et harmonisk hele,*
- at sikre opretholdelse af eksisterende landskabs- natur- og terrænformer,*
- at sikre udlagt arealer til offentlige formål,*
- at sikre offentligheden adgang til strandarealerne.*

## **2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter helt eller delvist følgende matr. nre.:

Under Bratten, Elling:  
8c, 8e, 8f, 10b, 10c, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t,

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 11ø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 13a, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13x, 13y, 13z, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15q, 16a, 16c, 16d, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ab, 16ac, 17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 18a, 18b, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, 18bl, 18bm, 18bn, 18bo, 18bp, 18bq, 18br, 18bs, 18bt, 18bu, 18bv, 18bx, 18by, 18bz, 18bæ, 18bø, 18ca, 18cb, 18cc, 18cd, 18ce, 18cf, 18cg, 19a, 19b, 19c, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø, 19aa, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19ak, 19al, 19am, 19an, 19ao, 19ap, 19aq, 19ar, 19as, 19at, 19au, 19av, 19ax, 19ay, 19az, 19aæ, 19aø, 19ba, 19bb, 19bc, 19bd, 19be, 19bf, 19bg, 19bh, 19bi, 19bk, 19bl, 19bm, 19bn, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19bt, 19bu, 19bv, 19bx, 19by, 19bz, 19bæ, 19bø, 19ca, 19cb, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20x, 20y, 20z, 20æ, 20ø, 20aa, 20ab, 20ad, 20ae, 20af, 20ag, 20ah, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20ap, 20aq, 20ar, 20as, 20at, 20au, 20av, 20ax, 20ay, 20az, 20aæ, 20aø, 20ba, 20bb, 20bc, 20bd, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21k, 21l, 21m, 21n, 21o, 21p, 21q, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v, 21x, 21y, 21z, 21æ, 21ø, 21aa, 21ab, 21ac, 21ad, 21ae, 21af, 21ag, 21ah, 21ai, 21ak, 21al, 21am, 21an, 21ao, 21ap, 21aq, 21ar, 21as, 21at, 21au, 21av, 21ax, 21ay, 21az, 21aæ, 21aø og 22.

## Under Strandby by, Elling:

13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13x, 13z, 13æ, 13ø, 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13af, 13ag, 13ah, 13ai, 13ak, 13al, 13an, 13ao, 13ap, 13aq, 13ar, 13as, 13at, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14bk, 14bl, 14bm, 14bn, 14bo, 14bp, 14bq, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bz, 14bæ, 14ca, 14cb, 14cc, 14cd, 14ce, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, samt alle parceller, der efter den 1. december 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende underområder:

Delområde 1: Sommerhusformål

Delområde 2: Offentlige formål

2.3 Hele lokalplanens område er beliggende i sommerhusområde.

## 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Delområde 1.

3.1. Delområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends og lignende.

3.2. Byrådet kan tillade, at der på enkelte ejendomme indrettes feriekolonier, sommerpensionater, samt udsalgssteder, kiosker eller mindre reparationsværksteder til områdets daglige forsyning.

3.3. Uanset 3.1. og 3.2. kan der opføres avls- og driftsbygninger for landbrug, skovbrug eller gartneri samt boliger hørende til de nævnte virksomheder.

3.4. Inden for delområdet kan opføres transformestationer til områdets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 meter over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.5. Delområde 2

3.5. Delområdet må ikke bebygges og kun anvendes til offentlige formål, det vil sige grønne områder og offentlige strandarealer

## 4. Udstykninger

4.1. Parceller må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 2500m<sup>2</sup>. Alle parceller skal udstykkes således, at de kan indeholde et kvadrat med en sidelinie på mindst 35 meter.

4.2. Arealer, der på kortbilag nr. 2 er angivet som strandeng, strandsump, fredet areal og byggeegnet areal må ingensinde udstykkes i selvstændige parceller. Mindst 1200 m<sup>2</sup> af en parcels areal skal være til stede uden for disse områder.

4.3. Ved udstykning må der ikke fastlægges nyt skel søværts den på kortbilag nr. 2 viste strandbeskyttelseslinie.

4.4. Ved nyudstyknings skal udstykningen respektere de for området på udstykningstidspunktet gældende

### Bemærkning

Bestemmelsen tager sigte på, at hindre intensiv udnyttelse af bebyggelsen i vinterhalvåret på grund af områdets relative høje grundvandsstand, og de deraf afledte problemer med bortledning af spildevand

### Bemærkning

Hosstående minimumskrav kan ikke fraviges, idet de har været en betingelse for den af Miljøstyrelsen givne generelle nedrivningsstilladelse for området

bestemmelser for spildevandsafledning i området. Tilsvarende skal ved nybyggeri bebyggelsens spildevandsafledning respektere de på tidspunktet for byggetilladelsen gældende bestemmelser for spildevandsafledning i området.

4.5. Alle arealstørrelser er eksklusiv vejarealer.

## 5. VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1. Følgende veje udlægges i 14 meters bredde med byggelinier i en afstand af 20 meter fra vejmidte:

Vej ABC

Vej DE

Vej FG

Til disse veje må der ikke etableres nye direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

### *Bemærkning*

*Vejudlæg er ikke ensbetydende med at vejene også anlægges i denne bredde. Kun såfremt der lokalt fremsættes ønske herom, eller hvis det på grund af trafikafviklingen findes påkrævet, vil vejene blive anlagt i de udlagte bredder*

5.2. De på kortbilag nr. 2 som V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 betegnede veje udlægges i 10 meters bredde med byggelinier i en afstand af 10 meter fra vejmidte. Byrådet kan tillade at vej V6 gives et andet forløb, end vist på kortbilaget.

5.3. Øvrige veje (boligveje) udlægges i 6 - 8 meters bredde med byggelinier i en afstand af 10 meter fra vejmidte.

5.4. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres for at sikre oversigten.

5.5. De på kortbilag 2 med S1, S2, S3, S4, S5 betegnede stier, der tjener som adgang til stranden, udlægges i 4 meters bredde. Jf. endvidere afsnit 9 stk 9 1.

5.6. Ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for, at der senere kan udlægges flere veje og stier inden for lokalplanens område.

5.7. Der skal udlægges parkeringsareal på ejendommene svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. sommerhus. Byrådet kan godkende, at parkeringsarealer placeres samlet for dele af bebyggelsen.

5.8. Der kan udlægges en sti for at skaffe adgang fra Klitmarken til stranden, såfremt der kan opnås overenskomst herom.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 10.

6.2. Sommerhusets etageareal skal være mindst 25



## Bemærkning

Bestemmelsen 6.3 skal forstås således, at der kun må opføres én sommerbolig på hver grund. Jf. dog 6.4

m<sup>2</sup> og må højst være 150 m<sup>2</sup>. I dette areal medregnes ikke fritliggende udhuse og garager. Det samlede etageareal må højst være 250 m<sup>2</sup>., inklusiv garage, carport m.v.

6.3. På hver ejendom må kun opføres 1 enkelt sommerhus med tilhørende udhus eventuelt rummende garage. Jf. dog 6.4.

På hver ejendom kan der herudover opføres 1 enkelt bygning under 10 m<sup>2</sup>, som drivhus, legehuse, redskabshus eller lignende. Bygningerne skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen danner et harmonisk hele.

6.4. Såfremt en ejendom har en sådan størrelse, at den vil kunne udstykkes i flere grunde, der hver for sig opfylder lokalplanens bestemmelser, kan byrådet på grundlag af en samlet plan tillade, at der uden udstykning opføres flere huse svarende i antal, anvendelse, størrelse og beliggenhed til de selvstændigt matrikulerede parceller, ejendommen ville kunne udstykkes i.

6.5. Såfremt større byggelinieafstand ikke er fastsat i henhold til kommunens vejvedtægt eller på anden vis, skal bebyggelsen holdes i mindst 10 meters afstand fra midten af de tilstødende veje. Jf. iøvrigt afsnit 5.

6.6. Bebyggelsen skal holdes mindst 5 meter fra skel mod anden grund, for såvidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse og lignende mindre bygninger.

6.7. Ingen bygning må lægges på en klit eller bakketop eller så nær ved en sådan, at bygningen bærer præg af at være placeret over det omgivende terræns gennemsnitshøjde.

6.8. Ingen ny bygning eller del heraf må placeres søværts den på kortbilag nr. 2 viste strandbeskyttelseslinie.

6.9. Bygningerne skal orienteres parallelt med tilgrænsende vej eller skel. Byrådet kan tillade, at denne bestemmelse fraviges, hvor der tilvejebringes en samlet bebyggelsesplan, der sikrer en tilfredsstillende helhedsvirkning.

6.10. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage eller gives en større højde end 2,5 meter fra terræn til overkant tagskæg. Den totale bygningshøjde over terræn må ikke overstige 5 meter. Byrådet kan ved anvendelse af tunge tagmaterialer tillade en bygningshøjde på op til 6,5 meter.

6.11. Arealer, der på kortbilag nr. 2 er angivet som strandeng, strandsump, fredet areal og byggeegnet areal må ikke yderligere bebygges. Bestemmelsen gælder ikke de arealer, der allerede er bebygget eller udstykket til sommerhusbebyggelse.

6.12. Arealer, der på kortbilag nr. 2 er angivet som lavtliggende areal, kan gøres byggeegnede efter en

samlet plan, der sikrer de landskabelige hensyn og en terrænhøjde på mindst kote 1,75. Arealer inden for 30 meter fra Rugholm å skal fortsat friholdes for bebyggelse.

## **7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

7.1. Ydre bygningssider, sokler samt plankeværker skal fremtræde i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med sort eller hvidt. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

7.2. Tage skal udføres som sadeltage uden afvalmning med en hældning på mellem 15 og 45 grader.

7.3 Tage skal belægges med græstørv, strå, sort, grå eller hvid eternit, tegl, grå cementtagsten eller tagpap med listetækning. For mindre partier kan tillige glas godkendes. Eventuelle udhuse skal have samme taghældning som hovedbygningen.

*Bemærkning*

*Bestemmelserne 7 2 og 7 3 gælder ikke mindre bygninger under 10 m<sup>2</sup>*

## **8. TERRÆNREGULERINGER**

8.1. Ændringer i terrænet i forhold til eksisterende landskabsformer må principielt ikke foretages.

8.2. Byrådet kan, hvor særlige forhold taler herfor, tillade mindre terrænreguleringer, der i udformning følger eksisterende landskabsformer.

Byrådet kan i sådanne tilfælde tillade etablering af mindre afskærmningsvoide langs vejanlæg og sandmiler til nedsvivningsanlæg, når de udformes som klitter i en bredde på mindst 5 meter og en højde på maksimalt 1 meter. Byrådet kan tillige stille krav om, at voldene skal beplantes.

Etablering af volde og sandmiler må ikke finde sted i de områder der på kortbilag nr. 2 er angivet som strandeng, strandsump, fredet areal og byggeegnet areal.

## **9. UBEBYGGEDE AREALER**

9.1. Et 8 meters bredt bælte langs de udlagte gangstier skal henligge som et ubebygget grønt areal, som skal beplantes efter nærmere overenskomst mellem kommunen og grundejerne.

9.2. Beplantning af de fælles grønne områder skal ske med egntypiske arter efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.

9.3. Hegn må kun etableres som levende hegn, og der

*Bemærkning*

*Gælder kun de med S markerede stier*

må ikke opsættes nogen form for trådhegn, plankeværk eller lignende fast hegn. Bestemmelsen gælder ikke mindre hegning omkring terrasser.

9.4. Uanset stk. 9.3. kan byrådet til markering af stiforløb og lignende tillade opsætning af en enkelt galvaniseret glat tråd eller tovværk på stolper i op til 0.50 meters højde.

9.5. Ændring af eksisterende forhold i de på kortbilag nr. 2 viste strandenge og strandsumpe må ikke foretages. Bestemmelsen gælder ikke de arealer, der allerede er bebygget eller udstykket til sommerhusbebyggelse.

## **10. SERVITUTTER**

10.1. Hvad angår servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen.

## **11. EVENTUELLE TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

11.1 Ændring af eksisterende forhold i det på kortbilag nr. 2 viste fredede område må ikke foretages uden fredningsmyndighedens tilladelse

## **12. OPHÆVELSE AF ÆLDRE BYPLANVEDTÆGT**

12.1. Den af Elling kommune den 11. december 1968 og af Boligministeriet den 27. december 1968 godkendte byplanvedtægt nr. 1 ophæves for så vidt angår det areal, der er omfattet af nærværende lokalplans område

## **13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentli-

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

ge 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.

I henhold til § 47 i planloven kan kommunalbestyrelsen foretage ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til offentlige formål, kan ejeren efter planlovens § 48, stk. 1, forlange ejendommen overtaget af kommunen. Når en lokalplan har forbeholdt en del af ejendommen til offentlige formål, kan ejeren efter planlovens § 48, stk. 2, forlange den pågældende ejendom overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejeendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen. Overtagelsespligten efter planlovens § 48, stk. 1 og 2, påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme, jf. planlovens § 48, stk. 3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelig vedtagelse.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING


Vedttaget som forslag af Frederikshavn byråd den 13. januar 1992.


  
Ove Christensen  
borgmester

  
Gunnar Vinge-Hansen  
kommunaldirektør

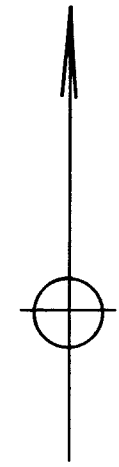
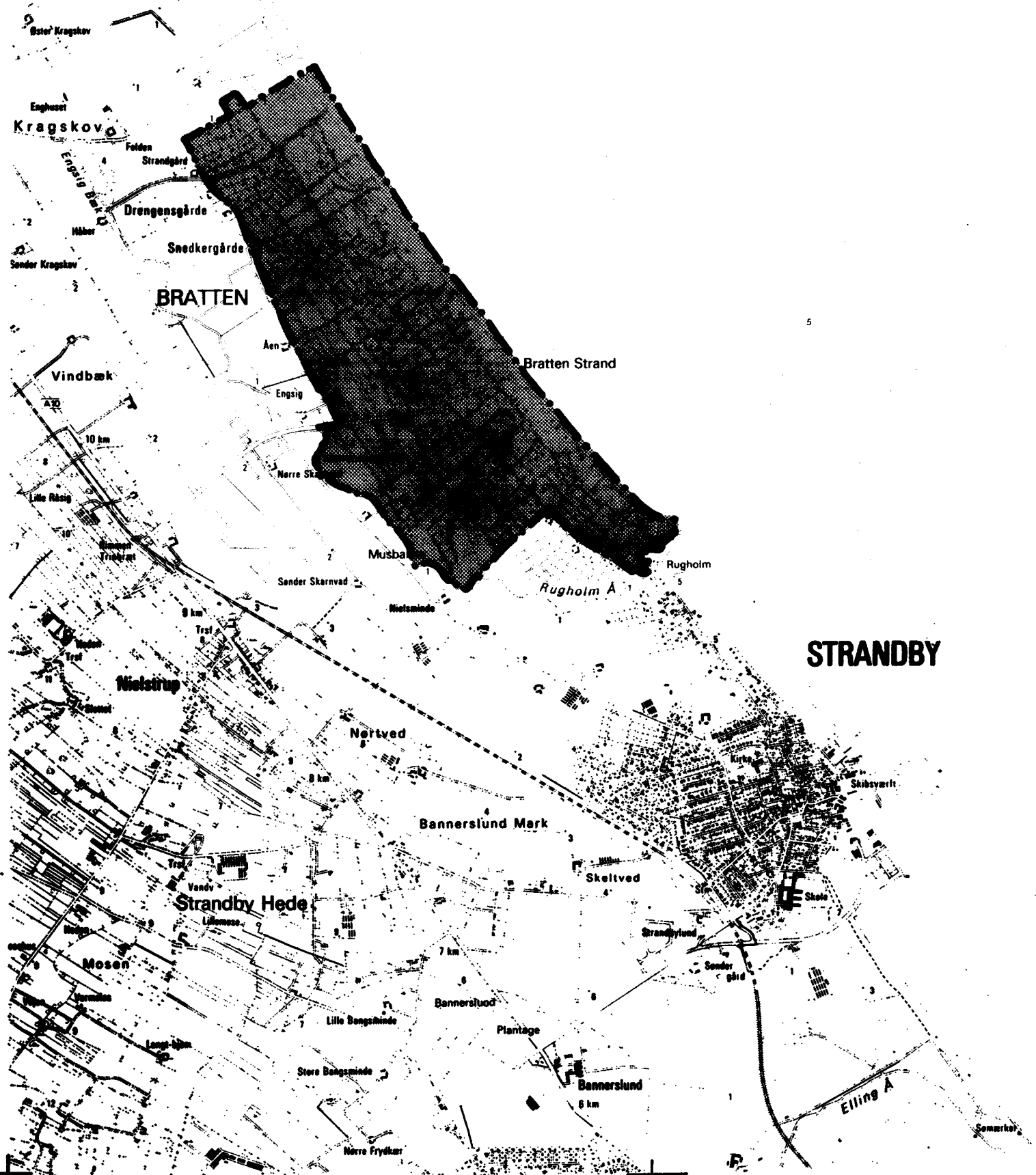
Under henvisning til § 27 i lov om planlægning godkendes foranstående lokalplan endeligt, idet der i forhold til det offentliggjorte forslag er foretaget en række mindre ændringer og præciseringer i lokalplanens tekst og kortbilag, herunder er der indføjet et nyt afsnit 6.12.

Frederikshavn byråd den 28 juni 1993.

  
Ove Christensen  
borgmester

  
Gunnar Vinge-Hansen  
kommunaldirektør





**SIGNATURER :**  
 - . - lokalplangrænse  
 ■ lokalplanområde

**OVERSIGTSKORT**






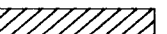


Kortbilag nr.1 til lokalplan nr. 18.01.01

**BRATTEN**

Mål 1:25000

Byplanafdelingen, den 2.12.1991  
 Rev.:



- Signaturer:**
-  Lokalplangrænse
  -  Områdegrænse
  -  Sti
  -  Strandbeskyttelseslinie
  -  Fredet areal
  -  Strandeng/strandsump
  -  Byggeuegnet areal
  -  Lavtliggende areal

**PLANKORT**  
 Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. 18.01.01  
 BRATTEN

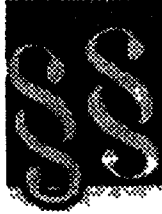
Mål 1:5.000

Plansektionen, den 20. april 1993









# Bratten og Napstjert

**Endelig vedtagelse af lokalplanerne nr.  
18.01.01. og 18.02.01**

Frederikshavn byråd har den 28. juni 1993 vedtaget ovennævnte lokalplaner endeligt. Lokalplanerne omfatter to sommerhusområder i den nordlige del af Frederikshavn kommune.

**Vedtægelsen betyder bl. a., at der nu er fastlagt en skelfast strandbeskyttelseslinie inden for de to områder.**

Lokalplanerne er på en række mindre områder ændret i forhold til de forslag byrådet fremlagde i 1992.

Nybyggeri eller ændret anvendelse i områderne skal være i overensstemmelse med lokalplanerne.

**Yderligere  
oplysninger:  
Tlf.  
98 42 82 00  
Teknisk for-  
valtning  
lokal 5406**

## **HER KAN DU SE PLANEN.**

Lokalplanerne kan ses i Teknisk forvaltnings servicebutik på rådhuset og på biblioteket. Planerne kan købes for 50 kr. pr. stk i servicebutikken.

**Frederikshavn byråd**

---

**Indrykket i Frederikshavns Avis og Vendsyssel  
Tidende den 21. august 1993 og i Lokalavisen den  
25. august 1993.**