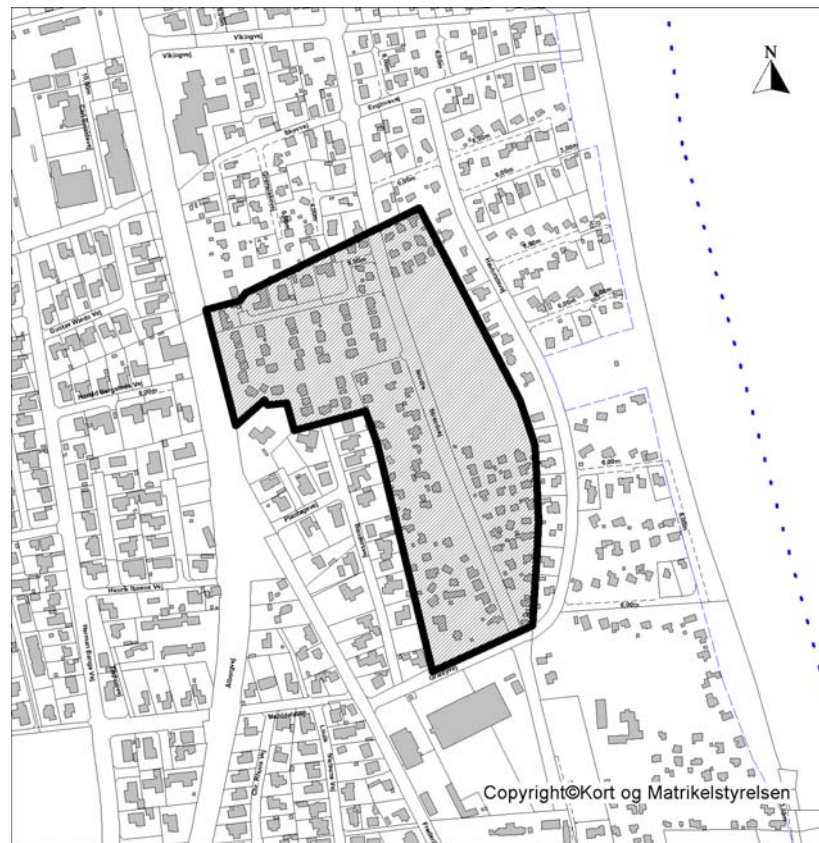




# Lokalplan 4.100.0

Sæby Kommune - Teknisk Forvaltning

Lokalplan nr. 4.100.0 for  
Granly-området i Sæby.



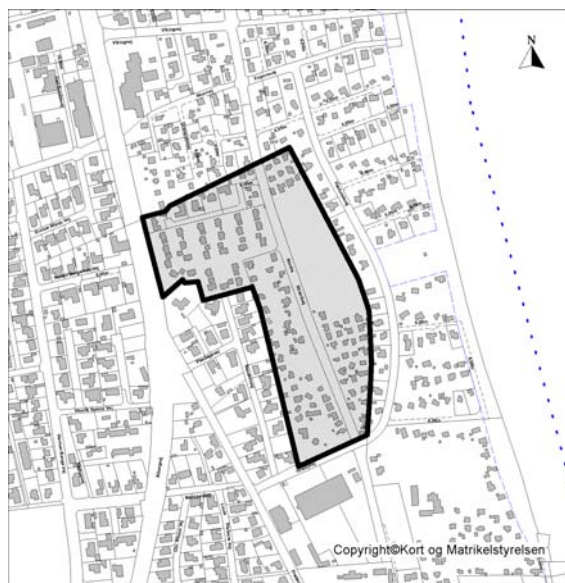
juni 2006

## Bekendtgørelse

### Lokalplan 4.100.0 for Granly-området i Sæby.

Byrådet har på sit møde den 20. juni 2006 vedtaget ovennævnte lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en brugsgrænseplan for sommerhusområdet Granly. Lokalplanen fastsætter bl.a. krav for bebyggelsens afstand til skel og den maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent inden for hver af brugsgrænse- / skel- områderne.



Planen kan påklages iht. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Der kan klages over retlige spørgsmål. Dvs., der kan klages, hvis De mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan ikke klages over, at Byrådet, efter Deres opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

Klager skal være Naturklagenævnet i hænde inden 4 uger fra planens offentliggørelse.

Pr. 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500. På Naturklagenævnets hjemmeside ([www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)) kan De læse mere om eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

Planerne kan ses på Sæby Rådhus i forhallen og på Teknisk forvaltning samt bibliotekerne i Sæby Kommune.

Planforslagene kan købes for 50 kr. på Teknisk forvaltning, tlf. 99 89 76 10.

*Sæby Byråd den 20. juni 2006.*

## Lokalplan nr. 4.100.0

### **Lokalplan nr. 4.100.0 for Granly-området i Sæby**

Lokalplanen er udarbejdet af Plansektionen i Sæby Kommune.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Om lokalplaner .....	1
Om lokalplaner .....	3
<b>REDEGØRELSE .....</b>	<b>4</b>
Lokalplanens baggrund .....	4
Lokalplanens område .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	4
Forsyningsforhold .....	7
Trafikale forhold .....	7
Bebyggelsen .....	7
Miljøforhold .....	8
Lokalplanens retsvirkninger .....	8
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</b>	<b>10</b>
§ 1.0 Lokalplanens formål .....	10
§ 2.0 Område- og zonestatus .....	10
§ 3.0 Områdets anvendelse .....	10
§ 4.0 Udstykning .....	11
§ 5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	11
§ 6.0 Tekniske anlæg .....	11
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 9.0 Terrænregulering .....	15
§ 10.0 Ubebyggede arealer .....	15
§ 11.0 Hegn .....	15
§ 12.0 Ophævelse af servitutter og deklARATIONER .....	15
§ 13.0 Vedtagelsespåtegning .....	16

## LOKALPLANENS BILAG

Bilag 1	Lokalplanens afgrænsning og matrikelkort
Bilag 2	Delområder
Bilag 3	Brugsgrænseplan

## Om lokalplaner

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan bestemme anvendelsen og udviklingen i et område.

En lokalplan sikrer, at offentligheden er inddraget i planens udarbejdelse og planloven sikrer, at Byrådet arbejder for planens virkeliggørelse.

Dette betyder, at når der er udarbejdet en lokalplan for et område, skal planens intentioner følges af borgere, brugere og Byrådet indtil den evt. erstattes af en ny lokalplan med en ny lokalplanprocedure.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Byrådet kan vedtage en lokalplan, hvis man ønsker et projekt vurderet af offentligheden.

Det er formålet med lokalplanen, at sikre en kontinuitet i planlægningen og at give offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan endelig vedtages i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget. Før et lokalplanforslag kan vedtages af Byrådet, skal det fremlægges for offentligheden i mindst 8 uger. Hvis der er kommet indsigelser, skal de vurderes i mindst 4 uger efter indsigelsesfristens (offentlighedsfasens) udløb, før lokalplanen endelig kan vedtages.

### **Klager:**

Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planlovs- eller lokalplanproceduren.

Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

Pr 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500,-. På Naturklagenavnets hjemmeside ([www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

For at gøre det muligt at administrere området i fremtiden har Byrådet besluttet at Byplanvedtægt nr. 2 skal erstattes af en samlet helhedsplan – en lokalplan for området.

De eksisterende ”brugsgrænser”, jf. bilag 3 angiver de grundarealer den enkelte bolig/sommerhus råder over.

Disse grænser vil udgøre det fremtidige skel vedr. evt. udstykning og i byggesagsbehandlingen.

Denne lokalplan fastsætter krav for bebyggelsens afstand til skel og den maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent inden for hver af brugsgrænse- / skel-områderne.

### Lokalplanens område

Mod syd støder området op til et industriområde, mod øst et sommerhusområde, og mod vest et boligområde samt Frederikshavnsvej, og mod nord et boligområde.

Lokalplanområdet indeholder blandet bolig- og sommerhusområde.



Sommerhusområdet set mod øst.



Ubebygget fællesareal.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder, jf. bilag 2:

**Delområde I** udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

**Delområde II** udlægges til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse.

**Delområde III** udlægges til sommerhusbebyggelse.

### Terræn

Områdets naturlige terrænbevægelse ønskes i videst muligt omfang bevaret. Derfor kræver lokalplanen, at reguleringer i det naturlige terræn på mere end +/- 20 cm kun må foretages med Byrådets tilladelse.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 2001 samt forslag til regionplan 2005.

I regionplan 2005 er hele lokalplanens område beliggende i et geologisk beskyttelses-

og interesseområde, jf. forslag til regionplan 2005, kort 4.

De geologiske beskyttelsesområder skal friholdes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, der er grundlaget for udpegningen, sløres eller forsvinder, jf. forslag til regionplan 2005, retningslinie 5.3.13.

I de geologiske interesseområder, der ikke er omfattet af de geologiske beskyttelsesområder, skal anlæg og lignende af ovennævnte karakter tilpasses, så det ikke tilslører eller ødelægger de landskabelige træk eller den geologiske dannelse, der er grundlaget for udpegningen, jf. forslag til regionplan 2005, retningslinie 5.3.13.

I regionplan 2005 er dele af lokalplanens Område desuden udpeget til at være et værdifuldt kulturmiljø.

Kulturmiljøer er defineret som geografiske afgrænsede områder, der afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Ofte indeholder et kulturmiljø flere kulturhistoriske enkeltelementer, der ikke nødvendigvis hører sammen

Når der udarbejdes lokalplaner, der går ind i de udpegede kulturmiljøer, bør disse indeholde bevarende bestemmelser. Der bør foreligge en registrering af kulturværdierne, som er tilstrækkelig til at vurdere forhold, der skal reguleres i lokalplanen.

### **Kommuneplanlægning**

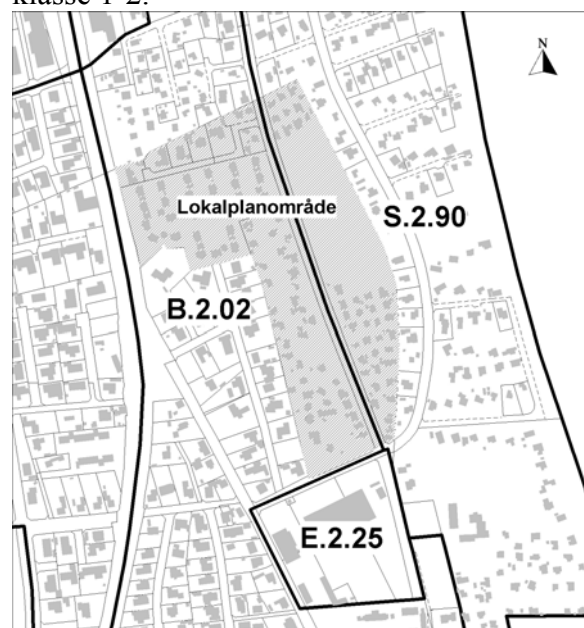
Lokalplanområdet er omfattet af dele af kommuneplanramme B.2.02 og dele af kommuneplanramme S.2.90.

#### Rammeområde B. 2.02

Boligformål samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af bydelens behov samt i begrænset omfang erhverv med lokal betydning. Miljøklasse 1-3.

#### Rammeområde S.2.90

Sommerhusformål, herunder sommerhuse, feriekolonier og sommerpensionater. Miljøklasse 1-2.



Kommuneplankort (ikke målfast).

### **Lokalplanlægning**

Området er i dag omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 2, som ophæves i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### **Zonestatus**

Den del af lokalplanområdet, som er beliggende i kommuneplanramme B.2.02, ligger i byzone, og den del af lokalplanområdet, som er beliggende i kommuneplanramme S.2.90, ligger i sommerhusområde, jf. det viste kommuneplankort. Lokalplanområdet vil ikke ændre zonestatus med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### **Miljøvurdering**

Ved en indledende miljøscreening af plan 4.100.0 er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres



omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Lokalplanen medfører ingen ændringer i anvendelse i forhold til de eksisterende forhold.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) §3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af plan 4.100.0.

Klager:

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

Pr 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside ([www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

### Visuel vurdering

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszone/kystnær byzone. Derfor skal denne lokalplan, ifølge planloven, indeholde en vurdering af bebyggelsens visuelle virkning på kysten.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 150 m fra kysten. På denne strækning ligger der adskillige sommerhuse, som er beliggende tættere på kysten end lokalplanområdet. Området støder desuden op til boligområder samt et erhvervsområde.

Det vurderes derfor, at lokalplanområdets bebyggelse vil være af underordnet betydning for omgivelserne.

### Deklarationer

Ifølge tingbogsoplysning, dateret 03.05.05, er der tinglyst følgende deklarerationer:

95fh samt 95ge, Sæby Markjorder

23.09.67	Byplanvedtægt.
22.03.05	Forbud mod bebyggelse.

95gh, 95gf, 95gi, 95gk, samt 95gg, Sæby Markjorder

23.09.67	Byplanvedtægt.
10.04.72	Dok om adgangsbegrænsning mv.
22.03.05	Forbud mod bebyggelse mv.

95bt, Sæby Markjorder

31.01.44	Dok. om færdselsret mv.
19.12.55	Dok. om færdselsret mv.
18.06.65	Dok. om oversigt mv.
23.09.67	Byplanvedtægt.
10.04.72	Dok om adgangsbegrænsning mv
28.11.89	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv., Resp. lån i off midler.
22.03.05	Forbud mod bebyggelse mv.

95 gq, 95gp samt 95k, Sæby Markjorder

31.01.44	Dok om færdselsret mv.
18.06.65	Dok om oversigt mv.
23.09.67	Byplanvedtægt.
10.04.72	Dok om adgangsbegrænsning mv.
16.04.75	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Prioriteret forud for pantgæld.
06.09.76	Dok om beplantning mv
21.02.83	Lejekontrakt med Tove Birgit Valbæk mv., misligholdelse mm kan ske i med KD's samtykke. Lejekontrakt med Evald Thomsen må ikke ændres uden KD's samtykke mv.
13.06.83	Lejekontrakten med Henrik Bucio mv., § 11 not, må ikke ændres uden RD's samtykke.
05.07.83	Lejekontrakt med Erling Johansen, må ikke ændres uden KD's samtykker mv.
11.03.85	Lejekontrakt med Arne Knudsen og Gudrun Knudsen, § 11 not,



	ændring kan kun ske med KD's samtykker mv.
16.03.93	Dok om forkøbsret mv.
17.09.93	Lejekontrakt med Kaj Andersen mv indtil 1. april 2003.
08.04.03	Forkøbsret for Sommerhusforeningen Granly.
08.08.03	Lejekontrakt med Trine Svendsen indtil 1. april 2013 – må ikke ændres eller aflyses uden Realkredit Danmarks samtykke.
03.10.03	Lejekontrakt pantsat.
22.03.05	Forbud mod bebyggelse mv.

## Forsyningsforhold

### Varmeplanlægning

Delområde II, samt den del af delområde I, som er beliggende nord for delområde II jf. bilag 2, er beliggende inden for Sæby Varmeværks forsyningsområde, og har dermed mulighed for fjernvarme eller individuel varme. Varmeforsyningen skal være rørbunden. Elvarme er dermed ikke tilladt.

Delområde III, samt den del af delområde I, som er beliggende syd for delområde II, jf. bilag 2, ligger uden for Sæby Varmeværks forsyningsområde. Ejendommen Granly for synes dog med fjernvarme. For øvrige ejendomme skal varmforsyningen ske individuelt.

Såfremt områderne udenfor varmforsyningsområdet ønskes forsynet med fjernvarme, skal Sæby Varmeværk forinden udarbejde et projektforslag, der belyser muligheden for tilslutning.

### Vandforsyning

Området vandforsynes fra Sæby Kommunes Vandforsyning.

### Elforsyning

Området el-forsynes fra Sæby kommunale Elforsyning.

## Spildevandsplanlægning

Området er ifølge den godkendte spildevandsplan 2000-2012 henholdsvis separat-kloakeret (opland AB1) og spildevandskloakeret (del af opland A03).

## Trafikale forhold

### Veje

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Nordre Strandvej, som gennemskærer lokalplanområdet.

Dele af lokalplanområdet vejbetjenes fra stikveje til Nordre Strandvej. Disse stikveje er i princippet ikke anlagt som veje. Færdsel foregår hen over et græsareal, hvorpå der på nogle med tiden er blevet dannet hjulspor.



Stikvej i sommerhusområde.

En enkelt ejendom vejbetjenes fra Granlyvej. Derudover vejbetjenes dele af lokalplanområdet fra Birkevænget og Strandparken, som er sideveje til Nordre Strandvej.

Sideveje og stikveje skal udformes så skaber en imødekommende adgang til bebyggelsen, og sikrer at færdsel foregår med lav hastighed med sikkerhed for især de svage trafikanter.

## Bebyggelsen

### Bebyggelsens ydre fremtræden

For at bebyggelsen kan fremstå som en samlet helhed, giver planen nogle overordnede

bestemmelser for anvendelsen af materialer og farver.

### Bebyggelsens placering

Som tidligere nævnt er der udarbejdet en ”brugsgrænseplan” (bilag 3), som fastsætter det fremtidige skel vedr. evt. udstykning og i byggesagsbehandlingen. Der er hertil udarbejdet en koordinatliste, som kan rekvireres på Teknisk Forvaltning.

### Miljøforhold

#### Jordforurening

Inden for lokalplanens område kan der være ejendomme, som er eller kan være forurenede og dermed omfattet af jordforureningsloven. Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejder træffes forurening, skal arbejdet standses, og Byrådet underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats over for forureningen påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den trufne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

#### Støj

Miljøbeskyttelsesloven tilsigter, som led i den fremtidige indsats mod forurening og miljøforringelse, bl.a. at bekæmpe og forebygge støjlempere, og i den forbindelse er det lovens hensigt, at enhver unødigt støjforurening undgås.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til et erhvervsområde.

Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt en ”Vejledning nr. 5 om Ekstern Støj fra Virksomheder”, 1984. Heri er fastlagt nogle støjgrænser i forhold til forskellige anvendelser, som der vil blive taget udgangspunkt i.

Tidsrum	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00.	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00.	Alle dage kl. 22.00-07.00.
Boligområder for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40 dB	35 dB	35 dB

*Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.*

### Lokalplanens retsvirkninger

#### Rammetillæggets retsvirkninger

Et af Byrådet godkendt tillæg til kommuneplanen har samme retsvirkninger som kommuneplanen.

Kommuneplanen har ingen direkte bindende virkning for grundejere, men Byrådet er forpligtet til at virke for planens gennemførelse. Desuden må kommunens bygge- og anlægsvirksomhed ikke stride mod planen.

#### Midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke udnyttes eller bebygges på en sådan måde, at det kan stride mod den endelige plans indhold, jf. Planlovens § 17, stk. 1.

Dette gælder indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen - dog højst et år efter forslaget offentliggørelse.

Byrådet kan, når indsigelsesfristen er udløbet - iflg. § 17, stk. 2 og 3 - med visse undtagelser give tilladelse til at benytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

### **Varige retsvirkninger**

Når lokalplanen er endelig vedtaget af Byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen ifølge Planlovens § 18.

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv, at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

### **Dispensation**

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra lokalplanen, hvis de ikke er i strid med lokalplanens idé, jvf. Planlovens § 19, stk. 1. Hvis ikke en dispensation eller tilladelse er udnyttet inden 3 år efter, at den er givet, bortfalder den.

Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved at lave en ny lokalplan og gennemføre en ny lokalplanprocedure.

Der henvises i øvrigt til planloven.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til gældende planlov fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre, at

- Boligbebyggelsen i området placeres med en fastsat indbyrdes afstand.
- omfanget af bebyggelsen inden for hvert brugsgrænseområde, jf. bilag 3 ikke overstiger 15% som sommerhuse og 25% for helårsboliger.

### § 2.0 Område- og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre.: 95fh, 95gq, 95ge, 95gf, 95gg, 95gh, 95gi, 95gk, 95gp, 95bt, 95k Sæby Markjorder samt del af litra p Sæby Markjorder.

#### 2.2

Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, II og III, jf. bilag 2.

#### 2.3

Lokalplanens område er beliggende i hhv. byzone (delområde I + II) og sommerhusområde (delområde III). Status fastholdes med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### § 3.0 Områdets anvendelse

For delområde I gælder:

#### 3.1

At området kun må anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse.

#### 3.2

Inden for hver brugsgrænse må kun opføres én beboelsesbygning med ét tilhørende udhus og én garage/carport. Udhus og garage/carport skal være adskilt fra boligen.

For delområde II gælder:

#### 3.3

Området må kun anvendes til boligformål som tæt-lav bebyggelse.

For delområde I + II gælder:

#### 3.4

Efter konkret ansøgning kan der gives tilladelse til at drive liberalt erhverv fra en bolig. Dog skal karakteren af den enkelte bolig fastholdes.

Der kræves, at:

- virksomheden drives eller udlejes af den, der beboer den pågældende bolig.
- virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
- evt. parkering i forbindelse med virksomheden skal etableres på egen grund.

#### 3.5

Endvidere skal det være tilladt efter Byrådets nærmere godkendelse at indrette butikker i området i forbindelse med en bolig, dog med et maksimalt areal på 30m<sup>2</sup>.

For delområde III gælder:

### **3.6**

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

### **3.7**

Der må inden for delområde III ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed.

## **§ 4.0 Udstykning**

### **4.1**

Yderligere udstykning af lokalplanområdet må kun ske i overensstemmelse med udstykningsplanen, bilag 3, samt Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **4.2**

Under forudsætning af at der udarbejdes brugsgrænseplan for matr.nr. 95 fh, som opdeler matriklen i maks. 3 parceller, vil der kunne opnås mulighed for at foretage nyopførelse af helårsbolig samt tilbygning til eksisterende sommerhus på matriklen samt mulighed for udstykning af matriklen i overensstemmelse hermed.

## **§ 5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **5.1**

Stier inden for lokalplanområdet skal have offentlig adgang.

### **5.2**

For arealer til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri, skal der på egen grund etableres 1 P-plads pr. bolig og anvises plads til endnu 1 P-plads.

### **5.3**

For arealer til sommerhusbebyggelse skal der anvises plads til 1 P-plads pr. bolig.

## **§ 6.0 Tekniske anlæg**

### **6.1**

Ved opsætning af paraboler må disse ikke placeres højere end 3,0 m fra terræn målt fra parabolens overkant, og må ikke være synlige fra vej.

### **6.2**

Ledningsanlæg til el, vand og kloak må kun anlægges som nedgravet i terræn.

### **6.3**

Ved udstykning eller anlæg af nye veje skal vejudlægget være min. 6 m med min. 4 m kørebane. Blinde veje skal ligeledes etableres med vendepads (min. 10 x 12 m). Blinde veje skal udføres med vendeplads

### **6.4**

Belægningen af ovenstående veje skal udføres med grus- eller asfaltbelægning.

## **§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering**

For delområde I gælder:

### **7.1**

Bebyggelsesprocenten inden for den enkelte ejendom/brugsgrænse må ikke overstige 25 for helårsboliger, samt 15 procent for en evt. tilbygning til et eksisterende sommerhus. I øvrigt gælder Bygningsreglementets generelle bestemmelser.

### **7.2**

Område F1, jf. bilag 3, må ikke bebygges.

For delområde II gælder:

#### 7.4

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

For delområde III gælder:

#### 7.5

Sommerhusgrundene/brugsgrænserne i delområde III er benævnt 1-39, jf. bilag 3.

For grund 1 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 2, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 2 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 1, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 3 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 2 samt vej, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 4 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 3, 5 samt vej, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 5 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 6 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 7 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 8 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 9 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 10 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 4, 9 samt vej, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 11 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 12 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 4 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 13 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 4 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 14 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 15 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 14, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 16 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 13, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 17 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 12, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 18 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 11 samt 19, og min. 5 m fra øvrige skel / brugsgrænser.

For grund 19 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 18 samt 20, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 20 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 21 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 22 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 23 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 15, 22 samt vej, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 24 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 23, og min. 4 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 25 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 26 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

For grund 27 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 28 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 29 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod grund 28 samt 32, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 30 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 24 samt 31, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 31 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 30, 32 samt vej, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 32 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 29 samt vej, og min. 4 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 33 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 34 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 35 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod vej samt grund 31, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 36 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel/brugsgrænse mod stamvej, og min. 3 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 37 gælder:



Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 34, 35 samt 36, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 38 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse mod grund 37 samt 39, og min. 5 m fra øvrige skel/brugsgrænser.

For grund 39 gælder:

Bebyggelse skal holdes i en afstand af min. 3 m fra skel/brugsgrænse.

**7.6**

Facader som er beliggende mindre end 5 m fra skel/brugsgrænse skal udføres som EI 60 bygningsdel, jf. Bygningsreglementet for Småhuse.

**7.7**

Bebyggelsesprocenten inden for den enkelte brugsgrænse, jf. bilag 3, må ikke overstige 15.

**7.8**

Område F2, jf. bilag 3, må ikke bebygges.

For hele lokalplanområdet gælder:

**7.9**

For bygninger til helårsbeboelse, udhuse mv., henvises til Bygningsreglementet for Småhuse m.h.t. afstande til skel.

**7.10**

Sommerhuse må maksimalt opføres i 1 etage.

**7.11**

Helårsboliger må maksimalt opføres i 1½ etage.

**7.12**

Sommerhuse må ikke overstige en bygningshøjde på 5,0 m. og husets ydervæg må ikke overstige 3,0 m.

**7.13**

Helårsboliger må ikke overstige en bygningshøjde på 7,0 m og husets ydervæg må ikke overstige 3,5 m.

**§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

For delområde I gælder:

**8.1**

Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**8.2**

Ydervægge må ikke opføres med reflekterende overflader. Farver skal være dannet af sort, hvidt eller efter jordfarveskalaen.

**8.3**

Mindre bygningsdele som f.eks. karnapper og udestuer samt mindre vinduesfacadepartier kan udføres i zink, glas, aluminium eller træ.

**8.4**

Tage på boliger må maksimalt have en hældning på 45°, og må ikke opføres med reflekterende overflader. Farver skal være dannet af sort, hvidt eller efter jordfarveskalaen.

**8.5**

Tage på udestuer kan opføres i glas.

For delområde II gælder:

**8.6**

Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### **8.7**

Udvendige bygningssider samt tage må kun fremstå i farver inden for jordfarveskalaen samt sort og hvidt. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

#### **8.8**

Alle tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 35-45°, og skal udføres i røde teglsten.

For delområde III gælder:

#### **8.9**

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### **8.10**

Udvendige bygningssider, døre, vinduer samt tage må kun fremstå i farver inden for jordfarveskalaen, samt sort og hvidt.

#### **8.11**

Tage skal have en hældning på op til 25°, og må kun udføres i ikke reflekterende materialer.

#### **8.12**

Facader skal udføres i træ i farver efter jordfarveskalaen. Mindre dele kan dog også udføres i tegl.

### **§ 9.0 Terrænregulering**

#### **9.1**

Terrænreguleringer på mere end +/- 20 cm i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

### **§ 10.0 Ubebyggede arealer**

#### **10.1**

Fællesarealerne F1 og F2, jf. bilag 3, må ikke benyttes til oplag af nogen art, ligesom camping, reklamering, udstilling eller lignende ikke er tilladt.

#### **10.2**

Bortset fra legehuse o. lign. på maksimalt 10 m<sup>2</sup>, må der ikke anbringes bebyggelse på fællesarealerne.

#### **10.3**

Lastbiler (over 3500 kg) må ikke parkeres inden i lokalplanområdet udenfor den ”nor

male” arbejdstid, det vil sige mandag - fredag kl. 17.00 – 07.00.

### **§ 11.0 Hegn**

#### **11.1**

Ved opsætning af stakit i skel/brugsgrense skal dette males med farver inden for jordfarveskalaen samt sort og hvid, og må maksimalt have en højde på 100 cm. Levende hegn må ligeledes maksimalt have en højde på 100 cm.

### **§ 12.0 Ophævelse af servitutter og deklarationer**

#### **12.1**

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den af Sæby Byråd den 23. juli 1966 vedtagne partiel byplanvedtægt

**§ 12.0 Ophævelse af servitutter og deklara-  
tioner**

Lokalplan 4.100.0 – 5.april 2006 besluttet  
fremlagt i ekstra 14 dage af Økonomiudval-  
get.

**12.1**

Ved den endelige vedtagelse af nærværende  
lokalplan ophæves den af Sæby Byråd den  
23. juli 1966 vedtagne partiel byplanvedtægt  
nr. 2.

Sæby, d. 4. april 2006

P.Ø.v.

Sign. Folmer Hansen

*Borgmester*

**§ 13.0 Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 4.100.0 vedtaget og besluttet  
fremlagt i offentlig høring af Sæby Byråd.

/

Sign. Claus Reimann Petersen  
*Kommunaldirektør*

Sæby, d. 13. december 2005

P.B.v.

Lokalplan 4.100.0 vedtaget endeligt af Sæby  
Byråd.

Sign. Folmer Hansen

*Borgmester*

Sæby, d. 20. juni 2006

/

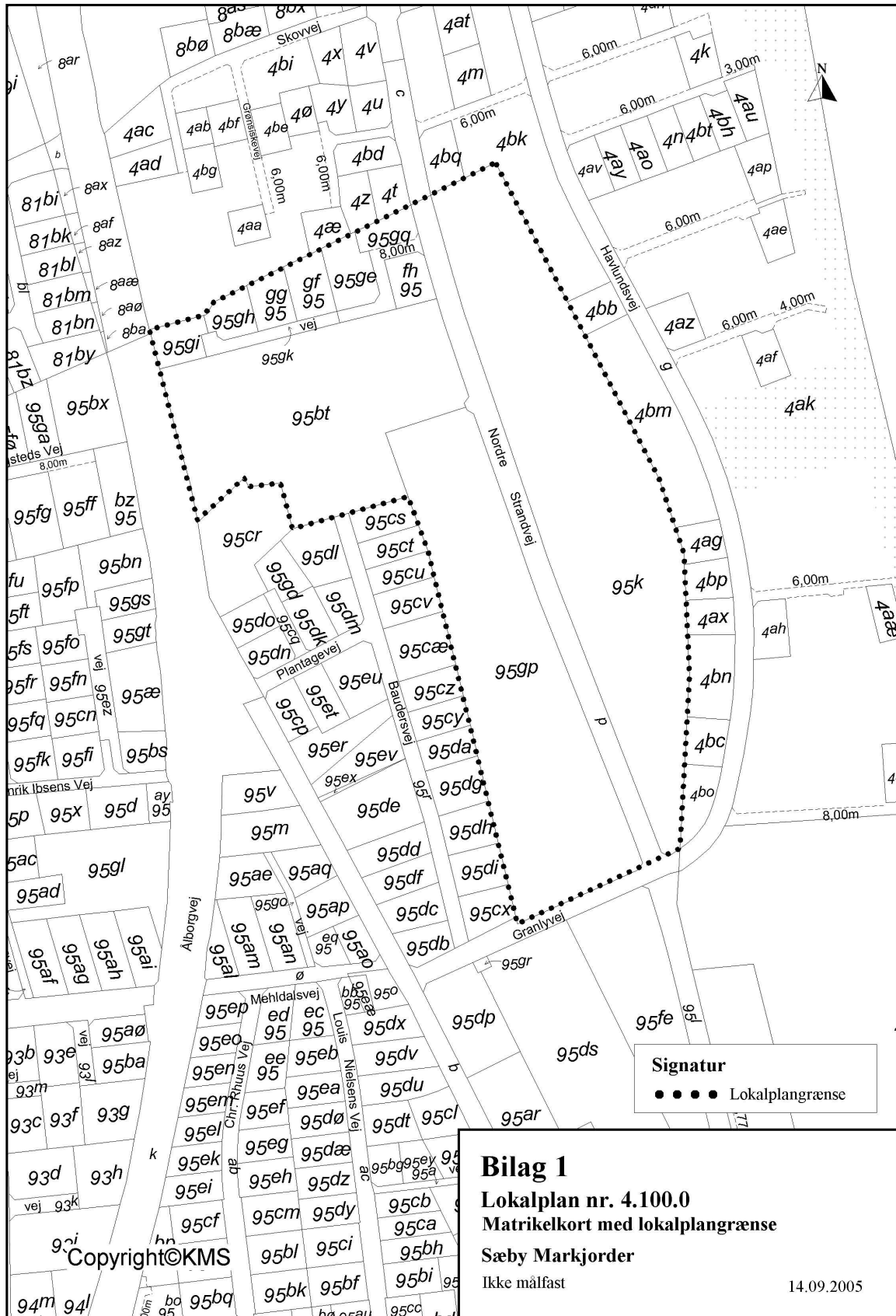
Sign. Claus Reimann Petersen  
*Kommunaldirektør*

P.B.v.

  
Folmer Hansen  
*Borgmester*

/

  
Claus Reimann Petersen  
*Kommunaldirektør*

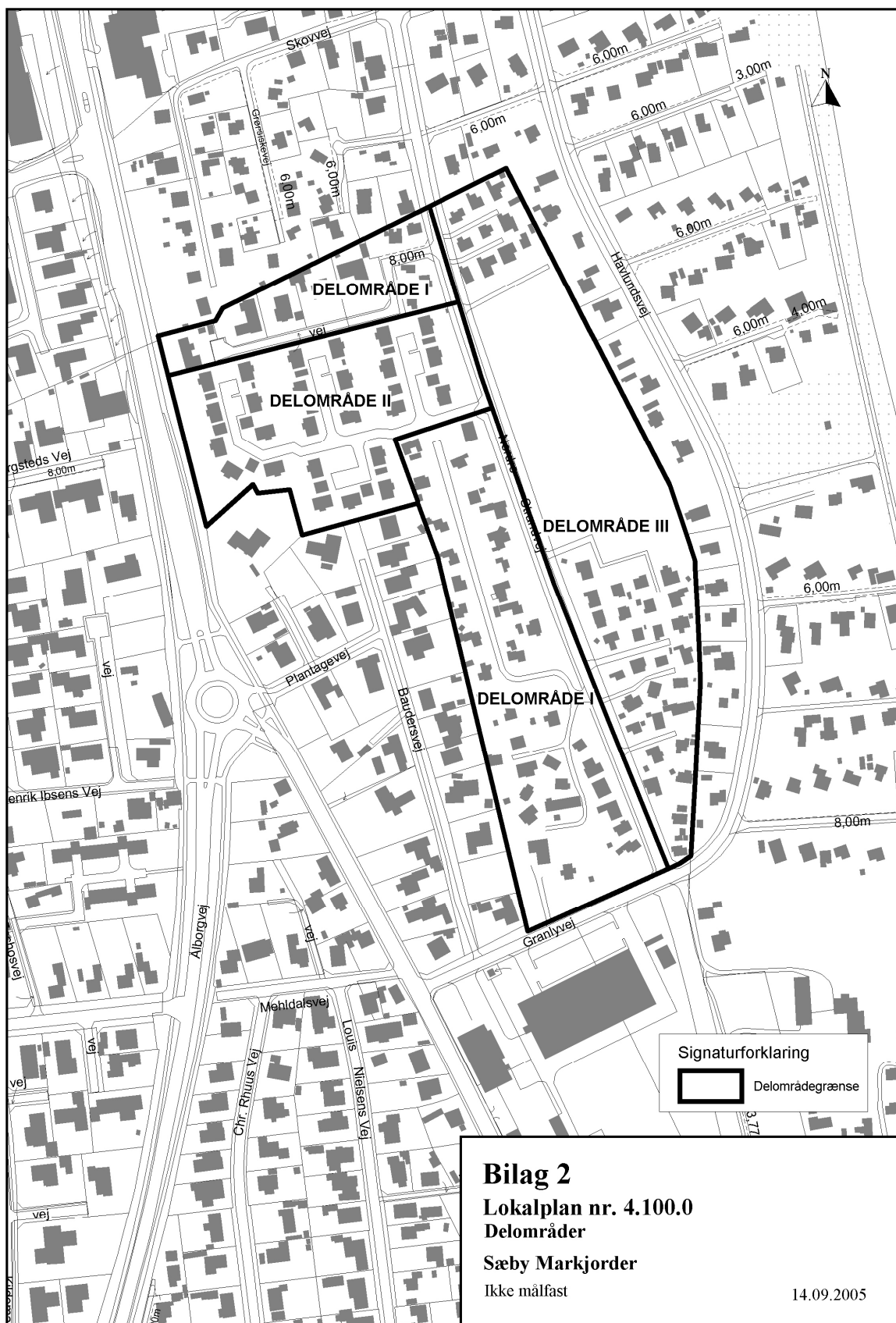


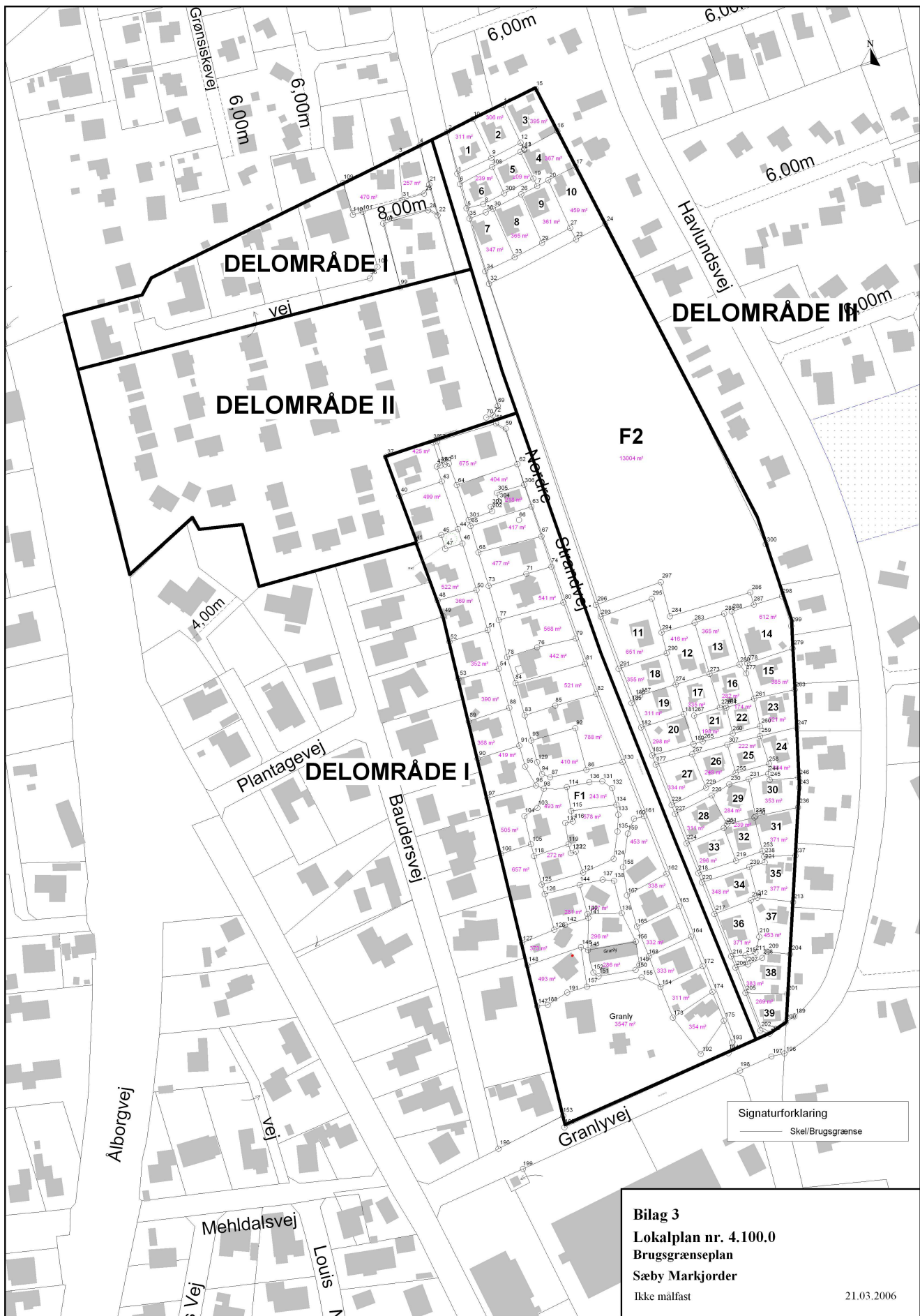
**Bilag 1**  
**Lokalplan nr. 4.100.0**  
**Matrikelkort med lokalplangrænse**

**Sæby Markjorder**

Ikke målfast

14.09.2005





**DELOMRÅDE I**

**DELOMRÅDE II**

**DELOMRÅDE III**

**F2**

13004 m²

**DELOMRÅDE I**

Signaturforklaring

— Skel/Brugsgrænse

**Bilag 3**  
**Lokalplan nr. 4.100.0**  
**Brugsgrænseplan**  
**Søby Markjorder**  
 Ikke målfast

21.03.2006