

Lokalplan SAE.B.03.07.01

Rolykke



Kolofon

Udarbejdet af Center for Teknik og
Miljø, Frederikshavn Kommune i sam-
arbejde med Landinspektørfirmaet LE34
Maj, 2019.

Indhold

Forord	5
Hvad er en lokalplan?	7
Lokalplaners indhold	7
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	7
Lovgrundlag	7
Lokalplanpligt	7
Borgerdeltagelse	7
Kommuneplanen	7
Plansystemdk.dk	7
Hvordan er en lokalplan opbygget?	8
Lokalplanredegørelse	9
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens område	11
Bæredygtige tiltag	12
Lokalplanplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Lokalplanbestemmelser	23
Formål	23
Område og zonestatus	23
Arealanvendelse	23
Udstykning	24
Bebyggelsens placering og omfang	24
Bebyggelsens ydre fremtræden	24
Bevaringsværdige bygninger	24
Øvrige bygninger	27
Skilte	27
Ubebyggede arealer	28
Veje, stier og parkering	29
Tekniske anlæg	30
Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	30
Tilladelse fra andre myndigheder	31
Lokalplanens retsvirkninger	31
Vedtagelsespåtegning	33
Kortbilag 1 – Oversigtskort	35
Kortbilag 2 – Plankort	37
Bilag 3 – Jordfarveskala	39
Bilag 4 – Støjrapport	40

Forord

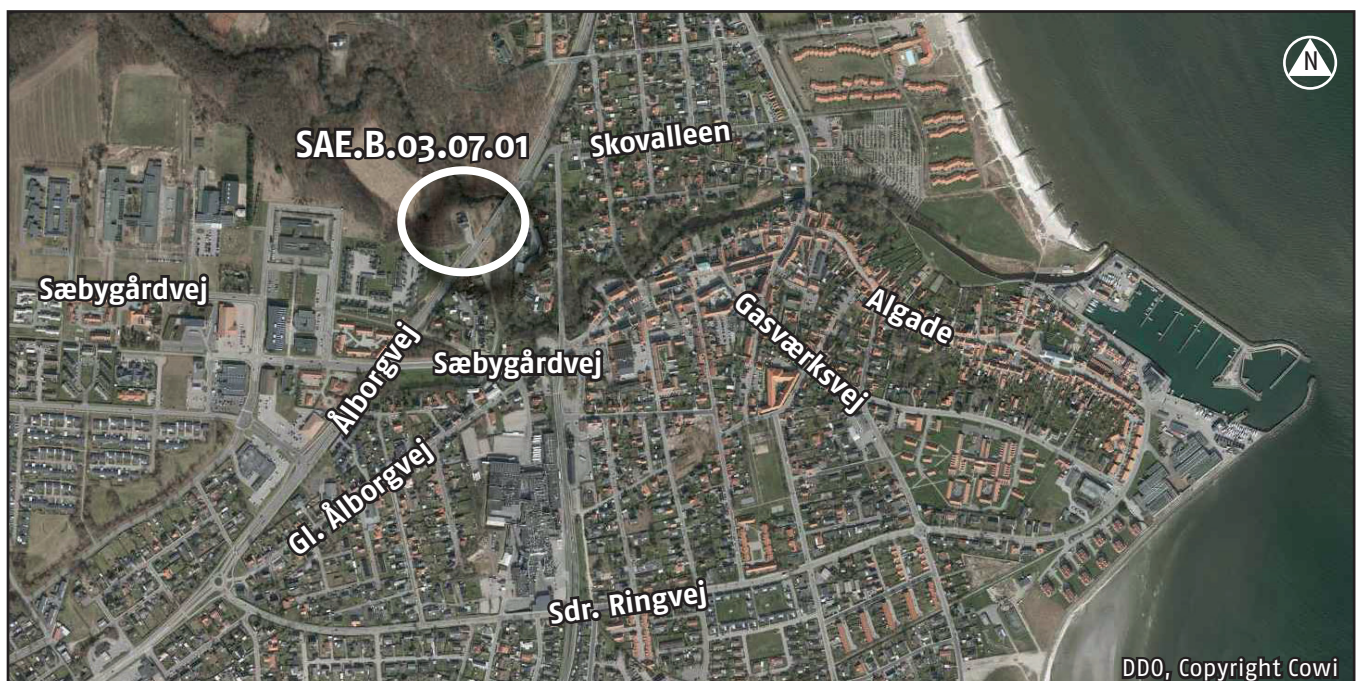
Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at omdanne ejendommen Rolykke til pensionat og beboelse. Inden for området skal den eksisterende bygning og ny bebyggelse anvendes til både bolig og lettere erhverv, som pensionat, showroom og lign.

Byrådet havde fremlagt lokalplanforslag nr. SAE.B.03.07.01 til offentlig debat i perioden fra den 31. januar 2019 til den 31. marts 2019. I denne periode var det muligt for alle interesserede at komme med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag.

Der er i høringsperioden kommet een indsigelse vedrørende vinduesparti mod vest. Skitse på side 26 er erstattet, som følge heraf.

Lokalplanen kan ses på bibliotekerne i Frederikshavn, Skagen og Sæby eller på Frederikshavn Kommunes hjemmeside med adressen: www.frederikshavn.dk

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn.
E-mail: tf@frederikshavn.dk



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets placering i Sæby.

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 inden for 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 f.eks. 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 de 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 eventuelt gennemføres.

Lovgrundlag

Indholdet og proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af "Lov om planlægning" (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med 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 i og offentlighedens kendskab til den kommende planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone og sommerhusområde 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 en offentlig høringsperiode, inden planen kan vedtages endeligt af Byrådet.

Kommuneplanen

Lokalplaner skal som udgangspunkt udarbejdes inden for de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen i form af et tillæg til kommuneplanen.

Plansystemdk.dk

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort i Plansystemdk.dk.

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

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

Redegørelsen indeholder tillige et afsnit, der viser resultatet af miljøscreeningen.

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 er juridisk bindende for 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 anskueliggør, hvordan området kan komme til at se ud.

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet omfatter den bevaringsværdige bygning Rolykke, der omkring 1900-tallet blev opført og anvendt som bolig og pensionat. Ejendommen har siden 1963 været ejet af Forsvaret, der har anvendt bygningen som kontor og tjenestebygning. Bygningen har kulturhistorisk værdi og har bevaringsmæssig værdi 2.

Ejendommen er nu solgt. De nye ejere ønsker at omdanne ejendommen til pensionat, beboelse og andet erhverv i form af lager, showroom og kontor. Ligeledes ønsker ejer mulighed for at opføre et anneks med udlejningsværelser, samt en garage.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af en lokalplan, hvorfor igangsætning af lokalplanprocedure er nødvendig for at imødekomme ønsket om omdannelse af ejendommen til pensionat, bolig og erhverv.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv, i form af pensionat med mulighed for servering, samt showroom, lager og kontor for internetvirksomhed.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, hvor ny bebyggelse skal placeres. Tekniske anlæg kan dog placeres udenfor byggefeltet. Bebyggelse kan opføres i maksimalt 3 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 12 m. Ny bebyggelse skal søges tilpasset eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om bebyggelses ydre fremtræden. Bestemmelserne er opdelt i bevaringsværdige bygninger og øvrige bygninger. Ny bebyggelse skal søges tilpasset den bevaringsværdige bygning Rolykke. Herved søges der sikret en god harmoni og kulturværdi i området.



Den bevaringsværdige bygning Rolykke, der findes på lokalplanområdet. Bygningen er registreret med bevaringsværdi 2.

Hovedbygningens facader og gavle skal udføres som blank mur i teglsten. Facader og gavle skal fremstå i farven teglrød, mens soklen skal fremstå i granit eller cement uden tilsat farve. Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer og skal gives farverne hvid eller sort, eller en blanding heraf, eller de røde farver inden for jordfarveskalaen.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres i trækonstruktion med udvendig bræddebeklædning. Træværk skal fremstå i farverne hvid, sort, eller en blanding heraf eller de røde farver inden for jordfarveskalaen.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader. Tage skal udføres som heltage. Tagbeklædningen på bygninger til bolig og erhverv må kun være sort skifer, plane plader eller tagpap. Der må ikke anvendes reflekterende materialer. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres med anden tagbeklædning. Der må ikke opsættes solfangere på den bevaringsværdige bygning Rolykke.

Skorstene på den bevaringsværdige bygning skal opføres som murede skorstene i samme overflade som bygningens facademur.

Der må ikke opføres nye kviste på den bevaringsværdige bygning Rolykke. Kviste på øvrige bygninger skal placeres mindst tre tagsten fra kip eller udvendige bygningssider og den forreste lodrette flade skal placeres i tagfladens nederste halvdel. Den samlede længde af kviste på hver tagflade må ikke overstige en tredjedel af hver enkelt tagflades længde.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan indrettes.



Adgangsvejen til Sæbygård Skov.



Antenneanlæg vest for bygningen.



Kærestet træ midt på området.

Kvistgavle og kvistsider skal fremtræde med glatte sider evt. med integrerede glaspartier.

På de ubebyggede arealer må der ikke ske oplagring uden for bygninger eller afskærmede arealer.

Tekniske installationer skal fremføres under terræn og må ikke føres på facader.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet, der ved lokalplanens udarbejdelse er beliggende i landzone, udgør ca. 3300 m². Området ligger i et kuperet terræn vest for Ålborgvej, hvor de tilstødende områder mod syd og øst er bebygget med boliger og erhverv. Mindre end 300 m mod syd for lokalplanområdet findes Sæbys centerområde, der er et område med butikker, boliger og erhverv. Mod nord og vest grænser ejendommen op til Sæbygård Skov og ned til Sæby Å, der er et offentligt naturområde. Adgangsvejen til Sæbygård Skov går langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Området nord for lokalplanområdet, langs Sæby Å er fredet. Hele lokalplanområdet er desuden omfattet af både skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje.



Hovedbygningen ligger tilbagetrukket med naturen i baggrunden.

Lokalplanområdet er beliggende i et varieret naturlandskab med skov, å og åbne arealer, der tilsammen udgør en grøn kile, der gennemskærer Sæby by fra Sæbygård Skov, langs Sæby Å og ud mod kysten umiddelbart nord for Sæby Havn.

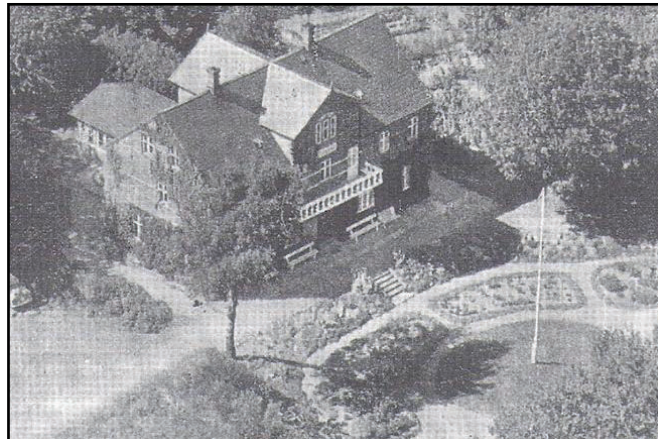
Lokalplanområdet er bebygget. Tilbagetrukket på områdets højdepunkt ligger den bevaringsværdige hovedbygning, der er opført i 1917. Bygningen er ombygget i år 2000. Området har været bebygget siden 1892 og ejendommen har siden sin oprindelse været opkaldt Rolykke. Den oprindelige bygning blev benyttet som bolig og blev omkring 1897 også drevet som pensionat. Bygningen blev senere forhøjet med en ekstra etage. Den eksisterende bygning har senest været ejet af Staten og har været anvendt som kontor og lager for Forsvaret.

Lokalplanområdets eksisterende hovedbygning har siden 2013 været vurderet med bevaringsmæssig værdi 2. Der findes på området en garage. Yderligere findes et antenneanlæg tæt ved hovedbygningens vestside.

Store dele af lokalplanområdet består af åbne arealer med enkeltstående store løvtræer, hvoraf et er benævnt kærestet træ og består af et bøgetræ og egetræ, der er vokset ind i hinanden.



Rolykke - 2018, hvor terrænet foran huset er jævnet ud.



Rolykke omkring 1900-tallet, med niveaudelt haveanlæg.

Områdets åbne arealer ud mod Ålborgvej bærer præg af markant terrænregulering foretaget i nyere tid. De historiske fotos ovenfor viser trin ned til et haveanlæg. Desuden viser nutidige tekniske anlæg ligeledes spor af terrænregulering.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet er en tunnel under Ålborgvej, hvor et stiforløb forbinder nabolagets boligområder med naturområderne nord for lokalplanområdet.



Tunnel under Ålborgvej indgår i nabolagets stiforbindelse.



Fra tunnellen deler stien sig - t.v. mod privat trappe til Rolykke og th. ned langs Sæby Å.

Bæredygtige tiltag

Byrådet har vedtaget, at Frederikshavn Kommune skal gennemføre en række tiltag med henblik på at basere det samlede energiforbrug udelukkende på vedvarende energi i år 2030. Beslutningen omfatter hele Frederikshavn Kommunes geografiske udstrækning. Byrådet ønsker således generelt at støtte initiativer for at få nedsat energi- og ressourceforbruget i såvel ny som eksisterende bebyggelse til gavn for miljøet og ejernes økonomi.

Frederikshavn Kommune har i kommuneplanens generelle retningslinjer blandt andet anbefalet at anvende få og gedigne materialer, tilpasset det danske klima, af en høj kvalitet, som patinerer smukt og har en lang levetid. Det anbefales at tænke langsigtet med hensyn til klima/miljøvenlige materialer, der eksempelvis giver en effektiv isolering eller har et lavt CO₂ udslip under produktionen.

Frederikshavn Kommune anbefaler således generelt, at bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og at det tilstræbes anvendelse af bæredygtige byggematerialer. Der bør til enhver tid tilstræbes at opføre sunde



Brandhane begravet i terrænet.

huse på et håndværksmæssigt højt niveau.

Lokalplanplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget til flersidig anvendelse. Inden for disse områder skal der søges mod at tage et samtidigt hensyn til eksempelvis natur, miljø, landskab og rekreative værdier samt fortsat bosætning og erhverv.

Lokalplanens gennemførelse vil sikre, at der inden for lokalplanområdet gives mulighed for bosætning, erhverv, rekreation og natur på arealet. Dermed vurderes at lokalplanen tilgodeser og fremmer en flersidig anvendelse.

Store dele af lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor kommuneplanens retningslinjer anfører, at skovrejsning er uønsket. Udpegningen er blandt andet begrundet i et ønske om at friholde arealer med særlige landskabelige sammenhænge, natur- og kulturværdier.

Lokalplanen anfører byggefelter, der afgrænser hvor der må bygges. Herved friholdes store dele af området som opholdsarealer. Det landskabelige udtryk sikres i lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer.

Lokalplanområdet er i sin helhed udpeget som særligt værdifuldt landskab. Udpegningen skal sikre bevarelse af særegne og egnskarakteristiske landskabstræk og skal bidrage til at give borgere og gæster unikke naturoplevelser. De særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for anvendelse til formål, der kan påvirke oplevelsen af landskabet, f.eks. større byggeri samt større veje og tekniske anlæg. Der bør vises tilbageholdenhed med at udvise egnskarakteristiske træk i landskaberne. For at give mulighed for at opleve landskaberne må der blandt andet etableres anlæg til brug for friluftsliv og turisme i det omfang, det ikke forringer landskabsværdierne væsentligt.

Lokalplanen anfører byggefelter, der afgrænser hvor der må bygges, samt parkeringsarealer. Herved bevares store opholdsarealer, hvis karakteristika sikres i lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer. Lokalplanen giver mulighed for at genskabe det oprindelige terræn. Desuden vil genskabelsen af pensionat og beboelse give øget mulighed for tiltrækning af turister, der ønsker at opleve både by og natur.

På lokalplanområdets nordligste del, hvor området er bevokset med skov, er et delområde udpeget som økologisk forbindelse. Udpegningens formål er at sikre plante- og dyrearter har mulighed for at sprede sig fra et naturområde til et andet naturområde. Inden for områderne kan der opføres byggeri eller tekniske anlæg i det omfang, det ikke hindrer spredningen af dyr og planter.

Lokalplanens byggefelter omfatter ikke områdets nordligste del. Herved friholdes de økologiske forbindelser for byggeri. Desuden indeholder lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer, der bevarer den økologiske forbindelse.

Lokalplanområdet er i sin helhed udpeget i kommuneplanens retningslinjer som værdifuldt kulturmiljø. Kulturarven og de værdifulde kulturmiljøer udgør en vedvarende ressource og et strategisk element i kommunens udvikling i forbindelse med såvel byudvikling som byomdannelse. Værdi-

erne kan medvirke til at skabe de dynamiske og spændende bomiljøer og byområder, der tiltrækker borgere og gæster. De værdifulde kulturmiljøer er ikke kun knyttet til den faste kulturarv som bygninger m.v, men også til det liv, de aktiviteter og de traditioner, der knytter sig hertil.

Lokalplanen muliggør at ejendommen Rolykke gendannes til pensionat og beboelse. Herved genskabes et kulturmiljø med rekreative værdier og bosætning, der samtidigt bevarer både bygning og kulturarv.

Den sydligste del af lokalplanområdet er beliggende inden for maksimal konsekvensafstand til slagterivirksomhed. Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra slagteriet og berøres minimalt og primært ved arealets parkeringsområde. Eksisterende bebyggelse berøres ikke. Heraf vurderes konsekvensafstanden til slagterivirksomheden at være af underordnet betydning.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse beliggende inden for kommuneplanramme SAE.F.03.57, der er udpeget til rekreativt område. Anvendelsen inden for disse områder er forbeholdt ferie- og fritidsformål, som rekreative arealer, boldbaner og lignende. Desuden er der mulighed for erhverv inden for virksomhedsklasse 1-2.

Inden for kommuneplanramme SAE.F.03.57 kan der kun i begrænset omfang opføres ny bebyggelse og kun i forbindelse med områdets funktion som idrætsområde. Kommuneplanrammen anfører desuden at ny bebyggelse maksimalt må opføres i 1 etage og i maksimalt 4.0 m højde.

For at imødekomme en fremtidig anvendelse som boligområde med mulighed for erhverv i virksomhedsklasse 1-2 udarbejdes kommuneplantillæg nr. 15.53. Kommuneplantillæg 15.53 overfører lokalplanområdet i et nyt rammeområde SAE.B.03.07.

Kommuneplanramme SAE.B.03.07 udlægger lokalplanområdet til boligområde og giver mulighed for at ny bebyggelse kan opføres i 1½ etage og i maksimalt 6.0 m højde.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse beliggende i landzone.

Lokalplanen SAE.B.03.07.01 overfører lokalplanområdet til byzone.

Udarbejdelsen af kommuneplantillæg 15.53 sikrer at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Klimatilpasningsplan

Klimatilpasningsplanen for Frederikshavn Kommune indeholder en risikokortlægning, som har baggrund i en sårbarhedskortlægning og en værdikortlægning. Risikokortlægningen sammenholder sandsynligheden for oversvømmelse med de værdier, der kan gå tabt i de enkelte områder.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet, arealet fra hovedbygningen og ud mod Rolykkevej og Ålborgvej ligger ifølge Klimatilpasningsplanen inden for et område, hvor der er risiko for oversvømmelse i forbindelse med ekstreme vejrforhold. Risikoområdet omfatter ikke eksisterende bebyggelse eller udlagte byggefelt. Dermed vurderes lokalplanen at være i overens-

stemmelse med klimatilpasningsplanen.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)

Frederikshavn Kommune har foretaget en miljøscreening iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes at screeningen viser, at gennemførelse af planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet.

Kystnærhedszonen / den kystnære del af byzonen

Kystnærhedszonen er en 3 km bred bræmme langs landets kyster, – for Frederikshavns Kommunes vedkommende Kattegat og Skagerak/Tannisbugten. Inden for kystnærhedszonen må inddragelse af nye arealer i byzone kun ske når der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse herfor, jf. planlovens §5b, nr. 1.

Lokalplanområdet bliver i forbindelse med lokalplanen overført til byzone og er beliggende ca. 1 km fra kysten og er dermed beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Der findes mellem lokalplanområdet og kysten eksisterende bebyggelse, der bevirker at bebyggelsen i lokalplanområdet ikke kan ses fra kysten.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil være nogen væsentlig påvirkning af byens kystprofil ved en gennemførelse af lokalplanen.

Kystbeskyttelse

Kystdirektoratet gør opmærksom på, at det kan være hensigtsmæssigt, at tage stilling til laveste sokkelkote for nybyggeri i lokalplanområder. Ved fastsættelse af laveste sokkelkote bør følgende forhold indgå: Byggeriets levetid og placering, klimaforandringer, en forventet stormflodsvandstand og forventede skader ved evt. oversvømmelse.

Kystdirektoratet har tidligere peget på en mindste sokkelkote i Frederikshavn på 1,45 m DVR90. Lokalplanområdet ligger iht. Dansk Højdemodel 2015 med en terrænkote på over 9 m DVR90, og lokalplanen indeholder derfor ingen bestemmelser om mindste sokkelkote.

Fredninger

Arealet omkring Sæby Å er fredet. Fredningen går ind over lokalplanområdets nordlige skellinje over en strækning på ca. 35 m og med et areal på samlet ca. 114 m², som vist på kortbilag 2. Det fredede areal er bevokset med skov og omfatter skrænten ned mod Sæby Å. Fredningens overskridelse af skellinjen er beskeden og er fremkommet i forbindelse med nyopmåling af skellinjer og den efterfølgende korttilpasning, foretaget umiddelbart forud for lokalplanudarbejdelsen. Fredningen er ikke tinglyst på ejendommen.

Naturbeskyttelse

Å-beskyttelse

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for åbeskyttelseslinje på 150 m fra Sæby Å og må ikke bebygges, beplantes eller terrænreguleres uden dispensation fra Frederikshavn Kommune efter naturbeskyttelsesloven eller ophævelse fra Miljøstyrelsen.

Bebyggelse og anlæg inden for lokalplanområdet vil berøre beskyttelseszonen. Dette forudsætter dispensation fra Frederikshavn Kommune efter naturbeskyttelsesloven.

Skov

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for skovbyggelinje på 300 m fra Sæbygård Skov og må ikke bebygges uden dispensation fra Frederikshavn Kommune efter naturbeskyttelsesloven henholdsvis ophævelse af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen.

Bebyggelse og anlæg inden for lokalplanområdet vil berøre beskyttelses-zonen. Dette forudsætter dispensation fra Frederikshavn Kommune eller ophævelse af skovbyggelinjen ved Naturstyrelsen efter naturbeskyttelsesloven.

Natura 2000- områder

Der er ingen Natura 2000-områder i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Området rummer ikke sjældne eller udryddelsestruede planter eller dyr.

Museumslov

Hvis der i området træffes spor af fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lign. skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Vendsyssel Historiske Museum, jf. Museumslovens §27. Bygherren kan forud for igangsættelse af jordarbejde anmode Vendsyssel Historiske Museum om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og konsekvenserne heraf, herunder økonomiske konsekvenser.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Fredede og bevaringsværdige bygninger fremgår af gennemførte SAVE registrering af bygninger i den tidligere Sæby Kommune.

I SAVE registreringerne opereres med bevaringsværdier fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Det er besluttet, at definere bygninger med bevaringsværdier fra 1-4 som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet rummer en bevaringsværdig bygning, registreret med bevaringsmæssig værdi 2. Ifølge SAVE-undersøgelsens notat beskrives følgende: Rolykke. Opført af Skovrider F riis, Agerledet. 1892. Her boede Forfatteren Gustaw Wied til leje med sin familie fra 1894 - 1897. Gustav Wied og Alice Tutein blev gift på Rolykke. Gustav Wied navngav huset, Ro - der hvor han skulle skrive, og Lykke - der hvor familien var. Efter 1897 indrettede Familien Friis huset til Pensionat. Senere forhøjet med 2. etage.

Såfremt en bevaringsværdig bygning ønskes nedrevet kan det kun ske efter en særlig procedure, herunder en høring og offentlig bekendtgørelse.

Frederikshavn Kommunes Bygningsforbedringsudvalg kan på baggrund af en konkret vurdering give økonomisk støtte til udvendige genopretnings- og opretholdelsesarbejder på bevaringsværdige bygninger. Det forudsætter som minimum, at bygningerne er kategoriserede med bevaringsværdier 1-4, og at bygningerne anvendes helt eller delvis til beboelse. Støtten gives som kontant tilskud. Der gives ikke støtte til rene vedligeholdelsesarbejder.

Varmeforsyning

Lokalplanens område er beliggende i et område med fjernvarme. Ny be-

byggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal udføres med vandbårne anlæg. Byggeri må ikke opvarmes med el.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes den almene vandforsyning, Frederikshavn Vand A/S, i henhold til Frederikshavn Kommunes Vandforsyningsplan 2009-19.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet har derfor tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem. I henhold til spildevandsplanen er området fælleskloakeret, hermed menes, at regn- og spildevand afledes i samme ledning til det offentlige kloaksystem. Drænvand fra omfangsdræn omkring bygninger må afledes til fællessystemet, mens øvrigt drænvand ikke må afledes til det offentlige kloaksystem.

Såfremt de befæstede arealer og tagarealer tilsammen overstiger 35 % af det matrikulære areal, skal ejeren for egen regning etablere forsinkelse af regnvand på grunden. Frederikshavn Spildevand A/S skal godkende projektet for det private kloaksystem for så vidt angår installationer til forsinkelse af regnvand.

Der opkræves tilslutningsbidrag til kloak iht. den gældende betalingsvedtægt

Renovation

Området indgår i Frederikshavn Kommunes renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af affald skal ske i henhold til gældende regulativ. Yderligere oplysninger kan findes på www.forsyningen.dk.

Støjforhold

Bygningsreglementets krav om støjniveauet fra trafik skal som udgangspunkt overholdes.

Lokalplanområdets anvendelse overgår til boligområde. Der er udarbejdet en støjberegning for at belyse, hvor meget støj der påføres ejendommen fra Ålborgvej.

Følgende forudsætninger ligger til grund for støjberegningen:

Støjberegningen er foretaget på baggrund af data fra Kortforsyningen, en del af Geodatastyrelsen under Miljøministeriet og vejstøjsberegninger fra Vejdirektoratet, samt hastigheder og trafiktal fra Frederikshavn Kommune. Beregningen af støj er foretaget efter metoden Nord2000.

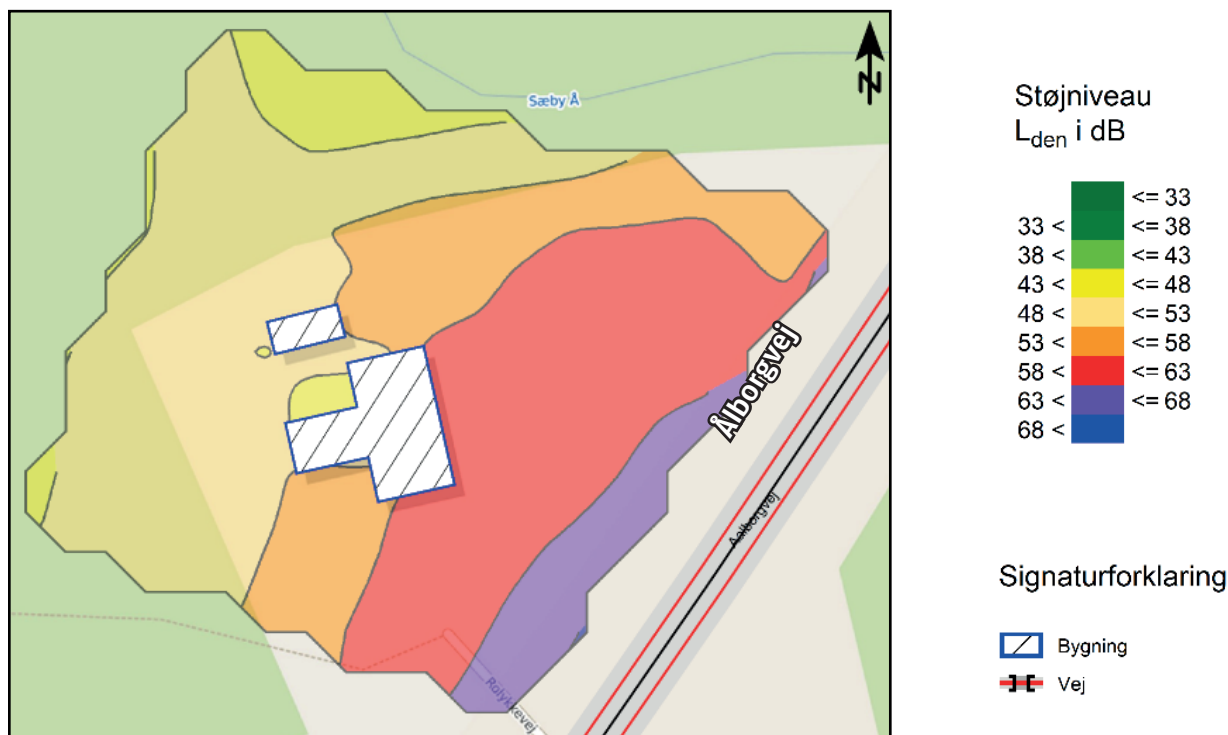
Belastningen af trafikstøj fra Ålborgvej er beregnet i 1,5 m højde på lokalplanområdet og kan ses af nedenstående kort. Der er desuden beregnet et facadestøjkort for hovedbygningen Rolykke, se bilag 4.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier angiver, at det maksimale støjniveau for boligområder og udendørs opholdsarealer må være 58 dB og at det maksimale støjniveau for pensionat o. lign. må være 63 dB.

Støjberegningen konkluderer, at trafikstøjen fra Ålborgvej på store dele af lokalplanområdet er inden for det tilladte støjniveau. Der er således gode muligheder for udendørs opholdsareal.

Facadestøjberegningen konkluderer, at trafikstøjen fra Ålborgvej overskrider dele af hovedbygningen Rolykkes sydlige gavl og østvendte facade med få decibel. Frederikshavn Kommune har vurderet at overskridel-

sen kan accepteres, da denne er minimal. Afværgeforanstaltning i form af støj- væg /vold er ude af proportioner og ikke ønskværdig, da udsynet til den bevaringsværdige bygning ønskes bibeholdt. Den samlede støjrapport kan ses i bilag 4.



Farverne viser den støjbelastning, der er beregnet inden for pågældende areal. De orange og gullige områder overholder støjniveauet for bolig- og udendørs opholdsarealer. Det røde område overholder støjniveauet for "bed & breakfast" og erhverv.

Lokalisering af virksomheder

I forbindelse med lokalisering af nye virksomheder i et område, sker det på grundlag af en vurdering af virksomhedens forventede påvirkning af omgivelserne. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, luftforurening og trafik.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening i området iht. Lov om forurennet jord.

Hvis der i forbindelse med jordarbejde inden for lokalplanområdet træffes forurening skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en konkret vurdering af forureningen i forhold til grundvand, arealanvendelse mv.

Veje

Lokalplanområdet har vejadgang via Rolykkevej til eksisterende overkørsel til Ålborgvej. I forbindelse med overkørslen til lokalplanområdet, udlægger lokalplanen et parkerings- og vejområde. Inden for lokalplanområdet etableres parkeringspladser med 2 pladser pr. bolig, 1 plads pr. udlægningsværelse og 1 plads pr. 100 m² kontor / lager. Der etableres 2 pladser til handicap-parkering. Der udlægges en forbindelsesvej mellem lokalplanområdets parkeringsarealer øst om hovedbygningen Rolykke.

Desuden etableres cykelparkering inden for lokalplanområdets byggefelt eller parkeringsareal jf. kortbilag 2.

Der kan ikke etableres direkte vejadgang til Ålborgvej fra lokalplanområdet.

Udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling skal godkendes af Frederikshavn Kommune med samtykke fra politiet, jf. Færdselslovens §100.

Opsætning af skilte inden for en vejbyggelinie kræver godkendelse af vejmyndigheden Frederikshavn Kommune.

Udlæg af nye private fællesveje skal godkendes af Frederikshavn Kommune.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes med kollektiv trafik via Sæby Busterminal, hvor regionalbusserne til og fra bl.a. Frederikshavn, Hjørring og Aalborg holder.

Tilgængelighed

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser om, at alle veje, p-pladser og stier samt forbindelser mellem disse, skal udformes med ramper og lignende, så der er fuld tilgængelighed for alle. Arealerne skal udlægges efter gældende bygningsreglement og SBI anvisning.

Der skal etableres handicapparkering tæt på hovedindgangen eller adgangsarealerne. I denne forbindelse er "tæt på" inden for en afstand af 30 m. Der skal etableres handicap p-plads ifølge gældende bygningsreglement og SBI anvisning. Ifølge SBI anvisningen er der, afhængig af parkeringsanlæggets størrelse, krav om etablering af et antal handicappladser til alm. biler (3,5 x 5,0 m) samt et antal handicappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m). Handicappladser til kassebil kan udgøre de første handicappladser til alm. biler. For yderligere oplysninger kan der tages kontakt til Tilgængelighedsudvalget, der er nedsat under Frederikshavn Kommunes Handicapråd.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og private byggeservitutter samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Ved lokalplanens udarbejdelse er følgende servitutter lyst inden for lokalplanområdet.

1. Dok om fædselsret mv., tinglyst 22.09.1910
2. Dok om byggelinjer mv., tinglyst 03.08.1951
3. Dok om oversigt mv., tinglyst 09.09.1965
4. Dok om adgangsbeholdning mv., tinglyst 10.04.1972

Ad 1) Dokumentet omhandler færdselsret til matr.nr. 1i over matr.nr. 1bs Sæbygård Hgd. Volstrup.

Ad 2) Dokumentet omhandler en byggelinje i forhold til Ålborgvej på 12,5 m målt fra vejmidte. Byggelinjen kan ses med omtrentlig placering af kortbilag 2. Det angivne byggefelt berører ikke byggelinjen.

Ad 3) Dokumentet vedrører oversigtsareal ud til Ålborgvej. Dokumentet fremgår ikke af Tingbogens akter, så den præcise angivelse af arealet er ikke angivet. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse ved overkørslen til Ålborgvej. Det vurderes derfor ikke at lokalplanen er i konflikt med servitutten.

Ad 4) Dokumentet vedrører adgangs begrænsning til Ålborgvej.

Ingen af de tinglyste servitutter er i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af å-beskyttelseslinje og skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelsesloven.

Bebyggelse, beplantning og terrænregulering inden for å-beskyttelseslinjen kræver dispensation Frederikshavn kommune.

Bebyggelse inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra Frederikshavn Kommune. En evt. ophævelse af skovbyggelinjen kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til bekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 – med senere ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- 1.1 at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv med mulighed for pensionat med servering / bed & breakfast, samt showroom, lager og kontor for internethandelsvirksomhed.
- 1.2 at den eksisterende bebyggelse Rolykke bevares.
- 1.3 at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den bevaringsværdige bebyggelse Rolykke.
- 1.4 At sikre, at områdets karakter, landskabelige kvaliteter og særpræg bevares.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplannområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1i og 1bs, Sæbygård Hgd., Volstrup, samt alle parceller, derefter den 31. januar 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

3. Arealanvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til:
 - Boligformål med 1 bolig inden for lokalplanområdet.
 - Erhvervsformål som pensionat, bed & breakfast o. lign. overnattingssted med mulighed for servering af morgenmad, samt kontor.
 - Erhvervsformål som showroom, lager og kontor inden for virksomhedsklasse 1-2.
 - Der gives ikke mulighed for etablering af detailhandel.dog undtaget internetbutik og dertilhørende faciliteter.
- 3.2 Der kan etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.
- 3.3 Der må på ejendommene kunne drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed m.v. under forudsætning af at den pågældende virksomhed ikke medfører væsentlige ændringer af

trafikforholdene i området, eller skaber et øget behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4. Udstykning

4.1 Lokalplanområdet skal som udgangspunkt fremstå som én ejendom. Eksisterende ejendomme kan sammenlægges. Området må ikke udstykkes yderligere jf. dog pkt. 4.2.

4.2 Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade +1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bevaringsværdig bygning må ikke nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

5.2 Eventuel opbygning af eller tilbygning til bevaringsværdige bygninger må maksimalt opføres i 3 etager.

5.3 Eventuel opbygning af eller tilbygning til bevaringsværdig bebyggelse må ikke overstige 12 m, målt fra et fastlagt niveauplan / eksisterende terræn. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4 Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

5.5 Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 1½ plan.

5.6 Bygningshøjden på ny bebyggelse må ikke overstige 8,5 m, målt fra et fastlagt niveauplan / eksisterende terræn.

5.7 Der kan opføres en havepavillion på maksimalt 20 m² uden for byggefeltet.

5.8 Mindre, sekundære bygninger som redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre, sekundære bygninger skal opføres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2 jf. dog pkt. 5.7.

5.9 Bebyggelsesprocent må ikke overstige 30 % for lokalplanområdet som helhed.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdige bygninger

6.1 Bevaringsværdig bebyggelse, bygning A + B, som vist på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende, dog med undtagelse af tilladte ændringer jf. pkt. 6.2 - 6.22.

6.2 Den bevaringsværdige bygnings sektion B, som vist på kortbilag 2 kan ved tilladelse fra Frederikshavn Kommune søges ændret så

*Ad 4.1)
Mindre skelreguleringer / arealoverførsler mod naboejendomme kan tillades efter konkret ansøgning.*

Sekundære bygninger er udhuse, garager, drivhuse, skure, cykelskure, transformere, pumpestationer ol. mindre bygninger

den tilpasses bygning A. Bestemmelsen skal sikre, at bygning B's ydre fremtræden forskønnes og harmoniseres den oprindelige hovedbygningens arkitektur.

Facade

- 6.3 Facader skal udføres som blank mur i tegl. Facader skal fremstå i røde sten.
- 6.4 Kvistflunke kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. zink eller glas.

Altan

- 6.5 Der kan opføres altan på den bevaringsværdige bygning A's østlige facade. Altanen skal i princippet reetableres som den oprindeligt fremstod på den bevaringsværdige bygning. Med i princippet menes at altanens ydre fremtræden skal fremstå i hvidmalet i stil med den oprindelige arkitektur. Altanen skal placeres symmetrisk i forhold til facadens kvist.
- 6.6 Ved opførelse af altanen jf. pkt. 6.5 kan der isættes to døre i facaden for at sikre adgang til altanen. Dørene skal placeres symmetrisk i forhold til facadens kvist. Dørene skal fremstå i hvidmalet i stil med den oprindelige arkitektur og jf. pkt. 6.21.

Tag

- 6.7 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader. Tage skal udføres som heltage. Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring, der dækker murede gesimser og lignende facadeudsmykning.
- 6.8 Tagbeklædningen må være sort skifer, skifer eternit eller sorte vingetegl i normale danske former. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- 6.9 Der kan ikke opføres nye kviste på den bevaringsværdige bygning.
- 6.10 Eksisterende kviste på den bevaringsværdige bygning kan fremstå med integrerede glaspartier i kvistflunke og tagflader.
- 6.11 Eksisterende vinduer i tagfladen på den bevaringsværdige bygning kan erstattes af større vinduer, med en dimension, der overholder gældende bygningsreglements bestemmelser for redningsåbninger. Der må maksimalt isættes to tagvinduer pr. tagflade og maksimalt med en dimension på 0,80 X 1,00 m. Vinduer skal placeres symmetrisk omkring eksisterende kvist.
- 6.12 Tagvinduer skal følge tagets flade.

Tagterasse

- 6.13 Der kan opføres tagterasse på bygning B, som vist på kortbilag 2. Ved opførelse af tagterasse kan taget på bygning B fjernes og facademuren på bygning B kan forhøjes med en brystningsmur på maksimalt 1,0 m.
- 6.14 For at skabe adgang til tagterassen kan der isættes døre og vinduer i bygning A's vestlige kvistgavl. Vinduer og døre skal være med



Rolykke med altan - fra omkring år 1900.

karme og vinduesflader som dannebrogsvinduer.



Arkitekt-forslag for integreret tagterasse på Rolykkes vestside.

Vinduer og døre

- 6.15 Vinduer på den bevaringsværdige bygning skal udføres med rammer og karme af træ, der males med en dækkende hvid maling.
- 6.16 Vinduer i eksisterende bygninger skal udføres som 1-, 2-, 3-, eller 4-fags dannebrogsvinduer. Vinduer i bygning B skal ved udskiftning erstattes af dannebrogsvinduer med samme højde og proportioner vinduerne i bygning A.
- 6.17 Vinduesbuer i kvisten på den bevaringsværdige bygnings frontside skal bevares i overensstemmelse med bygningens oprindelige karakter. Kvistvinduet's tværspisser skal følge bygningens ydre linjer. Udskiftning af vinduestype kan udføres efter tilladelse fra Frederikshavn Kommune.
- 6.18 Yderdøre i den bevaringsværdige bygning skal fremstå i hvid. Døre skal være fyldningsdøre eller glatte døre. En eller flere fyldninger kan erstattes af glas.

Andre bygningselementer

- 6.19 Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader. Dog kan ventilation forklædes i skorstene jf. pkt. 6.20.
- 6.20 Såfremt der opføres skorstene skal der laves to skorstene, der placeres i tagryggen, mindst 3,0 m fra gavlen og som indpasses symmetrisk i forhold til husets kviste.
- Skorstenspiber skal udføres i blank mur i røde tegl med samme overflade som husets facade.

- 6.21 Der kan opføres udvendigt, delvist udvendigt eller indbygget elevatorårn i tilknytning til bygning B. Udvendigt eller delvist udvendigt elevatorårn kan opføres i murværk, i røde plane plader jf. jordfarveskalaen eller i stål/glas-konstruktion. Elevatorentårnet må ikke være højere end husets tagryg.



Ad 6.17) Vinduesbuer i frontkvisten.



Ad 6.20) Set fra vest. Rolykke med to skorstene - fra omkring år 1900.



Eksempel på et delvist udvendigt elevatortårn. – billede fra Mini Elevator – Ahr.dk.

Eventuelt elevatortårn i bygning A skal opføres indvendigt.

- 6.22 Der må ikke opsættes solfangere eller solceller på den bevaringsværdige bygning.

Øvrige bygninger

- 6.23 Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer, vinduer, døre og taghældning.

Facade

- 6.24 Facader skal fremstå i materialernes naturlige overflade eller males i sort, hvid, en blanding heraf eller de røde farver inden for jordfarveskalaen. Der henvises til den klassiske jordfarveskala udarbejdet af Rådvadcenteret og gengivet på side 51 i Socialministeriets publikation "Bevaringsværdige bygninger" november 2006 jf. bilag 3.

- 6.25 Facader på bygninger til erhverv må udføres i blank mur eller træ. Facader på mindre, sekundære bygninger må udføres i andre materialer, som f.eks. træ, stål, kobber, zink og aluminium.

Tag

- 6.26 Tage på bygninger til erhverv skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader. Tage skal udføres som heltage og må ikke udføres med udhæng. Overgangen mellem facade og tag skal udføres som gesims. Bestemmelsen skal sikre sammenhæng mellem ny bebyggelse og den bevaringsværdige bebyggelse. Sekundære mindre bygninger som garager, skure og lign. kan have en anden taghældning.

- 6.27 Tagbekædning på bygninger til erhverv skal udføres med sort skifer, plane tagplader eller tagpap. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Tagbeklædningen på mindre, sekundære bygninger kan udføres med andre materialer.

Vinduer og døre

- 6.28 Vinduer i ny bebyggelse skal udføres med rammer og karme af træ, aluminium eller en kombination af disse, der males med en dækkende hvid maling.

- 6.29 Vinduer i ny bebyggelse skal udføres som 1-, 2- eller 3-fags dannebrogsvinduer. Bestemmelsen skal sikre, at vinduer tilpasses den bevaringsværdige hovedbygningens arkitektur.

- 6.30 Døre i ny bebyggelse skal fremstå i hvid tilsvarende den bevaringsværdige bygning. Døre i facade mod offentlig vej skal være fyldningsdøre eller glatte døre. En eller flere fyldninger kan erstattes af glas. Bestemmelsen skal sikre, at døre tilpasses den bevaringsværdige hovedbygningens arkitektur.

Skilte

- 6.31 Skiltning og reklamering må ikke finde sted på den bevaringsværdige bygning. Henvisning- og orienteringsskilte i maksimalt A4

størrelse kan dog opsættes. Dog jf. pkt. 6.34. Der må kun opsættes et skilt pr. facade eller gavl og skiltning skal opsættes parallelt med bygningsfacaden i vandrette eller lodrette linjer.

6.32 Der må ikke skiltes på etagerne over stueetagen eller på tage.

6.33 Der må opsættes firmaskilte af nedenstående typer:

- Der må opsættes et skilt ved adgangsvejen til den enkelte virksomhed. Skiltet må alene oplyse om virksomhedens navn, logo, adresse og art eller produktion. Skiltet skal være rektangulært eller kvadratisk og må ikke overstige 2 m². Skiltet skal holdes i afdæmpede farver, dog kan logo holdes i de farver virksomheden normalt benytter. Ved flere virksomheder kan skilte samles i en galge.
- Der må opsættes firmaskilt på muren ved indgangspartiet til virksomheden: Skiltet må maksimalt være i A3 størrelse.

6.34 Pylonskilte må ikke opsættes.

6.35 Skilte må ikke opsættes uden Frederikshavn Kommunes tilladelse.

7. Ubebyggede arealer

Beplantning

7.1 Ubebyggede arealer mellem den bevaringsværdig bygning og Ålborgvej skal have en parklignende karakter, der sikrer at bygningen er synlig fra Ålborgvej. Arealet skal fortrinsvis bestå af klippede plæner med enkelte mindre bede og solitære træer.

7.2 Beplantning på ubebyggede arealer og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Hegn

7.3 Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,8 m.

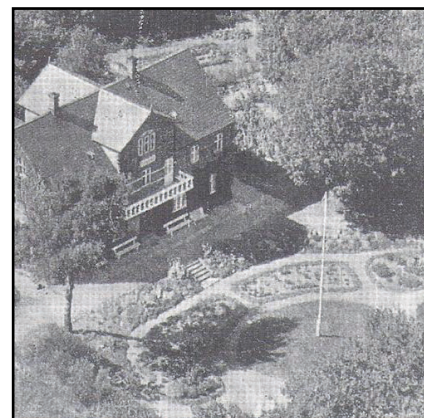
7.4 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser. Faste hegn må ikke placeres nærmere end 10 m fra forsiden af bygning A.

Terrænregulering

7.5 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m inden for lokalplanens område. I øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Dog må der terrænreguleres ved tilbageførsel til områdets oprindelige karakter, i princippet som vist på historiske fotos.

Opholdsarealer

7.6 Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af etagearealet. Opholdsarealer i tilknytning til pensionatet kan placeres på terræn, på dæk eller som terrasser. Opholdsarea-



Ad 7.5) Nedsænket have foran bygningen - fra omkring 1900-tallet.

ler i tilknytning til boligen kan tillige placeres på tagterasse.

7.7 Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på 58 dB. Opholdsarealerne skal derfor placeres i henhold til områdets støjbelastning, som vist på kortbilag 2.

7.8 Der udlægges ét fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet som angivet på kortbilag 2.

Udendørs oplag

7.9 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

7.10 Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

Renovation

7.11 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Frederikshavn Kommunes regulativ.

Lyskilder på ubebyggede opholdsarealer

7.12 Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Befæstelse af veje, stier og opholdsarealer.

7.13 Veje, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

8. Veje, stier og parkering

Veje og stier

8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rolykkevej som vist i på kortbilag 2.

8.2 Der udlægges areal til vejadgang som vist på kortbilag 2.

8.3 Der udlægges areal til en 3,0 m bred forbindelsesvej mellem lokalplanområdets parkeringsarealer øst om hovedbygningen, som vist i princippet på kortbilag 2.

8.4 Der kan ikke etableres direkte vejadgang til Ålborgvej.

Parkering

8.5 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i parkeringsnorm for Frederikshavn Kommune.

8.6 Der udlægges til parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig

- 1 p-plads pr. udlejningsværelse.
- 1 p-plads pr. 100 m² lager / kontor.

Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkeringen etableres.

- 8.7 Hver p-plads skal som minimum være 2,5 m x 5 m (bredde x længde)
- 8.8 Der skal etableres handicapparkering tæt på indgang. Ideelt i højst 30 meters gangafstand. Antallet af handicap parkeringspladser skal udføres efter bygningsreglementets bestemmelser. For yderligere oplysninger kan der tages kontakt til Tilgængelighedsudvalget, der er nedsat under Frederikshavn Kommunes Handicapråd.
- 8.9 Der skal etableres 2 afmærkede handicapparkeringspladser. Den første af disse skal som minimum være 4,5 m x 8 m. Den anden skal som minimum være 3,5 m x 5 m.
- 8.10 Der skal etableres cykelparkering inden for arealet udlagt til parkering eller inden for det angivne byggefelt, som vist på kortbilag 2.
- 8.11 Alle adgangsveje, p-pladser og adgange til nye bygninger skal udformes med ramper og lignende, så der er fuld tilgængelighed for alle. Arealerne skal udlægges efter gældende bygningsreglement og SBI anvisning.

9. Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn og må ikke føres på facader.
- 9.2 Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.
- 9.3 Antenneanlæg må ikke opsættes udvendige på bygningsfacader og tage, der vender ud mod offentlige veje og stier.
- 9.4 Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter anvisninger fra Frederikshavn Spildevand A/S. Afledning af overflade- og tagvand til lokal nedsivning forudsætter godkendelse af Frederikshavn Kommunes miljømyndighed.

10. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige kloaksystem efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.
- 10.3 Bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret at antennemasten er fjernet.

11. Tilladelse fra andre myndigheder

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:
- Frederikshavn Kommune iht. skovbyggelinje (dispensation).
 - Miljøstyrelsen iht. skovbyggelinje (ophævelse).
 - Frederikshavn Kommune iht. å-beskyttelseslinje (dispensation).
 - Frederikshavn Kommune iht. trafikstøj i forhold til anvendelsen af bygninger (dispensation).

12. Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil uanset planens bestemmelser. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.2 Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.
- 12.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 23. januar 2019 i henhold til planlovens § 24.

På byrådets vegne



Birgit Hansen
Borgmester



Mikael Jentsch
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endelig vedtaget den 16. maj 2019 i henhold til planlovens § 27.

På byrådets vegne

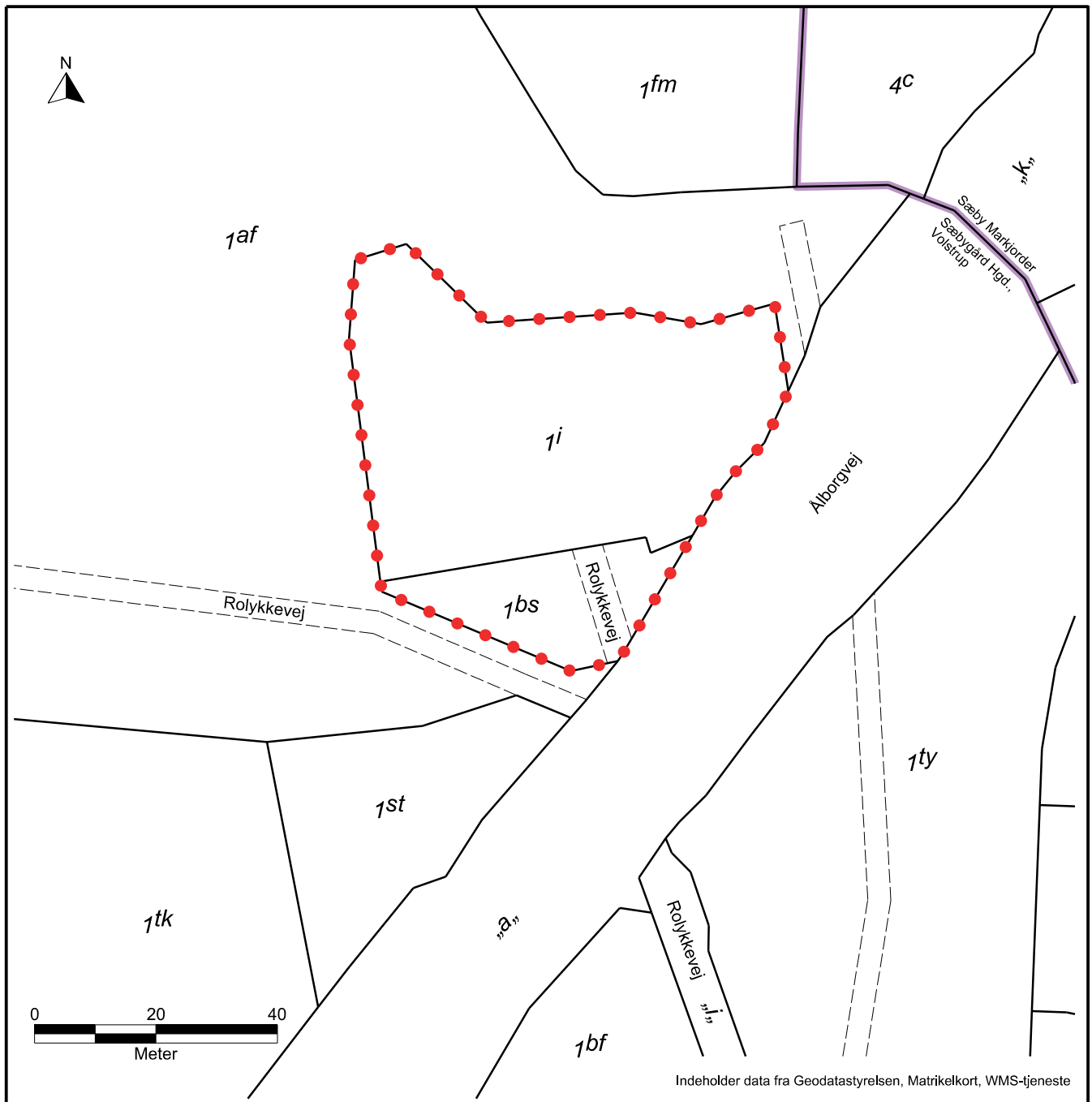


Birgit Hansen
Borgmester



Mikael Jentsch
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Skellinje
- - - - Privat fællesvej på matrikelkortet
- Ejerlavsgrense

Oversigtskort

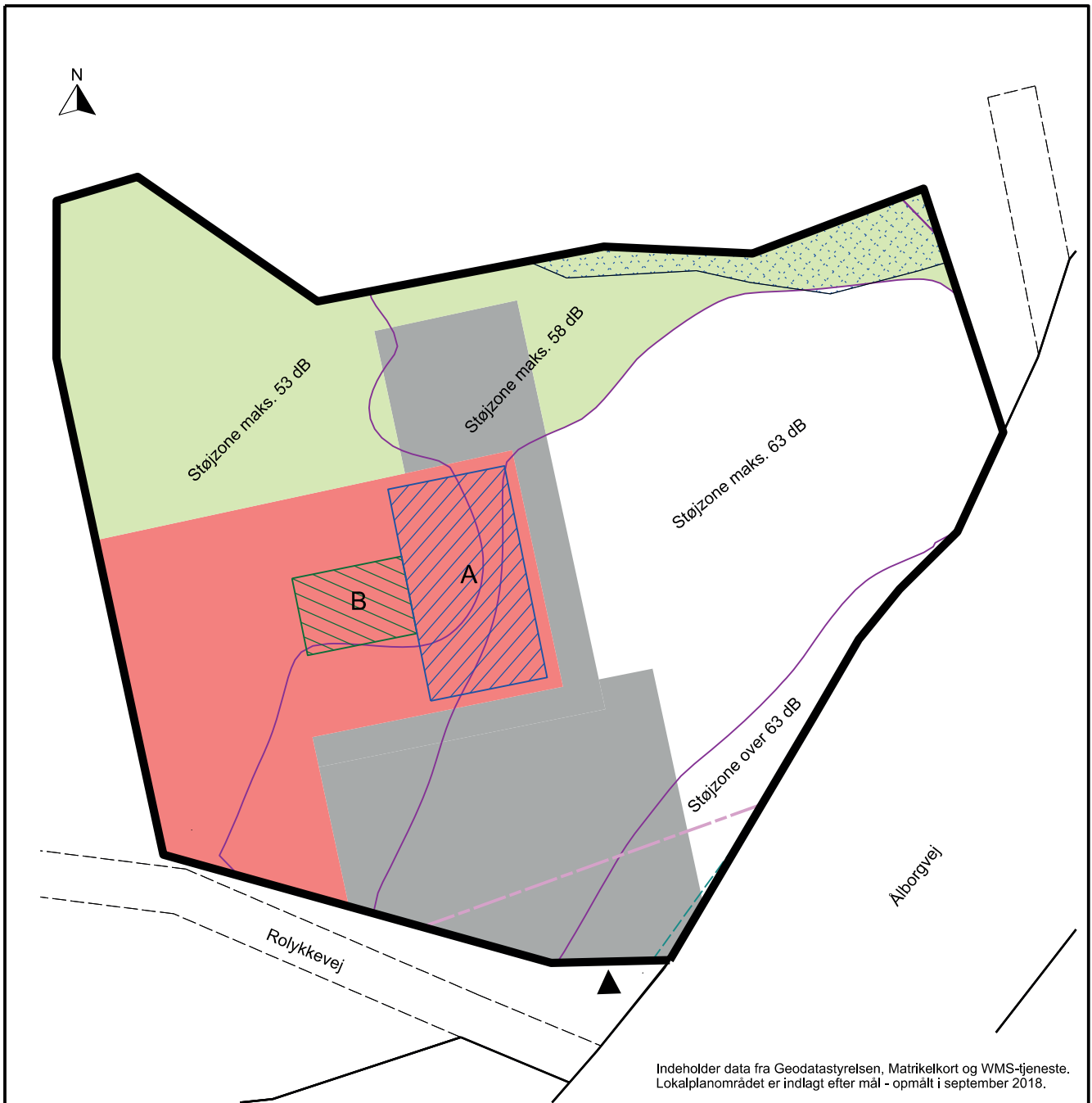
Udsnit af matrikelkortet den 11.10.2018

Lokalplan SAE.B.03.07.01
Rolykke

Målförhold 1:1000



Kortbilag 2



Signaturforklaring

- | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|
| | Lokalplangrænse | | Bevaringsværdig bygning |
| | Vej-, sti- og parkering | | Bevaringsværdig bygning |
| | Byggefelt | | Område omfattet af fredning |
| | Opholdsareal | | Støjzone-grænser |
| | Principliel vejadgang | | Grænse for risikozone fra slagteri |
| | Vejbyggelinje - omtrentlig placering tinglyst d. 03.08.1951 | | |

Plankort

Lokalplan SAE.B.03.07.01
Rolykke

Målforhold 1:500

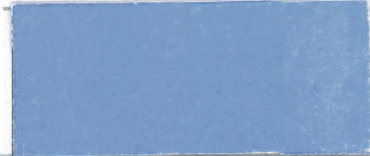


Bilag 3

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



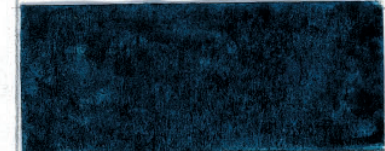
Lys berliner blå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



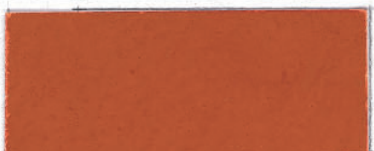
Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Røddokker



Lys røddokker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



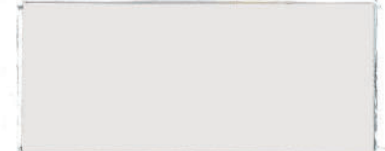
Kold grå



Gulddokker



Lys gulddokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord

Kromoxydgren
Sien Vedstrup 04

Bilag 4

19. november 2018

Notat

Rolykkevej, Sæby Vejtrafikstøj

Projekt nr.: 10403251
Dokument nr.: 1230354276
Version 1
Revision

Udarbejdet af AES
Kontrolleret af JEK
Godkendt af AES

Indhold

1	Indledning og formål	2
2	Beskrivelse af lokalplanområdet	2
3	Grænseværdier for trafikstøjniveauer	2
4	Trafikstøjsberegninger	3
4.1	Grundlag for trafikstøjsberegninger	3
4.2	Refleksioner og vejrklasser	3
4.3	Trafiktal	3
4.4	Asfalt	4
5	Beregnete trafikstøjsniveauer	4
6	Resultater	4
7	Konklusion	4
	Bilag 1 Vejtrafikstøjkort – 1,5 m.o.t.	6
	Bilag 2 Facadestøjkort – Front ud mod Ålborgvej	7
	Bilag 3 Facadestøjkort – Bagsiden af bygningen	8

NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI

1 Indledning og formål

Torben Jacobsen har bedt Niras om en redegørelse af de trafikstøjmæssige forhold ved Rolykkevej 12, da man ønsker at omdanne dele af ejendommen til privat beboelse, samt "Bed and Breakfast".

Nærværende notat viser de beregnede niveauer af vejtrafikstøj på udearealet omkring bygningen, samt på facaderne.

2 Beskrivelse af lokalplanområdet

Fokusområdet, Rolykkevej 12, (Figur 2.1), er beliggende i Sæby, op af Ålborgvej. Området vil primært være udsat for vejtrafikstøj fra Ålborgvej.

Figur 2.1 viser området som der beregnes for, indikeret med rød stiptet cirkel.



3 Grænseværdier for trafikstøjniveauer

Følgende grænseværdier er af Miljøstyrelsen angivet som vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj (i vejledning 4 fra 2007):

Område	Grænseværdi $L_{den} \leq$
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tiilsuttet FRI

For boligområder og udendørsopholdsarealer, er det således støjgrænsen på $L_{den} \leq 58$ dB, der er gældende, mens det for "bed and breakfast" er 63 dB.

L_{den} , er et produkt af et vejet gennemsnit af støjpåvirkningen, over et gennemsnitligt døgn. Værdier udregnet om aftenen og natten, bliver således tillagt ekstra værdi, for at godgøre for menneskers øgede følsomhed for støjpåvirkninger i aften- og nattetimerne.

4 Trafikstøjsberegninger

Til vurdering af trafikstøjsniveauet er en tredimensionel terrænmodel opbygget i programmet SoundPLAN (version 8.0 – 25-04-2018). Ved hjælp af denne model er støjniveauer beregnet i henhold til beregningsmetoden "Nord2000".

4.1 Grundlag for trafikstøjsberegninger

Til opbygning af støjmodellen er der indhentet data fra Kortforsyningen, som er en del af Geodatastyrelsen under Miljøministeriet. Disse data omfatter højdekurver, bygningsgeometri, vejmidte og matrikelgrænser som er anvendt til at geolokalisere situationsplanen korrekt, så det nye område kan indtegnenes.

4.2 Refleksioner og vejklasser

I udfærdigelsen af støjkurverne er alle refleksioner fra omkringliggende bygninger medtaget. Da vilkårene i Miljøstyrelsens vejledning er fastsat som gældende for "praktisk frit felt", dvs. uden refleksioner i bygningens egen facade, vil støjbelastningen på terræn være overestimeret umiddelbart foran en bygning. I beregning af facadestøjniveauerne er der taget hensyn til dette, og resultaterne kan derfor sammenlignes direkte med Miljøstyrelsens vejledende vilkår.

Der er regnet med 3 refleksioner og 4 vejklasser i beregningerne.

4.3 Trafiktal

For Ålborgvej, er antallet af køretøjer, ÅDT, samt vejtype og hastighed angivet. Vejtype er angivet i henhold til "NORD2000 - HÅNDBOG, Beregning af vejstøj i Danmark, Rapport 434 – 2013" fra Vejdirektoratet.

Følgende trafiktal er anvendt i beregningsmodellen:

Tabel 4.1 Viser trafiktal brugt i beregningerne

Vejnavn	Vejtype	Belægning	Trafikintensitet (ÅDT)	Hastighed [km/t]
Ålborgvej	Trafic Road Inside Town	SMA 11	6274	60

Trafiktal og hastighederne er leveret af Frederikshavn Kommunes, og er et udtryk for de gennemsnitlige målte hastigheder, ved optællinger på vejen i 2015.

NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI

4.4 Asfalt

Belægningen er sat til SMA11, som er normal standard på danske veje.

Asfalttyperne er i henhold til. "NORD2000 - HÅNDBOG, Beregning af vejstøj i Danmark, Rapport 434 – 2013" fra Vejdirektoratet.

5 Beregnede trafikstøjsniveauer

På baggrund af beregningsmodellen, er støjudbredelsen fra vejene i området beregnet, som støj kort 1,5 m over terræn.

Der er desuden beregnet facadestøj kort.

De røde, lilla og blå farver angiver overskridelse af støjgrænsen på $L_{den} \leq 58$ dB for boliger og udendørs opholdsarealer.

6 Resultater

Resultaterne for de udendørsopholdsarealer kan se i Bilag 1 Vejtrafikstøj kort – 1,5 m.o.t.

Resultaterne for facadestøjsberegningerne kan ses i Bilag 2 Facadestøj kort – Front ud mod Ålborgvej, og Bilag 3 Facadestøj kort – Bagsiden af bygningen.

7 Konklusion

7.1 Udendørsopholdsarealer

Det kan konkluderes at vejtrafikstøjen overskrider den vejledende grænseværdi ($L_{den} \leq 58$ dB), på arealet mellem hovedbygningen og Ålborgvej (Bilag 1 Vejtrafikstøj kort – 1,5 m.o.t.).

Til gengæld overholdes grænseværdien bag huset, og der kan dermed etableres primære udendørsopholdsarealer bag huset, som ikke er støjbelastede.

7.2 Facader

Det kan konkluderes at vejtrafikstøjen overholder den vejledende grænseværdi på facaden i stueplan, 1. sal, samt de fleste facader på 2. sal. Dog er der en overskridelse på de 2 facader mod Aalborgvej på 2. sal. Overskridelsen er på ca. 3 dB.

8 Afværgeforanstaltninger

Hvis man ønsker at dæmpe støjen, kan der opsættes en skærm ved Ålborgvej. Den skal dog være meget høj for at have effekt. Dels falder terrænet ved vejen, dels skal den dæmpe støjen i en højde af 4,5 meter.

Etablering af en støjskærm vurderes, derfor ikke at være en god løsning.

NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI

Man kan også lave ekstra facadeisolering på 1.sal, men da facaden er bevaringsværdi, er dette heller ikke en mulighed. Det skal desuden understreges, at man har mulighed for at åbne vinduer til en ikke støjbelastet facade.

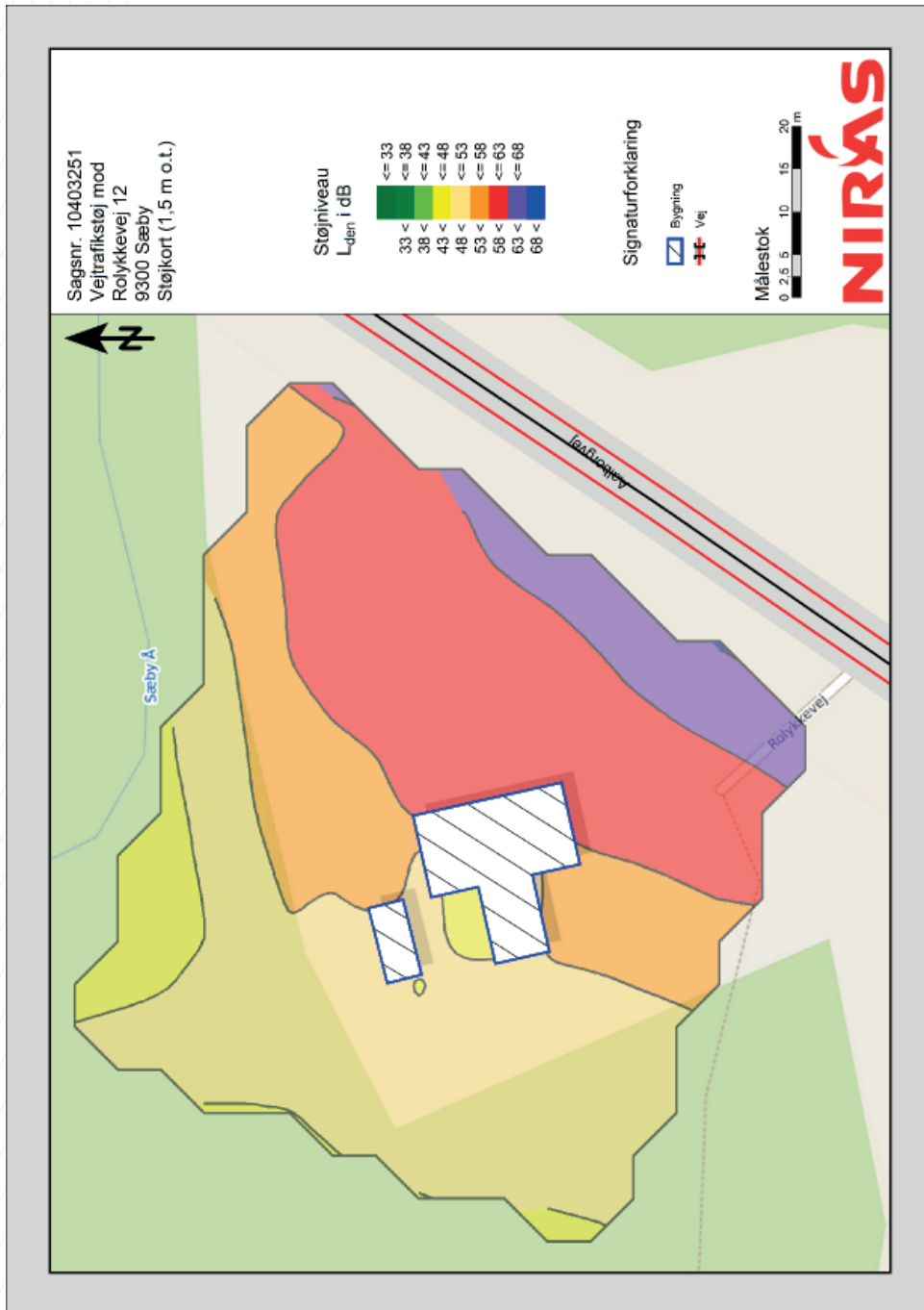
Generelt er det svært at lave afværgeforanstaltninger, men det bør også være med i betragtningen, at overskridelsen kun er på 2 facader, og kun er på ca. 3 dB. Det kan nævnes, at den miste ændringen i støjen man kan opfatte er ca. 1 dB.

NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI

Bilag 1 Vejtrafikstøjkort – 1,5 m.o.t.

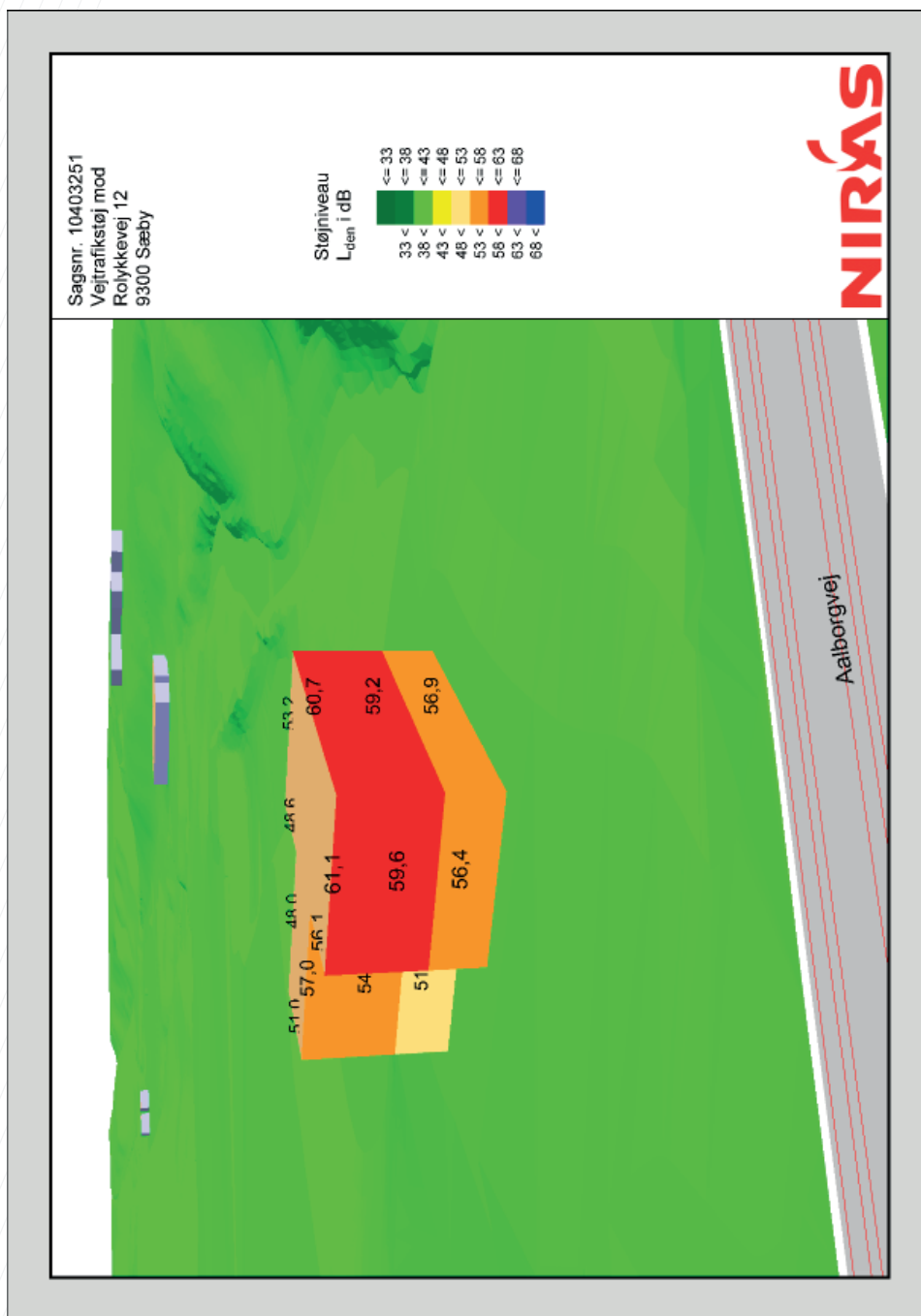


NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI

Bilag 2 Facadestøjkort – Front ud mod Ålborgvej

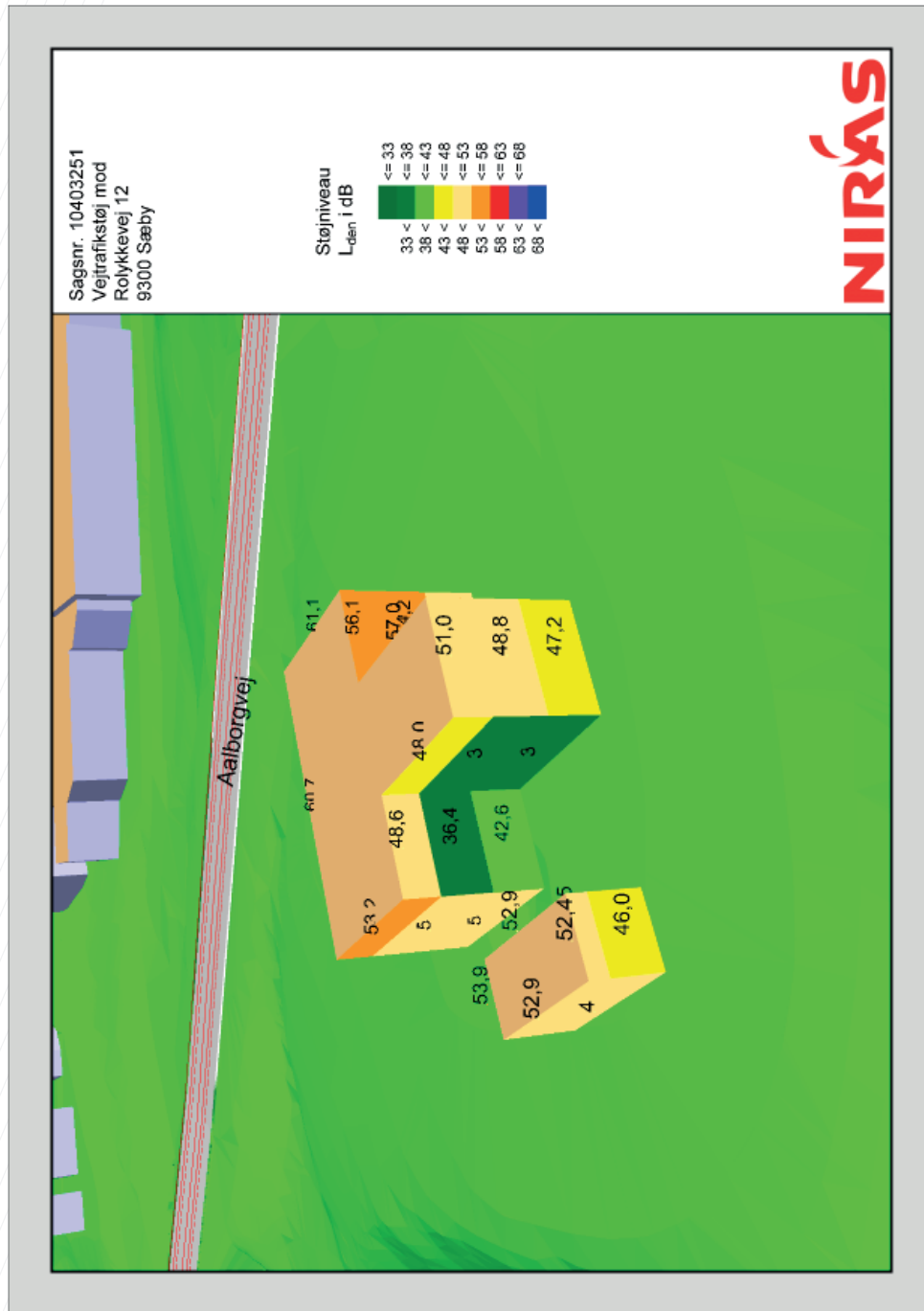


NIRAS A/S
 Ceres Allé 3
 8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
 D: 27618849
 E: AES@niras.dk

www.niras.dk
 CVR-nr. 37295728
 Tilsluttet FRI

Bilag 3 Facadestøjkort – Bagsiden af bygningen



NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: 27618849
E: AES@niras.dk

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

www.frederikshavn.dk