

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 25-06-2013

Mødedato Tirsdag d. 25. juni 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben.....	3
---------------------	---

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

25-06-2013

Dato	25. juni 2013
Tid	13:30
Sted	Fasanvej 1, Demolokalet
NB.	Mødested: Kl. 13.30 Hedegårdsvej, Voerså
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



Indholdsfortegnelse

Side

1.	Nedlæggelse af hotelpligten Niels Skiverens Gaard, Niels Skiverens vej 1, Skiveren - Genoptagelse	5
2.	Ny planlægning af Solcellepark Voerså, Sæby	7
3.	Helhedsplan for Kandestederne	10
4.	Boligprojekt Sæbyvej 58-60, Frederikshavn	14
5.	Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Color Hotel, Skagen	16
6.	Regulerings sag vedr. etablering af nyt vandløb, Skagen.	18
7.	Godkendelse af takster for 2013 og 2014 for private, almene vandværker	19
8.	Flytning af byggefelt - Marsvej 3, Skiveren	20
9.	Ansøgning om opførelse af husstandsvindmølle Fjembevej 32, Dybvad	22
10.	Lovliggørelse af solcelleanlæg på terræn - Skæveledvej 16, Dybvad	24
11.	Godkendelse af parkanlæg i "Ny Kilden", beliggende Tronderupvej 40, Kilden	26
12.	Udstykning af 4 parceller til bebyggelse Lerstien 10, Frederikshavn	29
13.	Orienterings sag - Ny affaldshåndteringsplan	32
14.	Orienterings sag - Grønholt Skydebaner	33
15.	Orienterings sag - Tilsagn til vandløbsindsatser	35
16.	Orienterings sag - Tilskud fra Staten til beregning af boringsnære beskyttelsesområder ved vandværksboringer	36
17.	Orienterings sag - Erstatningskrav for behandling af byggesag, Vestre Strandvej 56, Skagen	37
18.	Orienterings sag - Erstatningskrav for behandling af byggesag, Odinvej 14, Skagen	38
19.	Orienterings sag - Politianmeldelse	39
20.	Efterretningssag - Afgørelse fra klageinstanser	40
21.	Klage over støj fra Coba Cabana og Strandbaren, Havneplads 4, Skagen	41

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	81763/12	Åben	Oversigtskort, luftfoto 2010.pdf
1	74763/13	Åben	Ny henvendelse fra Ejerforeningen.pdf
1	74762/13	Åben	PMU-protokollat fra 16.08.2012.pdf
2	41716/13	Åben	Foreløbig redegørelse.pdf
2	75851/13	Åben	Oversigtskort.pdf
3	74759/13	Åben	Bilag til Afsnit Planmæssige konsekvenser.pdf
3	74758/13	Åben	Notat - Kandestederne - planlægningsmæssig forhistorie.pdf
3	76664/13	Åben	Oversigtskort Kandestederne - ny planlægning. pdf
3	76660/13	Åben	Oversigtskort Byplanvedtægt nr. 1 Kandestederne.pdf
4	86939/13	Åben	Oversigtskort flyfoto 2012.pdf
4	86940/13	Åben	Byggeprojekt med beskrivelse.pdf
5	83946/13	Åben	Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Color Hotel
6	83190/13	Åben	Nyt vandløb til Guldmajsgrøften..pdf
7	81308/13	Åben	Bilag med taktster.DOCX
8	85739/13	Åben	Oversigtskort, Marsvej 3.jpg
9	86808/13	Åben	Høringsnotat.pdf
9	86807/13	Åben	Uddrag fra ansøgning.pdf
9	86806/13	Åben	Oversigtskort.pdf
10	84998/13	Åben	Oversigtskort 140613.pdf
10	86915/13	Åben	Beliggendhedskort fra ansøger.pdf
10	86960/13	Åben	Foto visende solcelleanlæg set fra ejendommens have.pdf
11	83861/13	Åben	Oversigtskort Grønt område.pdf
11	17718/13	Åben	- Godkendelse af parkanlæg.pdf
11	83869/13	Åben	Bemærkninger fra advokat på vegne af ejer bilagt aftale.pdf
12	85680/13	Åben	Oversigtskort flyfoto 2012.pdf
12	85695/13	Åben	Ansøgning med bilag.pdf
12	64405/13	Åben	Plan med delområder fra gældende lokalplan.pdf
12	60912/13	Åben	Udstykningsplan fra gældende lokalplan.pdf
12	60911/13	Åben	Udsigtsdeklaration.pdf
12	85685/13	Åben	Bemærkninger ved naboorientering.pdf
12	85690/13	Åben	Ansøgers kommentarer.pdf
12	88492/13	Åben	Foto Lerstien 10.pdf
14	83591/13	Åben	FBE - Grønholt Skydebaner. Resultater fra besigtigelse gennemført den 11. februar 2013
21	89905/13	Åben	Klage af 23. juni 2013 over støjgener fra Havneplads 4.docx
21	19388/13	Åben	Klager over støj fra Copa Cabana Havnepladsen 4, Skagen
21	90340/13	Åben	Kortbilag med placering af klagere og discoteker

1. Nedlæggelse af hotelpligten Niels Skiverens Gaard, Niels Skiverens vej 1, Skiveren - Genoptagelse

Åben sag

Sagsnr: 12/5421
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 16. august 2012, at hotelpligten for Niels Skiverens Gaard ønskes fastholdt, dog således, at gældende lokalplans mulighed for anvendelsen til timeshare kan realiseres.

Formand for ejerforeningen Niels Skiverens Gaard har fremsendt bemærkninger til denne beslutning.

Der påpeges, at de 15 hotellejligheder har været lejet meget lidt ud de senere år, hvorfor opretholdelse af stedet som hotel reelt er uden betydning. I øvrigt er der i området både campingplads med hytter og sommerhuse til udlejning. Endvidere anføres, at over tid kan vedligeholdelse af bygningerne blive tvivlsom.

Ejerforeningen ønsker foretræde for Udvalget.

Niels Skiverens Gård er beliggende i kommuneplanens område SKA.F.11.06 og omfattet af lokalplan SKA.180-L.

Heraf fremgår, at der er tale om et fritidsområde i landzone. Lokalplanen forbeholder anvendelsen til hotelformål. Der må højst indrettes 100 sengepladser på hotellet. Højst 50 % af værelseskapaciteten af den del af hotellet, der var indrettet til hotelvirksomhed før 1.januar 1988, må anvendes til timeshare. Lokalplanen er godkendt i 2002 med henblik på at muliggøre en udvidelse. Hotellet, som det fremtræder i dag, har eksisteret som feriehotel siden midt i 1980'erne.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens formål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Jf. Lov om planlægning § 5 b stk.1 pkt.3 gælder det for planlægning i kystnærhedszonen, at der ikke kan udlægges nye sommerhusområder (ej heller sommerhuse på højkant).

Jf. samme lovs § 5 a stk.3 er kystnærhedszonen defineret som værende landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne.

Planmæssige konsekvenser

Udvalget begrundede afgørelsen på mødet den 16. august 2012 med, at nedlæggelse af hotelpligten udover den gældende lokalplan muliggør at indrette ferielejligheder/boliger, vil være i strid med planlovens restriktive bestemmelser om udlæg af nye sommerhusområder.

Endvidere vurderes, at det er væsentligt at fastholde hotelpligten på dette sted henseende til, at gældende lokalplan giver udviklingsmuligheder. Nyt arealudlæg til hotel med tilsvarende unik beliggenhed vurderes overordentlig vanskeligt, hvis ikke

umuligt.

Evt. nedlæggelse af hotelpigten betinger henvendelse til Ministeriet.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at udvalgets beslutning fra mødet den 16. august 2012 fastholdes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Udvalget tilkendegav, at man ønsker sagen drøftet med de statslige myndigheder, hvorefter sagen genoptages.

Bilag

Oversigtskort, luffoto 2010.pdf (dok.nr.81763/12)

Ny henvendelse fra Ejerforeningen.pdf (dok.nr.74763/13)

PMU-protokollat fra 16.08.2012.pdf (dok.nr.74762/13)

2. Ny planlægning af Solcellepark Voerså, Sæby

Åben sag

Sagsfremstilling

Rådgiverfirma søger på vegne af ejeren af ejendommen matr. nr. 1a, Den sydøstlige Del, Albæk, beliggende ved Hedegårdsvej, ca. 3 km sydvest for Voerså, om tilladelse til etablering af decentralt el-producerende solcellepark.

Sagsnr: 13/3324
Forvaltning: CTM
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Solcelleparken skal levere elektricitet til det offentlige el-net og omfatter et areal på 30,5 ha og opnår en effekt på 12MW svarende til omkring 3.000 private husstandes elforbrug. Parken opdeles i ca. 30 mindre anlæg af hver 400 kW med en separat måling og afregning for hvert anlæg.

Parken tænkes udbudt til private investorer i lokalområdet samt efterfølgende til private investorer og virksomheder i Frederikshavn Kommune.

Solcellemodulerne opsættes som udgangspunkt i rækker på hver 40 m. i længden og opføres i stativer med en hældning på 25 grader. Højeste punkt på et modul vil være ca. 2,3 m.

Området indhegnes med fast trådhegn.

Ansøgningen omfatter samme areal, hvor der tidligere er ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et enkelt 400 kW solcelleanlæg og hvor der blev meddelt afslag på landzonetilladelse og henvisning til, at sådanne typer større solcelleanlæg, som placeres uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, som udgangspunkt kræver en forudgående lokal- og kommuneplanlægning.

Planmæssige konsekvenser

Området er i henhold til kommuneplan 2009 udpeget som en del af et jordbrugsområde, hvor hensynet til jordbrugserhvervene, jf. retningslinie 5.2.3 skal varetages i balance med hensynet til de øvrige åbne landinteresser og byudviklingsinteresser. Arealet er pålagt landbrugspligt og en ændret anvendelse til solcelleanlæg vil forventeligt forudsætte, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten på arealet.

Området er, jf. kommuneplan 2009, omfattet af kystnærhedszone A, regionalt kystlandskab, der som hovedregel skal friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg, råstofindvinding mv. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes. Området er beliggende ca. 1,3 km fra kysten og anlægget kan ikke ses fra kysten eller påvirke oplevelsen heraf.

Området er jf. kommuneplan 2009 udpeget som en del af et geologiske beskyttelsesområde, som jf. retningslinie 5.8.2 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.

Området er beliggende ca. 600 m vest for Natura2000 område og en ny planlægning for en solcellepark vil skulle vurderes i forhold til påvirkning heraf. Området er i øvrigt ikke omfattet af særlige naturbeskyttelseshensyn.

Hele området er beliggende i landzone og store dele er desuden beliggende indenfor kommuneplanramme SAE.T.07.01, der fastlægger en anvendelse til vindmølleklynge samt landbrug samt lokalplan nr. 21.55 Vindmøllepark ved Ørsø, vedtaget i 1994. I henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelser må området kun anvendes til jordbrugsformål og etablering af lokal vindmøllepark med tilhørende anlæg. Derudover indeholder lokalplanen ikke bestemmelser, som muliggør/forholder sig til etablering af solcelleanlæg. Der har tidligere været opført 4 vindmøller indenfor lokalplanens område, men disse er nu nedtaget.

Det er centerets opfattelse, at etablering af en solcellepark, som omfatter et areal på 30,5 ha, vil forudsætte en ny samlet kommune- og lokalplanlægning for hele området.

Store dele af området er omfattet af lokal- og kommuneplan som udlægger området til vindmøller, hvilket også har udgjort området faktiske anvendelse en årrække, indtil vindmøllerne blev nedtaget, og der er fra ejers side ikke planer om igen at udnytte området til vindmøller og der er således ikke planlægningsmæssig grundlag for at fastholde området til dette formål.

Der er ikke gennemført indledende vurderinger af virkninger på miljøet (SMV/VVM-screening), hvilket vil være en forudsætning for ny planlægning for området, men umiddelbart er det centerets vurdering, at der ikke er bindinger på arealet som modsiger, at der vil kunne foregå en planlægning for en solcellepark i ansøgte område, når der ses bort fra hensynet til jordbrugsdriften og det forhold, at området er pålagt landbrugspligt og derfor forudsætter en planlægning for solcellepark også, at Jordbrugskommissionen kan godkende denne planlægning, evt. ved ophævelse af landbrugspligten på arealet. Ligeledes er der hensynet til det relativt nærved beliggende Natura2000 område, som ikke er vurderet nærmere på. Generelt kan det ud fra en overordnet fysisk planlægning være hensigtsmæssigt, at de større solcelleanlæg samles i særligt planlagte områder, hvor de tværgående hensyn og interesser kan opvejes, i stedet for at der sker en uplanlagt spredning af de større solcelleanlæg i det åbne land.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der igangsættes en foroffentlighedsproces.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Foreløbig redegørelse.pdf (dok.nr.41716/13)

3. Helhedsplan for Kandestederne

Åben sag

Sagsfremstilling

I forbindelse med behandling af sag om udvikling af hotelområdet med Hjorts Hotel og Kokholms Hotel i Kandestederne besluttede Plan- og Miljøudvalget på mødet den 8. januar 2013, at der ønskes udarbejdet en samlet hensigtsmæssig helhedsplan for området. Administrationen fremlægger forslag til helhedsplanens afgrænsning.

På samme møde besluttede Udvalget foranlediget af ønske om udstykning, at ejendommen matr. nr. 5a Starholm, Skagen indgår i helhedsplanen.

Endvidere besluttede Plan- og Miljøudvalget på mødet den 28. september 2010 foranlediget af henvendelse fra Grundejerforeningen Klyngen, at der for deres område godkendes ny bebyggelsesregulerende deklaration under forudsætning af, at den er i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 1, og kommunen friholdes for påtaleret. Deklarationen er endnu ikke godkendt af Fagcenteret.

Kandestederne er et af kommunens større kystnære sommerhusområder. Områdets reguleres i dag for så vidt anvendelse, udstykning, bebyggelse mv. af en ældre kystbyplanvedtægt, en række lokalplaner og tinglyste privatretlige såvel som offentligretlige deklarationer.

Der er generelt behov for at indføre færre og mere ensartede bestemmelser for at opnå et mere overskueligt og forenklet administrationsgrundlag for området som helhed. De enkelte sommerhusområders særpræg ønskes dog stadig fastholdt.

Skagen kommune forsøgte tilbage i år 2000 at gennemføre en sådan forenklet planlægning, men planforslaget blev af Teknik- og Miljøudvalget trukket tilbage.

Oprindelig planlægning

Kandestederne blev den 1. april 1953 omfattet af byplanvedtægt nr. 1, en såkaldt kystbyplan. Det område, der ifølge denne plan oprindeligt kunne bebygges udgjorde 1200 ha. Efter gennemførte landskabsfredninger siden 1951 er området i dag formindsket til 155 ha.

Med godkendelse af den første Regionplan for Nordjylland i 1983 blev retningslinjerne for anvendelse og udnyttelse af Kandestederne fastlagt. Der findes 3 hoteller i Kandestederne – Kandehus, Kokholms Hotel og Hjorts Hotel, der hver kan udvides og/eller moderniseres indtil 100 sengepladser. De øvrige arealer i området kan bebygges med sommerhuse efter retningslinjerne i byplanvedtægt nr. 1 eller retningslinjer fastsat af kommunen gennem lokalplanplanlægning.

Området nord for Kandestedvejen (adgangsvejen til kysten)

Sagsnr: 12/5614
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Et tilnærmelsesvis udbygget sommerhusområde, der for den østlige del ved Solbakken er omfattet af lokalplanerne nr. 9-S.20 og nr. 18-S.20, begge fra 1979. Den vestlige del ved Vagtbakken, Dødningebakken og Klyngen er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 suppleret med en række bebyggelsesregulerende deklARATIONER fra perioden 1973 til 1987 og gældende fra en til et større antal ejendomme. Den østlige del ved Starholmvej er også omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og suppleret med bebyggelsesregulerende deklARATIONER.

Området syd for Kandestedvejen (adgangsvejen til kysten)

Området indeholder dels sommerhuse og dels de gamle hotelområder. Den sydvestlige del ved Vesterhvarre og Katbakken er omfattet af lokalplan194-S fra 2005 og ikke fuld udbygget. Området ved Katbakken er endvidere omfattet af bebyggelsesregulerende deklARATIONER fra henholdsvis 1987 og 1995 samt deklARATION med forbud mod bebyggelse og i stedet henlægge i naturtilstand fra 1994. Kandebakkevej vest og Slettevej er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og for Slettevej suppleret med bebyggelsesregulerende deklARATION fra 1973.

Det resterende areal var omfattet af den oprindelige lokalplan nr. 44-S.27 fra 1984, der havde til formål at sikre udvikling af de tre gamle hotelområder. Der kunne ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet dog undtaget to konkrete ejendomme. Uagtet denne bestemmelse suppleres området nord for Kandebakkevej med bebyggelsesregulerende deklARATION fra 1996 i forbindelse med udstykning.

Hotelområdet

For de oprindelig tre gamle hoteller godkendes ny lokalplan nr. 80-S31 i 1988, der har til formål at nedlægge hotelpigten for Kandehus og udvide kapaciteten på de to øvrige med henholdsvis 200 senge for Kokholm hotel og 100 senge for Hjort's hotel. Samtidig fastlægges udbygningens placering i form af byggefelter. Arealerne syd for den nuværende bebyggelse udlægges til friareal med offentlig adgang.

Byplanvedtægt nr. 1 (rest)

Endelig kan oplyses, at der udenfor det kommuneplanlagte område i Kandestederne ligger knap 10 sommerhuse omfattet af byplanvedtægt nr. 1. Disse huse ligger alle i områder omfattet af tinglyst arealfredning. Nybyggeri, ombygning mv. af disse huse reguleres af fredningsbestemmelserne.

Nystiftet "Foreningen Kandestederne" har bedt om foretræde for Plan- og Miljøudvalget.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 13 stk.1 kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i samme lovs kap. 6.

Jf. samme lovs § 33 stk.1 kan kommunalbestyrelsen beslutte at ophæve

byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til landzone, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig.

Planmæssige konsekvenser

Som allerede beskrevet i sagsfremstillingen er der konkret bygherreønske for hotelområdet, ønske om udstykning og i øvrigt generelt behov for et mere overskueligt og forenklet administrationsgrundlag.

Dette er baggrunden for at gældende plangrundlag for Kandestederne som helhed er gennemgået med henblik på forslag til nyt plangrundlag.

Med hensyn til detaljeret beskrivelse af de enkelte områder henvises til supplerende bilag.

Området nord for Kandestedvejen (adgangsvejen til kysten)

Der er intet behov for at inddrage sommerhusområdet nord for Kandestedvejen i forbindelse med foroffentlighed. Her er alene behov for nye lokalplaner med henblik på aflysning af byplanvedtægt nr. 1 og en række bebyggelsesregulerende deklamationer og dermed enklere administration. Området ved Solbakken, dog undtaget, da dette område er omfattet af lokalplaner.

Området syd for Kandestedvejen (adgangsvejen til kysten)

Der er her kun behov for at inddrage området omkring hotellerne Hjorts og Kokholm og arealerne øst herfor til Slettevej i forbindelse med foroffentlighed. For øvrige områder er alene behov for nye lokalplaner med henblik på aflysning af byplanvedtægt nr. 1 og en række bebyggelsesregulerende deklamationer og dermed enklere administration. Området ved Vesterhvarre, dog undtaget, da dette område er omfattet af nyere lokalplan.

I området er der 2 sommerhuse og redningshus med høj bevaringsværdi, der skal søges sikret for eftertiden.

Byplanvedtægt nr. 1 (rest)

Igangsætning af proces med henblik på ophævelse af Byplanvedtægt nr. 1. Tilbageførsel til landzone af pågældende arealer overvejes.

Sammenfatning.

Foroffentlighedsfasen omfatter området syd for Kandedbakkevej strækkende sig fra Kokholm i vest til Slettevej i øst.

Området for foroffentlighed i forbindelse med ny planlægning.

Fagcenteret vurderer, at hele det ovenfor beskrevne område bør medtages i overvejelserne om den fremtidige anvendelse – sommerhusbebyggelse, hotelanvendelse, omfang af friarealer mv.

Dette begrundes med, at området grænser op til de fredede arealer, der udgør landskabet mellem de bebyggede områder syd for adgangsvejen til kysten og

Råbjerg Mile.

Friarealerne omkring hotellerne er relativt flade og opleves som en integreret del af det fredede landskab sydøst herfor.

Denne sammenhæng understøttes også af gældende lokalplan nr. 80-S.31, hvor der anføres, at arealet omkring hotellerne skal udlægges som offentlige friarealer indtil en 10 meter zone fra bygninger mv.

I området er der 2 klitgårde med høj bevaringsværdig, der skal søges sikret for eftertiden. Endvidere er der byggemuligheder for nye sommerhuse, hvor der ikke for alle er bestemmelser, der sikrer, at det nuværende unikke miljø fastholdes.

Fagcenteret vil forslå, at der som led i den videre planlægning iværksættes en foroffentlighedsfase. Oplæg til beslutning herom, herunder indhold mv. forlægges på næste møde i Udvalget.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der udarbejdes lokalplaner for sommerhusområderne ved Vagtbakken mv. Klyngen, Slettevej, Starholm og nord og syd for Kandebakkevej. De enkelte områders særpræg skal sikres fastholdt ved bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden mv. Evt. ophævelse af Byplanvedtægt nr. 1 og tilbageførsel til landzone.
2. plangrundlaget for lokalplanlagte områder ved Solbakken og Vesterhvarre bibeholdes uændret

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Bilag til Afsnit Planmæssige konsekvenser.pdf (dok.nr.74759/13)

Notat - Kandestederne - planlægningsmæssig forhistorie.pdf (dok.nr.74758/13)

Oversigtskort Kandestederne - ny planlægning. pdf (dok.nr.76664/13)

Oversigtskort Byplanvedtægt nr. 1 Kandestederne.pdf (dok.nr.76660/13)

4. Boligprojekt Sæbyvej 58-60, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af potentiel køber af ovennævnte ejendom om tilladelse gennem ny planlægning at opføre 2-etages rækkehusbebyggelse på ovennævnte ejendom.

Sagsnr: 13/11382
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Der påtænkes opført 18 boliger fordelt med 8 boliger mod syd og de resterende 10 boliger fordelt på 3 "stænger" inde på grunden. De enkelte boliger bliver i alt 120 m² plus et mindre udhus. Bruttoetagearealet bliver 2.160 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 34 %, grundarealet udgør 6.382 m².

Bebyggelsen opføres som lavenergi boliger i nutidigt design med hvidpudsede facader og fladt tag.

Til hver bolig etableres 1½ parkeringsplads samt 3 gæstempladser og handicapplads ved indkørslen.

Hver bolig får sin egen parcel med græs og terrasse på begge sider af boligen.

Mod E45 etableres 4 meter høj jordvold som støjafskærmning. Mod Sæbyvej etableres hvidpudset havemur med gitterport og låger.

Ejendommen Sæbyvej 58-60 omfatter i dag et garageanlæg. Oprindeligt har her også været værksted med benzinsalg.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.E.12.09. Der er ingen lokalplan.

Af kommuneplanen fremgår, at ejendommen forbeholdes erhverv med virksomheder, som kun giver anledning til ringe påvirkning af omgivelserne. Evt. udvidelse af autolakereriet og garageanlægget skal ske uden øgede gener for boligområderne. I området er tilladt bolig for indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Ejendommen er med hensyn til evt. forurening kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 13 stk. 2 skal en lokalplan tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen Sæbyvej 58-60 ligger som en del af et ældre erhvervsområde mellem Sæbyvej og E45 sammen med et autolakereri og 3 boliger.

Området er mod øst og syd omgivet af boliger i form af parcelhuse.

Med kommuneplanens begrænsninger overfor de nuværende erhverv vurderer

fagcenteret det naturligt, at ejendommen fremtidig søges anvendt til boligformål. Dog bliver der ved en sådan anvendelsesændring mere fokus på den tilbageværende lakerevirksomhed.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 10. januar 2012, at der kunne arbejdes videre med et oplæg til etageboligbebyggelse på samme ejendom. Dette projekt er imidlertid gået i stå.

Det omgivende parcelhusområde er omfattet af byplanvedtægt nr. 49, der kun giver mulighed for bebyggelse i 1 etage. Der er dog i området også flere ældre huse i 1½ etage og nærmeste nabo mod syd er en bolig i 2 etager.

Med den påtænkte udformning af bebyggelsen uden altaner mv. i 1. sals højde og placering i forhold til Sæbyvej er der i udstrakt grad taget højde for evt. gener i form af indblik for boligejendommene på østsiden af Sæbyvej.

Bebyggelsesprocenten på max. 35 % giver mulighed for at sikre opholdsareal svarende til 100 % af boligarealet.

Det er fagcenterets vurdering, at der er tale om et nyt botilbud i Bangsbostrand, der skal søges fremmet og viderebearbejdes med hensyn til arkitektur i samarbejde med centeret.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der igangsættes ny planlægning med henblik på at ændre anvendelsen af ejendommen Sæbyvej 58-60 til boligformål. Det modtagne projekt til rækkehusbebyggelse er grundlag herfor. Viderebearbejdning af projektet sker i samarbejde med fagcenteret.
- ansøger forestår udarbejdelse af lokalplanen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort flyfoto 2012.pdf (dok.nr.86939/13)

Byggeprojekt med beskrivelse.pdf (dok.nr.86940/13)

5. Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Color Hotel, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 13/9348

Forvaltning: CTM

Sbh: jast

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Skagen Varmeværk har udarbejdet projektforslag for fjernvarmeforsyning af Color Hotel Skagen. Color Hotel Skagen er i dag beliggende i område udlagt til naturgasforsyning.

I henhold til Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg nr. 1295 af 13. december 2005, § 7, stk. 2 er det tilladt, at ændre områdefægrænsning fra naturgas til fjernvarme og dermed også konvertering fra naturgasforsyning til fjernvarmeforsyning, såfremt det samfundsøkonomisk er mere fordelagtigt og gasselskabets økonomiske forhold ikke forrykkes væsentligt.

Projektforslaget er udarbejdet i henhold til Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg nr. 1295 af 13. december 2005 og sendt i høring hos relevant grundejer og forsyningselskab, jf. § 23 i nævnte bekendtgørelse.

Der er ikke indkommet indsigelser mod projektforslaget.

Projektforslaget udviser en positiv samfunds-, selskabs- og brugerøkonomi og der er en generel reduceret miljøbelastning ved gennemførelse af projektforslaget, herunder reduceret CO₂ udledning.

Projektforslaget er derfor i overensstemmelse med Klima- og Energiministerens brev af 27. januar 2009, hvori kommunerne opfordres til at undersøge mulighederne for konvertering fra individuel naturgas til fjernvarme, idet der kan være samfunds-, selskabs- og brugerøkonomiske samt miljømæssige gevinster forbundet med at konvertere individuelle naturgaskunder til fjernvarme.

Planmæssige konsekvenser

I Frederikshavn Kommunes varmeplan skal området ændres fra individuelt naturgasområde til fjernvarmeområde. HMN Naturgas I/S forsyningspligt ophører, men kan fortsætte på frivilligt basis. Skagen Varmeværk overtager forsyningspligten af området og området skal i fremtiden fjernvarmeforsynes.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at projektforslaget godkendes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Color Hotel (dok.nr.83946/13)

6. Regulerings sag vedr. etablering af nyt vandløb, Skagen.

Åben sag

Sagsfremstilling

Brovandeskolen i Skagen har behov for at etablere dræn for at kunne anlægge en multibane.

Der findes ingen vandløb som der kan drænes til.

Skolen har rettet henvendelse til Forsyningen A/S, om mulighed for at aflede drænvandet til regnvandskloakken. Forsyningen har afvist at modtage vand fra fladedræn.

For at løse Brovandeskolens afledningsproblem er det Center for Teknik og Miljø's vurdering, at etablering af et nyt vandløb fra Brovandeskolen med udløb i Guldmajsgrøften er den bedste løsning. Vandløbet vil samtidigt kunne modtage vand fra eksisterende grøfter, som for nuværende ledes til regnvandskloakken. Vandløbet vil få en længde på ca. 600 meter. Det vil på det meste af strækningen forløbe på arealer ejet af Frederikshavn kommune. Der er 1 privat lodsejer ud over Brovandeskolen der muligvis skal være bred ejer på den ene side.

Forsyningen A/S og Vejmyndighed er forlods hørt om planerne, og har ingen indvendinger.

Forsyningen A/S ser en fordel i at vandet fra eksisterende grøfter kan separeres fra ledningsnettet.

Juridiske konsekvenser

Der skal gennemføres en regulerings sag efter vandløbslovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Afklares i forbindelse med møde med Brovandeskolen og Borgergruppen.

Planmæssige konsekvenser

Etablering af vandløbet vil muligvis bevirke rettelselser i den kommende spildevandsplan.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Center for Teknik og Miljø igangsætter en dialog med Brovandeskolen og Borgergruppen for Guldmajsgrøften om at starte en regulerings sag med henblik på etablering af et nyt vandløb fra Brovandeskolen til Guldmajsgrøften.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Nyt vandløb til Guldmajsgrøften..pdf (dok.nr.83190/13)

7. Godkendelse af takster for 2013 og 2014 for private, almene vandværker

Åben sag

Sagsnr: 13/7498

Forvaltning: CTM

Sbh: paae

Besl. komp: PMU/BR

Sagsfremstilling

Kommunen skal, jf. Vandforsyningslovens § 53, godkende de private, almene vandværkers takster. Kommunens skal påse, at vandværket har en rimelig økonomi, dvs. at vandværket har tilstrækkelige midler til at dække de forventede kommende udgifter. På den anden side må vandværkerne ikke opbygge en formue, der overstiger det forventede behov.

Forvaltningen har i 2009 anmodet vandværkerne om fremover at udarbejde 2-årige budgetter og takstblade for de næste 2 år, hvilket betyder at vandtaksten er politisk godkendt, når et nyt takstår påbegyndes.

Taksterne for de private, almene vandværker ses i bilag (alle priser er ekskl. moms). Der er angivet takst for såvel 2013 som 2014 i tabellen. Ålbæk, Skærum, Østervrå, Ravnshøj, Voerså og Understed Vandværk har ikke udarbejdet takstblad for 2014.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at takster for 2013 og 2014 godkendes af byrådet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Bilag med takster.DOCX (dok.nr.81308/13)

8. Flytning af byggefelt - Marsvej 3, Skiveren

Åben sag

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning fra ejer af den ubebyggede sommerhusgrund beliggende på Marsvej 3, Skiveren (matr.nr. 4ø, Råbjerg Ejerlav, Råbjerg) om flytning af byggefelt. Byggefeltet er indeholdt i deklaration 1342 fra 1965, hvortil kommunen er påtaleberettiget.

Byggefeltet ønskes flyttet 30 meter mod syd. Grunden til ansøgningen er, at et sommerhus placeret i overensstemmelse med deklarationens byggefelt, ifølge ansøger, vil være til meget stor gene for såvel huset på Marsvej 5 (som ansøger også er ejer af) som for huset på Venusvej 6 nord for ejendommen.

Center for Teknik og Miljø har besøgt ejendommen og fundet, at deklarationen bør overholdes.

Begrundelsen er, at byggefelterne som fastlagt ved deklaration 1342 fra 11. februar 1965, som omfatter relativt mange grunde i området, sikrer en hensigtsmæssig overordnet bebyggelsesmæssig struktur i området, som samlet set er i harmoni med de landskabsformationer som er kendetegnende for området, herunder en øst-vestgående mindre klitformationer som bebyggelsen lægger sig op ad.

Der er endvidere lagt til grund, at en placering udenfor byggefeltet for ejendommen matr.nr. 4ø, Råbjerg Ejerlav, Råbjerg, vil medføre at bebyggelsen på denne ejendom vil udskille sig fra den øvrige tilgrænsende bebyggelse på de to naboejendomme, Marsvej 1 og 5, Ålbæk og hindre en visuel oplevelse af den landskabskile, som ses på den sydlige del af disse grunde og som efter kommunens opfattelse er medvirkende til at karakterisere det åbne hede- og klitlandskab i området.

Juridiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag til det ansøgte, således at deklaration 1342 fra 1965 skal overholdes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. juni 2013

Erik Sørensen deltog ikke i behandlingen af punktet.

Sagen udsættes.

Supplerende sagsfremstilling

Der er på baggrund af udvalgets behandling af sagen på mødet den 4. juni 2013

udarbejdet et nyt kortgrundlag.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag til det ansøgte, således at deklARATION 1342 fra 1965 skal overholdes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort, Marsvej 3.jpg (dok.nr.85739/13)

9. Ansøgning om opførelse af husstandsvindmølle Fjembevej 32, Dybvad

Åben sag

Sagsnr: 13/7502
Forvaltning: CTM
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ecoteq Nord ansøger på vegne af ejeren af ejendommen Fjembevej 32, Dybvad, om tilladelse til opstilling af en 6 kW husstandsvindmølle med en totalhøjde på 24,6 m på ejendommen.

Møllen består af et 18 m højt tårn, udført som rørmast med barduner og en 3-bladet rotor med en rotordiameter på 7 m og møllen ansøges opført 20 m sydvest fra eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Ejendommen er en landbrugsejendom, beliggende i uplanlagt landzone, hvor opførelse af en husstandsvindmølle kræver en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

Der er i henhold til planlovens § 35 stk. 4 gennemført en naboorientering og der er fra tre naboer indkommet bemærkninger og Centerets vurdering heraf fremgår i vedlagte høringsnotat.

Planmæssige konsekvenser

Husstandsvindmøllen placeres i et område som iht. kommuneplan 2009 er udpeget som jordbrugsområde og opfylder derved kommuneplanens bestemmelse om, at husstandsvindmøller i landzonen som udgangspunkt skal opføres i udpegede jordbrugsområder.

Ved den ansøgte placering opfylder husstandsvindmøllen de i kommuneplanen fastlagte mindste afstande til bymæssig bebyggelse og planlagte boligområder mv.

Samtidig opfylder husstandsvindmøllen kommuneplanens krav om udseende, idet møllen opføres i rørtårn med 3-bladede vinger.

Det fremgår af kommuneplanen endvidere at vindmøller, med hensyn til omgivelserne, skal fremstå ensartede, hvilket i en landzonetilladelse vil blive sikret ved, at der stilles vilkår om, at vindmøllens tårn skal have samme farve som vinger og møllehat. Husstandsvindmøllen opføres med et rørtårn, der er understøttet med stålbaduner i ca. 3/5 højde og 1/3 højde, hvilket Centeret vurderet giver et acceptabelt visuelt udtryk på den konkrete placering.

Der foreligger dokumentation for husstandsvindmøllens typegodkendelse og Frederikshavn Kommunes miljømyndighed har vurderet, at møllen opfylder kravene til støjudbredelse samt gennemført en miljøscreening som viser, at vindmøllen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning ift. miljø- og naturforhold, herunder påvirkning af nabobeboelser og således, at den ansøgte husstandsvindmølle ikke kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

De indkomne nabobemærkninger vedrører hovedsageligt bekymring om husstandsvindmøllens visuelle og støjmæssige påvirkning. Husstandsvindmøllen ønskes opført i et område som kan karakteriseres som relativt fladt og derfor vil husstandsvindmøllen være synlig fra flere beboelsesejendomme, men Centeret har vurderet, at husstandsvindmøllen med ansøgte placering, opfylder de hovedhensyn der skal varetages ift. landskab, natur, miljø og nabobeboelser. Dette begrundes med, at vindmøllen er placeret i et jordbrugsområde som i den overordnede planlægning er udpeget til opstilling af husstandsvindmøller, at vindmøllen ikke berører naturbeskyttelsehensyn, at møllen er placeret tæt på eks. bebyggelse og dermed ikke medfører en spredning af bebyggelsen i det åbne land, at vindmøllen overholder afstandskrav og støjkraV til nabobeboelser og at det ifm. VVM-screeningen er vurderet, at husstandsvindmøllen ikke medfører væsentlig påvirkning af miljøforhold mv.

Miljømæssige konsekvenser

I henhold til planloven og jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 2, punkt 3, er ansøgte husstandsvindmølle blevet miljøscreenet med henblik på vurdering af om, hvorvidt der skal udarbejdes VVM. Screeningen har vist, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af anlægget.

Frederikshavn Kommunes miljømyndighed har vurderet, at husstandsvindmøllen med ansøgte placering overholder støjkraVene ift. nabobeboelser.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til husstandsvindmølle.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Høringsnotat.pdf (dok.nr.86808/13)

Uddrag fra ansøgning.pdf (dok.nr.86807/13)

Oversigtskort.pdf (dok.nr.86806/13)

10. Lovliggørelse af solcelleanlæg på terræn - Skæveledvej 16, Dybvad

Åben sag

Sagsnr: 12/10912
Forvaltning: CTM
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen, Skæveledvej 16, Dybvad, har ansøgt om lovliggørelse af opført terrænbaseret solcelleanlæg på 10 kW. Anlægget består af 44 paneler med en bredde på hver 160 cm og er opført i 4 rækker i længder på 10-12 m og panelerne opnår en maksimal højde på ca. 1,8 m.

Ifølge ansøgningen er solcelleanlægget placeret ca. 20 m nordvest for ejendommens nærmest beliggende udhusbebyggelse. Placeringen begrundes med, at terrænet udviser en mindre lavning og opnår en placering udenfor eksisterende bevoksning. Beskrivelse af anlægget fremgår af vedlagte bilag.

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, men solcelleanlægget skal alene forsyne ejendommens beboelsesdel.

Planmæssige konsekvenser

Opførelse af solcelleanlæg på terræn i landzonen kræver en landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Området er i henhold til kommuneplan 2009 udpeget som særligt værdifuldt landskab, som jf. retningslinie 5.7.2 så vidt muligt skal friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås. Øvrigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

Området er i henhold til kommuneplan 2009 udpeget som en del af et større uforstyrret landskab, der jf. retningslinie 5.7.3 så vidt muligt skal friholdes for etablering eller udvidelse af anlæg og støjkluder med en stor påvirkning af omgivelserne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

Endelig er området i henhold til kommuneplan 2009 udpeget som en del af et jordbrugsområde, hvor hensynet til jordbrugserhvervene, jf. retningslinie 5.2.3 skal varetages i balance med hensynet til de øvrige åben-land-interesser og byudviklingsinteresser.

Et af hovedhensynene, som kommunen skal varetage i landzonen, er at modvirke spredning af bebyggelse i det åbne land og derfor er en hovedregel, at ny bebyggelse skal opføres i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse. Her menes i praksis ikke længere væk end ca. 20 m fra eksisterende bebyggelse med mindre der er helt særlige forhold. Det omhandlede solcelleanlæg er placeret i en afstand på ca. 20 m fra eksisterende mindre udhusbebyggelse og Centeret vurderer, at anlægget er søgt indpasset i landskabet ved placering i en mindre lavning som medfører, at anlæggets synlighed mindskes.

På naboejendommen og i en afstand på ca. 300 m vest for det opførte solcelleanlæg, ses et større enkeltanlæg, bestående af en vindmølle, som vurderes at være opført for ca. 20 år siden, derudover ses ikke større enkeltanlæg i området.

Centeret vurderer, at solcelleanlægget umiddelbart er synligt for 2 beboelsesbygninger nord og øst for anlægget, ligesom anlægget kan ses fra den kommunale vej Kærsgårdvej. Der er ikke foretaget nabohøring i sagen.

Den nuværende placering af solcelleanlægget berører ikke naturbeskyttelseshensyn.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der på baggrund af forudgående nabohøring og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige indsigelser fra naboer, kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til opførte solcelleanlæg. Der stilles vilkår om afskærmende beplantning efter nærmere aftale med Center for Teknik og Miljø.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort 140613.pdf (dok.nr.84998/13)

Beliggenhedskort fra ansøger.pdf (dok.nr.86915/13)

Foto visende solcelleanlæg set fra ejendommens have.pdf (dok.nr.86960/13)

11. Godkendelse af parkanlæg i "Ny Kilden", beliggende Tronderupvej 40, Kilden

Åben sag

Sagsnr: 13/2856
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Grundejerforeningen Tronderup har anmodet Kommunen om godkendelse af fællesarealet i henhold til deklaration lyst 21. september 1963 som det henligger i dag, og som det i øvrigt er Frederikshavn Kommune bekendt.

Anmodningen er suppleret med udkast til Regler for anvendelse af samme fællesareal. Et regelsæt, der har været behandlet på Grundejerforeningens generalforsamling den 29. april 2013, hvor Grundejerforeningens bestyrelse af generalforsamlingen med stor majoritet blev bemyndiget til at færdiggøre regelsættet.

Grundejerforeningen anfører i deres henvendelse, at der ikke har været drevet landbrug på arealet siden området blev udstykket, og arealet i snart 50 år har henligget som et fællesareal, uden at hverken grundejere eller Frederikshavn Kommune har haft indvendinger mod måden, det har været anlagt eller vedligeholdt på af de enkelte grundejere, der støder op til arealet.

Af det medsendte oplæg til regelsæt fremgår bl.a., at der skal være en synlig markering af skellet mellem de enkelte grunde og fællesarealet i form af beplantning, hegn, stensætning eller lignende. Fællesarealet må på ingen måde opfattes som en del af ens private parcel.

Ovennævnte areal er reguleret af privat deklaration lyst 21. september 1963, der er udarbejdet i forbindelse med udstykning og bebyggelse af området.

Deklarationen indeholder en række bebyggelsesregulerende bestemmelser og også bestemmelser for et udlagt grønt område, pågældende fællesareal.

Af deklarationens stk. 4 fremgår, at de på ridset med grøn skygge angivne arealer ikke må yderligere bebygges, men skal fortsat drives som landbrugsjord eller anlægges og vedligeholdes som parkareal på en af kommunalbestyrelsen godkendt måde. Den under stk. 3 omtalte grundejerforening skal forestå anlæg og vedligeholdelse af de i udstykningsplanen udlagte stier og grønne områder, der ikke drives som landbrug. Såfremt grundejerforening ikke oprettes påhviler anlægs- og vedligeholdelsespligten samtlige grundejere med lige store dele.

Påtaleberettiget er Flade-Gærum Sogneråd, og samtlige parcelejere i forening eller hver for sig.

Pågældende grønne område er privatejet. Ejer af naboparcel til det grønne område har anlagt retssag mod denne ejer.

Retten i Hjørring har den 18. januar 2013 afsagt dom vedrørende ovennævnte areal/grønt område og slået fast, at den enkelte lodsejer grænsende op til grønt område ikke har brugsret til dele af dette. Afgørelsen er af ejer af naboparcellen anket til landsretten.

Også ejer af anden naboparcel til det grønne område har anlagt retssag mod ejer af det grønne område. Denne sag er berammet ved byretten, men endnu ikke behandlet.

Ejer af det grønne område er gennem dennes advokat partshørt i sagen. Dette har givet anledning til følgende bemærkninger.

Tvivler på at Grundejerforeningen er lovlig stiftet

Spørgsmålet om arealet fortsat drives som landbrug er indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet

Hvis kommunen mener at kunne godkende noget i relation til deklarationens stk.4 fremfører advokaten følgende.

Der foreligger ikke nogen konkret plan visende arealets fremtidige indretning, herunder stiplacering, arealer med græs, med beplantning og hvilke arter mv. Endvidere bemærkninger til de enkelte punkter i regelsættet for anvendelse af fællesarealet.

Der har tidligere været drøftelser med Grundejerforeningen om overtagelse. Dette blev dog nedstemt på generalforsamlingen

Appellerer til møde med deltagelse af ejer, repræsentant for Grundejerforeningen, Udvalget ved formand eller næstformand og Fagcenteret.

Anmoder om, at Kommunen bruger sin påtaleret jf. deklarationen og griber ind overfor tiltag på fællesarealet som opsat legehuse, slået græs, bålplads, beskæring af beplantning og rydning af sti

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 43 kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. (offentligretligt)

Deklarationen tillægger Flade-Gærum Sogneråd dvs. nu ny Frederikshavn Byråd en påtaleret. Der er ikke med denne formulering en pligt til at påtale/påse, at deklarationens indhold efterleves. (privatretligt).

Planmæssige konsekvenser

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 7. maj 2013 at fastholde beslutningen om at meddele påbud mod genoptagelse af landbrugsdriften på det grønne område. Dette for at muliggøre, at Grundejerforeningen kunne få mulighed for at forstå anlæg og vedligehold af det grønne område jf. deklarationen stk. 4.

Arealet fremtræder p.t. dels som klippet græs, uplejet græs, buskads og træer.

Ordet parkareal er ikke noget entydigt defineret begreb, men opfattes i almindelighed som et areal, der fremtræder grønt med græs og træer med henblik på rekreativ anvendelse.

Deklarationen tager alene stilling til arealet udseende med formuleringen "anlægges og vedligeholdes som parkareal på en af kommunalbestyrelsen godkendt måde". Der er ikke beskrevet hvilke hensyn kommunalbestyrelsen skal

lægge til grund for sin godkendelse.

Det er Fagcenterets vurdering, at det er væsentlig, at de enkelte lodsejere kan færdes gennem området evt. ad et stisystem og uden at opleve, at de krænker andre grundejeres ejendomme.

Det betyder, at fællesarealet skal fremstå tydelig afgrænset fra de enkelte private parceller og evt. stisystem placeres i fornuftig respektafstand herfra.

Ved evt. beplantning af fællesarealet bør tilsikres, at udsigten over Kattedgat fastholdes uændret.

Fagcenteret vil anbefale, at fællesarealet godkendes som det fremtræder i dag og vedligeholdes efter det af Grundejerforeningen foreslåede regelsæt, dog tilføjet vilkår om respektafstand for stisystem og beplantningens højde.

Fagcenterets anbefaling forudsætter, at de verserende retssager får til udfald, at nuværende ejer af det grønne område fastholder sin ejerret over hele arealet.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at fællesarealet godkendes som det fremtræder, jf. deklARATIONEN stk.4 på vilkår, at regelsæt for driften tilføjes bestemmelser om respektafstand for stisystem til private parceller og beplantningens højde.

Det er en forudsætning for godkendelsen, at den verserende retssag vedrørende ejerforhold af dele af samme fællesareal, får det udfald, at nuværende ejer fastholder sit ejerskab fuldt og helt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes, idet det præciseres, at grundejerforeningen har ansvaret for pleje af arealerne.

John Christensen deltog ikke i punktet på grund af inhabilitet

Bilag

Oversigtskort Grønt område.pdf (dok.nr.83861/13)

- Godkendelse af parkanlæg.pdf (dok.nr.17718/13)

Bemærkninger fra advokat på vegne af ejer bilagt aftale.pdf (dok.nr.83869/13)

12. Udstykning af 4 parceller til bebyggelse Lerstien 10, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 13/5020
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Landinspektør ansøger på vegne af ejer om tilladelse til at udstykke 4 parceller på den sydlige del af Lerstien 10, Frederikshavn. Alle parceller får vejadgang fra den nuværende vej til ejendommen Lerstien 10.

På den enkelte parcel udlægges byggefelt i overensstemmelse med gældende lokalplan og fastsættes max. kote for bebyggelsen.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.B.08.07 og omfattet af lokalplan 08.07.02. De 4 parceller omfatter lokalplanens delområder II og III. Lokalplanen muliggør, at delområde II kan opdeles i op til 6 parceller med henblik på opførelse af parcelhuse. Arealet deromkring, lokalplanens delområde III, er udlagt til fællesareal og kan ikke bebygges.

Nu påtænkes delområde II og III opdelt i ovennævnte 4 parceller, der påtænkes intet fællesareal. Bebyggelsen fastholdes indenfor oprindeligt udlagte bånd til bebyggelse.

Det ansøgte betinger følgende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser:

- Stk. 3.5, hvorefter delområde III kun må anvendes til grønt fællesområde og vej – her del af individuelt ejede parceller, dog uden mulighed for bebyggelse
- Stk. 4.15, hvorefter udstykning kan ske efter udstykningsplanen vist kortbilag D. Ændret udstykningsplan skal godkendes af Kommunen.
- Stk. 6.1, hvorefter område III udlægges til fælles friareal for område II – her del af individuelt ejede parceller, dog uden mulighed for bebyggelse

Naboorientering har givet anledning til følgende bemærkninger:

- Anden placering af byggefelter, der betyder bredere og højere facader
- Meget høj østfacade mulig
- Bliver der begrænsning på husstørrelsen
- Forslag til at sænke højden i del af de nederste byggefelter
- Ser det som en væsentlig ændring af oprindelig lokalplan
- Ønsker faunapassage sikret
- Ønsker højden afsat med galger jf. deklaration
- Nuværende ejer skal tiltræde juridisk responsum jf. deklaration

Ansøger har fremsendt følgende kommentarer:

- Faunapassagen er sikret gennem vest for liggende friareal for nabobebyggelsen

- For sikring af overholdelse af deklARATIONEN rejses galger mv.
- Uagtet respons skal kommende ejere overholde den gældende deklARATION
- Via deklARATION sikres den fremtidige størrelse af parcelhuset til et bygningsareal på maks. 350 m² på de enkelte grunde
- Rent teknisk har ejeren af Lerstien 8 ret i sine betragtninger vedrørende facadehøjder, men det er jo vilkårene for byggeri på stærkt skrånende terræn. Lokalplanen har bestemmelse om, at bebyggelsen skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens formål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

På de pågældende arealer er der tinglyst udsigtsdeklARATION med 7 private lodsejere vest herfor som påtaleberettiget.

Gældende lokalplanens bebyggelsesbånd og bebyggelsens højde er fastsat ud fra ønsket om at sikre deklARATIONENS overholdelse.

Gældende lokalplan muliggør bebyggelse i 2 etager og med mulighed for at bygge op til i alt 6 huse i planens delområde II. Lokalplanen muliggør også, at der kun bygges 4 større huse, blot disse placeres indenfor det udlagte bånd til bebyggelse. Facadehøjden herved vil ikke blive højere, men formentlig nok brede ved større huse. Gældende lokalplan illustrerer tydeligt bebyggelse med 2 fulde etager mod øst.

Der er i lokalplanen fastsat en bebyggelsesprocent på max. 25 % for parcelhuse. Grundarealet, der udgør beregningsgrundlaget er jf. Bilag 1 til Bygningsreglementet arealet af den enkelte parcel tillagt del af fællesarealet.

Med den påtænkte udstykning indgår del af fællesarealet som en del af den enkelte parcel dvs. grundarealet som beregningsgrundlag for bebyggelsesprocenten ændrer sig ikke og dermed heller ikke mulighederne for størrelse af de enkelte huse.

Udstykningsforslaget opdeling af lokalplanens delområder II og III i 4 enkeltparceller afviger kun fra gældende lokalplan på det punkt, at fællesarealet ikke fremtidig ejes af de enkelte parcelejere i forening, men hver ejer har sin egen part som del af egen parcel.

Det afgørende må her være, hvordan det udlagte fællesareal udnyttes og fremtræder.

Lokalplanen har for delområde III/fællesarealet bestemmelser om beplantning mv. Endvidere er arealet som helhed underlagt "udsigtsdeklARATIONEN".

Det er Fagcenterets vurdering, at det ikke kan være afgørende, hvordan ejerskabet er til lokalplanens delområde III, blot lokalplanens bestemmelser om udnyttelse og beplantning mv. tilgodeses.

Fagcenteret har ikke taget stilling til overholdelse af udsigtsdeklarationen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. forslag til udstykning af 4 parceller godkendes, idet der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser om fællesareal
2. der gennem deklaration, fastsættes en max. husstørrelse på 350 m²

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort flyfoto 2012.pdf (dok.nr.85680/13)

Ansøgning med bilag.pdf (dok.nr.85695/13)

Plan med delområder fra gældende lokalplan.pdf (dok.nr.64405/13)

Udstykningsplan fra gældende lokalplan.pdf (dok.nr.60912/13)

Udsigtsdeklaration.pdf (dok.nr.60911/13)

Bemærkninger ved naboorientering.pdf (dok.nr.85685/13)

Ansøgers kommentarer.pdf (dok.nr.85690/13)

Foto Lerstien 10.pdf (dok.nr.88492/13)

13. Orienteringssag - Ny affaldshåndteringsplan

Åben sag

Sagsfremstilling

Med virkning fra 1. januar 2013 trådte nye affaldsregler i kraft, som bestemmer at kommunen skal udarbejde og vedtage en ny affaldsplan (affaldshåndteringsplan) senest 1. januar 2014.

Sagsnr: 13/465
Forvaltning: CTM
Sbh: jecr
Besl. komp: PMU

Der er indledt et samarbejde med Frederikshavn Forsyning (AVØ) om revision og opdatering af den eksisterende affaldsplan.

Nye nationale mål og retningslinjer skulle have været klar 1. januar 2013, men er flere gange blevet udsat og seneste udmelding er, at den nationale affaldsstrategi tidligst kan komme i offentlig høring efter sommerferien med endelig vedtagelse i oktober.

Oplæg til Frederikshavn Kommunes affaldshåndteringsplan forventes derfor først klar sidst på året med politisk godkendelse af det nye byråd i begyndelsen af 2014.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget tiltræder orienteringen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Til orientering.

14. Orienteringssag - Grønholt Skydebaner

Åben sag

Sagsfremstilling

Siden 2008 har naboerne omkring Grønholt Skydebaner klaget over støjgener fra skydeaktiviteterne på banerne og sagen har gentagne gange været behandlet af Plan- og Miljøudvalget.

Sagsnr: 08/352
Forvaltning: CTM
Sbh: jecr
Besl. komp: PMU

I den forbindelse blev der i slutningen af 2011 nedsat en samarbejdsgruppe bestående af en repræsentant fra forsvaret, naboerne og kommunen med det formål at undersøge mulighederne for at mindske støjgenerne fra aktiviteterne på Grønholt skydebaner.

Der har i 2012 været afholdt 4 møder i gruppen, som har udmøntet sig i at der i januar/februar 2013 blev gennemført en besigtigelse og undersøgelse af støjkspert fra Grøntmij A/S. Resultatet fra undersøgelsen er samlet i notat fra FBE af 29. maj 2013.

Heraf fremgår det, at der er hørbare refleksioner fra skydebanerne og at refleksionerne er særlig markante ved skydninger fra 50 meter, hvor også de særlige boarding-skydningerne foregår. Dette stemmer overens med naboernes oplevelser

Det vurderes i notatet, at der på grundlag af besigtigelsen og undersøgelsen ikke er muligt at fastslå, om refleksionerne fra skydebanerne bidrager så meget til den samlede støjbelastning, at grænseværdien for skydebanerne overskrides.

Forsvaret har derfor vurderet, at der skal udføre nye støjberegninger for skydebanen og forventer at de nye beregninger kan være Frederikshavn Kommune i hænde ultimo august 2013.

Den nye støjberegninger vil tage hensyn til undersøgelsesresultaterne og FBE har telefonisk tilkendegivet, at beregningerne vil blive suppleret med konkrete projektforslag.

Det er forvaltningens anbefaling, at Frederikshavn Kommune afventer resultatet af den nye støjberegning og tilhørende projektforslag fra FBE.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget tiltræder orienteringen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Til orientering.

Bilag

FBE - Grønholt Skydebaner. Resultater fra besigtigelse gennemført den 11. februar

15. Orienteringssag -Tilsagn til vandløbsindsatser

Åben sag

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har den 27. maj 2013 modtaget tilsagn fra NaturErhvervsstyrelsen om tilskud til gennemførelse af forundersøgelser for vandløbsindsatser ved Sæby Vandmølle samt ved Bangsbo Mølle og Bangsbostrand Mølle. NaturErhvervsstyrelsen har meddelt tilsagn til at dække samtlige de omkostninger til forundersøgelserne, som kommunen har ansøgt om. Der er meddelt tilsagn på 307.310 kr. til forundersøgelse for Sæby Vandmølle og tilsagn på 191.405 kr. til forundersøgelse for Bangsbo Mølle og Bangsbostrand Mølle (75.579 kr. til Bangsbo Mølle og 115.826 kr. til Bangsbostrand Mølle). Tilsagnet skulle give fuld finansiering af forundersøgelserne.

Sagsnr: 12/7966
Forvaltning: CTM
Sbh: tist
Besl. komp: PMU

Center for Teknik og Miljø har nu igangsat forundersøgelserne og forventer undersøgelserne afsluttet inden for et halvt år, som er den projektperiode, som tilsagnene gælder for.

Kommunen afventer fortsat afgørelse om tilsagn til yderligere 6 projekter om vandløbsindsatser.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller punktet til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Til orientering.

16. Orienteringssag -Tilskud fra Staten til beregning af boringsnære beskyttelsesområder ved vandværks-boringer

Åben sag

Sagsnr: 12/4447
Forvaltning: CTM
Sbh: kihm
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Staten har afsat 40 mio. til kommunernes arbejde med at udlægge boringsnære beskyttelsesområder, de såkaldte BNBO.

BNBO er arealer, som udpeges til beskyttelse af grundvandet ved vandværksboringer mod forurening. Indenfor BNBO kan der laves restriktioner på arealanvendelsen af hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Når en boring suger vand op fra grundvandet, vil der opstå undertryk i vandet omkring boringen - den såkaldte "tragteffekt". Tragteffekten betyder, at miljøfremmede stoffer - som eksempelvis pesticider og gødning - kan blive trukket hen mod boringen, og ende i drikkevandet. I området tæt på boringen vil aktiviteter og spild, uheld eller fejl doseringer kunne udgøre en trussel for drikkevandet, fordi det er så tæt på vandværkets boringer, at vandværket ikke vil kunne nå at reagere og afværge en evt. forurening.

Arealerne udpeges på baggrund af konkrete vurderinger omkring den enkelte boring, herunder geologiske og hydrogeologiske forhold. Arealerne vil derfor variere i størrelse og form.

Frederikshavn kommune har i april 2013 fået tilsagn om tilskud på 893.600 kr. fra den statslige pulje.

Tilskuddet dækker opgaver omkring:

- beregning af udstrækning af BNBO ved en række af kommunens vandværksboringer
- redegørelse for arealanvendelse og forureningskilder indenfor BNBO
- redegørelse for grundvandets sårbarhed,
- estimering af risiko for forurening af grundvandsmagasinet
- forslag til grundvandsbeskyttende tiltag inkl. økonomioverslag

Hovedparten af opgaven vil blive løst af ekstern rådgiver.

Staten/Naturstyrelsen forudsætter at arbejdet er afsluttet senest 1. december 2013.

Resultaterne fra arbejdet vil indgå i kommunens arbejde omkring indsatsplanlægning for grundvandsbeskyttelse ved kommunens vandværker.

Herudover forventes resultaterne anvendt ved fornyelse af gældende indvindingstilladelser ved kommunens vandværker.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Til orientering.

17. Orienteringssag - Erstatningskrav for behandling af byggesag, Vestre Strandvej 56, Skagen

Lukket sag

Sagsnr: 13/9893
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

18. Orienteringssag - Erstatningskrav for behandling af byggesag, Odinvej 14, Skagen

Lukket sag

Sagsnr: 13/11696

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

19. Orienteringssag - Politianmeldelse

Lukket sag

Sagsnr: 07/1591
Forvaltning: CTM
Sbh: chl
Besl. komp: PMU

20. Efterretningssag - Afgørelse fra klageinstanser

Åben sag

Sagsfremstilling

Der er modtaget følgende afgørelser fra klageinstanser:

Sagsnr: 07/1591
Forvaltning: CTM
Sbh: chl
Besl. komp: PMU

- **Forbud efter planlovens § 14 mod etablering af hotellignende overnatningsfaciliteter i den kommercielle del af Kulturhus Kappelborg Sct. Laurentii Vej 54, Skagen af 17. juni 2013**

Ejers rådgiver har klaget over Frederikshavn Kommunes afgørelse af 10. februar 2012 om forbud mod etablering af overnatningsfaciliteter i forbindelse med kommercielle kulturaktiviteter i den kommercielle del af Kulturhus Kappelborg, Skagen

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Frederikshavn Kommunes afgørelse af 10. februar 2012, og kommunes afgørelse står således ved magt.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Indstillingen tiltrædes.

21. Klage over støj fra Coba Cabana og Strandbaren, Havneplads 4, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/6322
Forvaltning: CTM
Sbh: rami
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Efter anmodning fra byrådsmedlem Pia Julia Vintervad Karlsen, behandles dagsordenspunkt "Klage over støj fra diskoteker på Havnepladsen, Skagen.

Frederikshavn Kommune har den 23. juni 2013 modtaget en klage over to diskoteker på Havnepladsen 4, Skagen. På baggrund af klagen, er Center for Teknik og Miljø (CTM) blevet bedt om at redegøre for sanktionsmulighederne.

Begge diskoteker/restaurationer er omfattet af Frederikshavn Kommunes forskrift for restaurationer.

Klagesagen over det ene diskotek er behandlet på Plan- og Miljøudvalget den 5. februar 2013, idet CTM har konstateret, at restaurationen ikke overholder forskriften.

Siden sagen blev behandlet, er der truffet foranstaltninger som aftalt, men det er efterfølgende konstateret ved en støjmåling, at støjgrænserne stadig overskrides. Efterfølgende er der truffet yderligere foranstaltninger samt ansat en dørmænd.

Frederikshavn Kommune har i forsommeren 2012 modtaget en klage over det andet diskotek/restaurant. Ejer er i den forbindelse blevet gjort bekendt med bestemmelserne i restaurationsforskriften.

Såfremt restaurationsforskriften ikke overholdes, kan der nedlægges forbud mod de aktiviteter, der medfører, at forskriften ikke overholdes. Eventuelt mod hele restaurationens drift, jf. forskriftens § 16. I disse tilfælde vil det indebære, at der kan nedlægges forbud mod at spille musik, hvis støjgrænserne ikke overholdes.

Afgørelser, truffet i medfør af forskriften, kan ikke påklages til højere administrativ myndighed, men vil eventuelt kunne indbringes for domstolene, jf. restaurationsforskriftens § 18.

Såfremt kommunen vælger at nedlægge forbud mod fortsat drift, kan politiet bistå med at håndhæve forbuddet.

Det er CTM's vurdering, at idet der er tale om en støjproblematik, skal denne behandles i forhold til restaurationsforskriften. Det vurderes ikke at være muligt at fratage dem bevillingen på denne baggrund.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til drøftelse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25. juni 2013

Udvalget ønsker, at der følges op på om gældende regler i restaurationsforskriften overholdes. I modsat fald meddeles påbud med evt. efterfølgende politianmeldelse.

Pia Karlsen ønsker tilføjet, at hun gerne ser ovenstående iværksat omgående.

Bilag

Klage af 23. juni 2013 over støjgener fra Havneplads 4.docx (dok.nr.89905/13)

Klager over støj fra Copa Cabana Havnepladsen 4, Skagen (dok.nr.19388/13)

Kortbilag med placering af klagere og discoteker (dok.nr.90340/13)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen