

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 05-04-2011**

**Mødedato** Tirsdag d. 05. april 2011 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

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

## **Punkt 1: Referat - Åben**



# Referat                      Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

<b>Dato</b>	5. april 2011
<b>Tid</b>	14:30
<b>Sted</b>	Fasanvej 1, udvalgslokalet
<b>NB.</b>	
<b>Fraværende</b>	Pia Karlsen
<b>Stedfortræder</b>	
<b>Medlemmer</b>	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



## Indholdsfortegnelse

	Side
1. Turismeredegørelse for Frederikshavn Kommune.....	7
2. Udvikling af Farm Fun med wellness og aktivitetshal samt hotellejligheder på ejendommen Jerupvej 155, Ålbæk.....	9
3. Vindmølletemaplan - Forslag til retningslinjer for husstandsmøller og mini- og mikrovindmøller .....	12
4. Temaplan for opstilling af vindmøller - område ved Råbjerg.....	13
5. Ansøgning om opstilling af en husstands vindmølle, Himmerigsvej 10, 9981 Jerup .....	14
6. Anneksbebyggelse indenfor Lokalplan nr. 56 - B.8 Højen .....	16
7. Ændret planlægning for Sundhedshus Sæby.....	18
8. Nye vinduer og døre Skolevej 5, Skagen, den kommercielle del .....	19
9. Principper for bebyggelse Damstedvej 21-31, Skagen .....	21
10. Udskiftning af sålbænke ved facaderenovering Sct. Laurentii Vej 33, Skagen .....	25
11. Tilbygning til enfamiliehus, Nyborgvej 13, Frederikshavn .....	27
12. Loviggørelse af tilbygning til etageboligbebyggelse, Nørgårdsvej 27A, Strandby .....	29
13. Til- og ombygning af bevaringsværdigt hus på ejendommen Kjeldergangen 3, 9990 Skagen .....	31
14. Klage over meddelt byggetilladelse til ejendommen Vestre Strandvej 56, 9990 Skagen .....	33
15. Etablering af kviste på ejendommen Vesterbyvej 8, 9990 Skagen .....	35
16. Forepørgsel om areal til cirkusplads, Skagen .....	36
17. Ansøgning om udstykning, C.S. Møllers vej 2-6, 9990 Skagen .....	38
18. Ansøgning om arealoverførsel, Trondsvej 18, 9990 Skagen .....	39
19. Plan- og Miljøudvalgets regnskab 2010.....	40
20. For-offentlighedsfase ifbm. døgninstitution på Nordre Strandvej 2, Frederikshavn .....	41
21. Lokalplan for Sæby Havn .....	42

22. Forslag til Lokalplan SKA.S.11.10.01, Sommerhusområde ved Musvågevej, Lodskovvad samt forslag til Kommuneplantillæg nr. 09.29 .....	43
23. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.F.02.08.02 Område til center og fritidsformål, Bannerslund samt kommuneplantillæg nr. 09.22 .....	45
24. Efterretningssag - Samarbejde med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Råbjerg Sogne.....	46
25. Efterretningssag - Tillæg til miljøgodkendelse .....	48
26. Orienteringssag - Fyrstuevej 12 .....	49
27. Orienteringssag - Autoophugning på Mariensdalsvej 105, Frederikshavn .....	50
Underskrifter: .....	51

## Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	37719/11	Åben	turistredegørelse 2011 marts.pdf
2	9614/11	Åben	Projekt
3	34977/11	Åben	Forslag til retningslinjer for husstandsmøller, mini- og mikrovindmøller
3	31908/11	Åben	Rapport om minivindmøller
4	31299/11	Åben	Konklusion på vurderinger af vindmølleområde ved Råbjerg
4	33866/11	Åben	Oversigtskort
5	32121/11	Åben	Ansøgning
6	34569/11	Åben	Oversigtskort lokalplanområde
7	34563/11	Åben	Oversigtskort
8	34574/11	Åben	Aktuel foto
8	34575/11	Åben	Forslag til nye glasdøre
8	34576/11	Åben	Foto af østfacade
9	34990/11	Åben	Luftfoto
9	34988/11	Åben	Ansøgning med forslag Damstedvej 27
9	34992/11	Åben	Ansøgning med projekt Damstedvej 25
10	32806/11	Åben	Ansøgning
10	32803/11	Åben	Materiale vedr. sålbæksten
11	32698/11	Åben	Oversigtskort og byggeansøgning
11	32697/11	Åben	Bemærkninger fra nabo og ansøgers kommentarer
12	33750/11	Åben	Oversigtskort
12	32309/11	Åben	Situationsplan og facader
12	32313/11	Åben	Billeder fra Nørgårdsvej
12	32311/11	Åben	Indkomne bemærkninger
12	32310/11	Åben	Udtalelse fra ansøger
13	150263/10	Åben	Ansøgning om byggetilladelse. Kjeldergangen 3, Skagen
13	29118/11	Åben	SAVE registrering
13	30243/11	Åben	Naboorientering
14	25025/11	Åben	Udsendt afgørelse i sagen om Frederikshavn Kommunes byggetilladelse til ejendommen Vestre Strandvej 56, Skagen
14	27453/11	Åben	Naboorientering jf naturklagenævnets afgørelse
14	33434/11	Åben	Indsigelsesnotat ifb med gennemført naboorientering
15	31269/11	Åben	Facadetegninger og foto af hus
16	21447/11	Åben	Ansøgning om areal til ny cirkusplads
16	21446/11	Åben	Oversigtskort
17	32618/11	Åben	Ansøgning
17	33872/11	Åben	Skitse over ændring
18	29551/11	Åben	Ansøgning
19	33860/11	Åben	Sammenfatning PMU 2010
20	34195/11	Åben	Beslutning fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 8. marts 2011
21	35123/11	Åben	Plangrænse for Sæby Havn.jpg
22	31585/11	Åben	Beslutning fra Plan- og Miljøudvalget den 2. marts 2010
22	34076/11	Åben	Forslag til Lokalplan SKA.S.11.10.01 Sommerhusområde ved

23	32538/11	Åben	Musvågevej, Lodskowad Lokalplan FRE.F.02.08.02. område til center- og fritidsformål - Bannerslund
23	32537/11	Åben	Kommuneplantillæg nr. 09.22
23	33288/11	Åben	Indsigelsesnotat Bannerslund

## 1. Turismeredegørelse for Frederikshavn Kommune

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Planlægning i kystnærhedszonen har stor statslig interesse, og det er et statsligt mål, at den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen baseres på et solidt og opdateret beslutningsgrundlag, hvor der er redegjort for den forventede udvikling samt for sammenhængen mellem udvikling i de kystnære byer og varetagelsen af beskyttelsesinteresserne i kystnærhedszonen.

Sagsnr: 10/2962  
Forvaltning: CTM  
Sbh: MAEL  
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Etablering af nye ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen forudsætter ifølge planloven en samlet turistpolitisk redegørelse (turismeredegørelse). Redegørelsen er ikke udtryk for en ny turismestrategi, men den skal udgøre bindeledet imellem eksisterende, overordnede politikker vedrørende turisme og den fysiske planlægning. Redegørelsen skal gøre det muligt at vurdere, hvor lokalisering af ferie- og fritidsanlæg kan finde sted i kystnærhedszonen, og den indeholder derfor en række principper for etablering af sådanne anlæg samt begrundelser herfor.

Redegørelsen er ikke et juridisk bindende dokument men vil bl.a. indgå som grundlag for dialog med Naturstyrelsen Århus om etablering af konkrete ferie- og fritidsprojekter i kystnærhedszonen. Desuden vil den danne baggrund for en konkret revision af kommuneplanens retningslinjer og kortbilag vedr. anvendelse af kystnærhedszonen. Denne del af kommuneplanen er overført stort set uændret fra Regionplan 2005 og bør revideres efter byrådets konkrete ønsker.

Redegørelsen indeholder følgende afsnit:

- "Generelle udfordringer" - en kort redegørelse for turisterhvervets betydning som led i kommunens erhvervsudviklingsstrategi
- "Turismen, byerne og baglandet" - en kort præsentation af turismeområderne i kommunen
- "Lokale udfordringer og fokusområder" - en kort redegørelse for de enkelte turismeområders særlige udfordringer og fokusområder
- "Principper for lokalisering" - en fastlæggelse af rammer for etablering og udvidelse af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen
- "Turismen i runde tal" - et bilag, der indeholder en statusreddegørelse for den seneste udvikling inden for turismen (en delvis opdatering af Erhvervsudviklingsstrategiens del "Sådan ser vi ud")

Hjørring og Brønderslev Kommuner samt de tre turistchefer i kommunen har haft mulighed for at kommentere redegørelsen og en efterfølgende dialog med turistcheferne har bidraget til at kvalificere redegørelsens indhold. Der er ikke i lovgivningen krav om en offentlig høring af redegørelsen. En sådan høring vil indgå i processen i forbindelse med revision af kommuneplanens retningslinjer og kortbilag vedr. anvendelse af kystnærhedszonen.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalg og byråd at vedtage turismeredegørelsen
  
- kommuneplanens retningslinjer og kortbilag for anvendelse af kystnærhedszonen og for lokalisering af ferie- og fritidsanlæg revideres

#### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Udvalget tiltræder turismeredegørelsen, dog kan Paul Rode Andersen ikke tiltræde formuleringen på side 17 om vækstmuligheder, men ønsker en mere restriktiv tilgang til nye udbygningsmuligheder i kystzonen. Indstillingens 2. punkt bortfalder.

#### **Bilag**

turistredegørelse 2011 marts.pdf (dok.nr.37719/11)

## 2. Udvikling af Farm Fun med wellness og aktivitetshal samt hotellejligheder på ejendommen Jerupvej 155, Ålbæk

### Åben sag

Sagsnr: 11/686  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

#### Sagsfremstilling

Ejer af ovennævnte ejendom ansøger sammen med kreds af investorer om principiel tilladelse til at udvide de nuværende aktiviteter på Farm Fun med velfærdsbygning/wellness, lejrskole, aktivitetshus og aktivitetshal, fodboldgolf, motionsbane og paintball samt 75 hotellejligheder. Hotellet påtænkes drevet sammen med Farm Fun.

Velfærdsbygning/wellness på ca. 650 m<sup>2</sup> indeholder svømmebad, spaer, forskellige bade, motionsrum mv. og evt. restaurant, aktivitetshal på 2500 m<sup>2</sup> og aktivitetshuse til brug for indendørs aktiviteter såsom legeland, udstillinger, koncerter mv. samt lejrskole påtænkes placeret sammen med ejendommens nuværende driftsbygninger.

Hotelferielejlighederne etableres i form af enkeltliggende 1½ etages huse på hver 125 m<sup>2</sup>. Det enkelte hus indeholder køkken, spiseplads og ophold samt 3 soverum og 2 bad. Ferielejlighederne placeret på areal syd for nuværende bebyggelse, oprindeligt forbeholdt afholdelse af bibelcamping.

Fodboldgolf placeres på græsareal og motionsbane og paintball i beplantningen øst for Farm Fun.

Ansøgningen begrundes med et ønske om at fastholde og udvide Farm Funs nuværende kundegruppe og dermed ikke kun appellere til halv og heldagsbesøgende, men også til 2 og 3 dages besøgende.

Ejendommen er beliggende i landzone i kommuneplanens område SKA.F.11.02 og omfattet af Lokalplan nr. 177-L.

Af kommuneplanens fremgår, at det er et fritidsområde med anvendelsen minisommerland. Lokalplanens delområde A forbeholdes mini-sommerland (Farm Fun) med dyrehold bestående af børnevenlige, mindre dyr med tilhørende faciliteter samt eet lejrskolelokale til overnatning for een skoleklassens elever/lærere. Lokalplanens område B forbeholdes til bibelcamping i max. 2 sammenhængende uger i sommerperioden. (en meget ekstensiv udnyttelse).

Arealet er beliggende i kystnærhedszone A og omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbeskyttelsesline samt 150 meter beskyttelseslinie omkring hovedlandevej.

Jerupvej er adgangsbegrænset og evt. supplerende adgang hertil skal godkendes af Vejcenter Nordjylland, der er vejmyndighed.

### **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 gælder for planlægning i kystnærhedszonen, at der kun må inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. (Turismeredegørelse).

### **Planmæssige konsekvenser**

Frederikshavn Byråd har ikke i forbindelse med den nye kommuneplan forholdt sig konkret til brug af kystnærhedszonen, men har videreført regionplanretningslinjerne fra Regionplan 2005 i uændret form.

På samme dagsorden er punkt vedrørende Turismeredegørelse, der netop omfatter turismen i kystnærhedszonen og danner baggrund for beslutninger om nye ferie- og fritidsanlæg eller udvidelse af eksisterende anlæg i kystnærhedszonen.

I Turismeredegørelsen er generelt anført, at hoteller, feriecentre, oplevelses- og aktivitetscentre som udgangspunkt skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende byer og bysamfund eller større ferie- og fritidsanlæg.

Farm Fun er beliggende fra 500-1.000 meter syd for Ålbæk by umiddelbart nord for nyt sommerhusområde (landsplandirektiv). Der er ikke på arealet særlige natur- og landskabelige interesser. Dette understreges også af, at der netop her er udlagt nyt sommerhusområde i medfør af Landsplandirektivet.

Udvidelse af Farm Fun med nye aktiviteter, der understøtter den nuværende funktion som mini-sommerland vurderes at være et helt naturligt led i fornyelse for at fastholde parkens attraktionsværdi.

Umiddelbart virker en aktivitetshal på 2500 m<sup>2</sup> (størrelse som en større idrætshal) til indendørs legeland, udstillinger, koncerter mv. ikke kun at være naturligt fornyelse/udvidelse, men en attraktion i sig selv.

Endvidere vil en hal på ca. 40x60 meter blive en stor og dominerende bygning i landskabet og formentlig også synlig fra kysten. Udformning af hallen skal bearbejdes både med hensyn til størrelse og ydre fremtræden.

Påtænkt hotel med 75 lejligheder hver med 3 dobbeltværelser, samlet kapacitet på 450 senge vurderes at være stort med en placering syd for Ålbæk.

Langs kysten fra Skagen i nord til Frederikshavn i syd er af hoteller: Hotel Skagen Strand (1120 senge + planlagt 400), Hotel Inger (40) og Ålbæk Gl. Kro (102).

I kommuneplanen tilkendegives, at kapaciteten af de eksisterende overnatningsanlæg skal udnyttes bedst mulig før, der udlægges nye områder. For at overnatningsanlægget ikke skal virke dominerende, skal størrelsen tilpasses byens størrelse.

Udbygning af Farm Fun som skitseret kan ikke realiseres indenfor rammerne af gældende lokalplan. Realisering også i evt. reduceret omfang betinger udarbejdelse af ny lokalplan, herunder bl.a. redegørelse for den særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Fagcenteret vurderer, at der i det videre arbejde er brug for en konkretisering og bearbejdning af projektet, for herefter at indlede drøftelse med Naturstyrelse Århus om projektet.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der principielt er positiv medvirken til udvikling af Farm Fun som mini-sommerland med nye aktiviteter, herunder overnatningsfaciliteter idet, der er grundlag for at arbejde videre med en konkretisering og bearbejdning af projektet
  
- udarbejdelse af nyt plangrundlag forestås af ansøger

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Et flertal af udvalget tiltræder indstillingen med bemærkning om, at projektet skal reduceres både med hensyn til antal enheder og aktiviteter. Projektets arkitektur skal tilrettes områdets karakter. Paul Rode Andersen kan ikke tiltræde indstillingen og begærer sagen i byrådet.

### **Bilag**

Projekt (dok.nr.9614/11)

### **3. Vindmøllemaplan - Forslag til retningslinjer for husstandsmøller og mini- og mikrovindmøller**

### **Åben sag**

Sagsnr: 09/16813

Forvaltning: CTM

Sbh: LEMR

Besl. komp: PMU

#### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med det igangværende arbejde med forslag til vindmøllemaplan har centeret for Teknik og Miljø udarbejdet forslag til retningslinjer for husstandsvindmøller og mini- og mikrovindmøller. Retningslinjerne vedrører specielt placering og udseende af vindmøllerne.

Forslag til retningslinjer er vedlagt dagsorden.

Til orientering er samtidig bilagt en rapport udarbejdet af "Ea Energianalyse" i september 2009 for København Kommune omkring minivindmøller. Rapporten konkluderer ud fra erfaringer med minivindmøller fra Danmark, USA, England og andre steder, at den faktiske produktion ofte er betydeligt lavere end den forventede produktion, og at der effektivitetsmæssigt skal et meget stort antal minivindmøller til at opnå samme årlige produktion som blot en enkelt havvindmølle eller en større landvindmølle. Samtidig vurderes produktionsomkostningerne fra minivindmøller at være 3-5 kr./kWh el (produktionsprisen for landmøller og store havmøller er ca. 50 øre/kWh el). Der er endvidere store udfordringer for minivindmøller i forhold til æstetik, vibrationer, støj og skyggevirksomheder, da der ikke umiddelbart i lovgivningen stilles krav om en VVM-redegørelse forud for opførelsen af mini- og mikrovindmøller.

#### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- forslaget til retningslinjer for husstandsmøller og mini- og mikrovindmøller indarbejdes i forslaget til vindmøllemaplan

#### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Sagen genoptages.

#### **Bilag**

Forslag til retningslinjer for husstandsmøller, mini- og mikrovindmøller (dok.nr.34977/11)

Rapport om minivindmøller (dok.nr.31908/11)

## 4. Temaplan for opstilling af vindmøller - område ved Råbjerg

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Udvalget besluttede i forbindelse med de forberedende beslutninger for udarbejdelsen af vindmølletemaplanen på udvalgsrådet den 31. august 2010 at arbejde videre med en undersøgelse af mulighederne for at opstille vindmøller i et antal områder, herunder et område ved Råbjerg.

Sagsnr: 09/16813

Forvaltning: CTM

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

I forbindelse med forarbejderne til forslaget til vindmølletemaplanen er det vurderet, at området ikke er velegnet til opstilling af vindmøller på grund af de landskabelige og naturmæssige værdier i området. Konklusionen på vurderingerne er vedlagt som bilag.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- området ved Råbjerg på baggrund af resultatet af de foretagne vurderinger ikke medtages i den videre planlægningsproces

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### Bilag

Konklusion på vurderinger af vindmølleområde ved Råbjerg (dok.nr.31299/11)

Oversigtskort (dok.nr.33866/11)

## **5. Ansøgning om opstilling af en husstandsvindmølle, Himmerigsvej 10, 9981 Jerup**

## **Åben sag**

Sagsnr: 11/1976  
Forvaltning: CTM  
Sbh: laen  
Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Der er ansøgt om opstilling af en husstandsvindmølle på 6kW på Himmerigsvej 10, 9981 Jerup, matr.nr. 35a, Jerup By, Elling. Møllen har en totalhøjde på ca. 21,5 meter og en rotordiameter på 7,1 meter. Ansøgningen kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje 3.5.6, at husstandsmøller kun kan opstilles efter en konkret vurdering i direkte tilknytning til eksisterende bygninger i det åbne land i kommuneplanens jordbrugsområder. Det er samtidig anført, at husstandsvindmøller ikke kan opstilles i Natura2000-områder, i geologiske, biologiske og kulturhistoriske beskyttelsesområder samt i økologiske forbindelser, friluftsområder og kulturmiljøer. Det fremgår videre af kommuneplanens retningslinje 5.7.2 at arealer, der er udpeget som særligt værdifuldt landskab, 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.

Den ansøgte placering af vindmøllen ligger i et habitatområde og grænser op til et fuglebeskyttelsesområde. Placeringen vurderes dog ikke at være i direkte modstrid med udpegningsgrundlaget for de to beskyttelsesområder. Det ansøgte er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som naturområde og ansøgningen er dermed i strid med kommuneplanens retningslinje om at husstandsvindmøller kun kan opstilles på arealer, der i kommuneplanen er udpeget som jordbrugsområde.

Det ansøgte er beliggende i område, der i kommuneplanen er udpeget som et særligt værdifuldt landskab. Placeringen ligger ca. 1900 meter fra havet. Landskabet mellem den ansøgte mølleplacering og havet består hovedsageligt af meget åbne engarealer. Der ligger enkelte beplantninger og bebyggelser mellem det ansøgte og de åbne engarealer.

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, da den er indstillet til et afslag.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag til den ansøgte husstandsvindmølle. Afslaget begrundes i, at ansøgningen er i strid med kommuneplanens retningslinje 3.5.6 og 5.7.2 og at det konkret er vurderet, at det på grund af landskabet i området ikke vil være foreneligt med de hensyn, kommunen skal varetage ved landzonesagsbehandlingen og administrationen af kommuneplanen,

såfremt retningslinjen fraviges

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Sagen genoptages.

**Bilag**

Ansøgning (dok.nr.32121/11)

## 6. Anneksbebyggelse indenfor Lokalplan nr. 56 - B.8 Højen

## Åben sag

### Sagsfremstilling

I Højen har der de senere år udviklet sig en praksis med at opføre større annekser i forbindelse med den eksisterende bebyggelse. Der sker derved en fortætning af området i strid med den oprindelige bygningskultur i Højen.

Sagsnr: 11/1863  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

Det oprindelige Højen er omfattet af lokalplan nr. 56-B.8 og er planens delområde D1. Planen er godkendt i 1987.

Det er lokalplanens formål at fastholde og forbedre de nuværende kvaliteter i og omkring den bevaringsværdige bebyggelse som en åben bystruktur og sikre nuværende og kommende ejere mod en forringelse af miljøet. Lokalplanen skal sikre de bevaringsværdige bygninger bl.a. ved at give retningslinjer for ny bebyggelse, således at den opføres i harmoni med den lokale byggeskik samt sikre, at ombygninger udføres med respekt for bygningen og det bevaringsværdige miljø.

I lokalplanen er direkte henvist til "Bevar Skagens Huse - en vejledning i vedligeholdelse og istandsættelse", der skal være retningsgivende for sagsbehandlingen.

Formålet med lokalplanen udmøntes i bestemmelser for ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse, for ejendomme med øvrig eksisterende bebyggelse og for ny bebyggelse på "tomme" grunde bl.a. bestemmelser for hovedhusets størrelse.

Med de relativ stramme rammer for hovedhusets størrelse sammenholdt med ejers ønske om mere plads, er behov for supplerende boligareal opstået og dermed opførelse af relativ store annekser.

### Juridiske konsekvenser

Der er juridisk intet til hinder for en praksisændring, når denne bliver offentliggjort på en hensigtsmæssig måde. Hvis praksisændringen er udtryk for en generel praksis for fremtiden, vil lighedsbetragtningerne sjældent være relevante. Den nye praksis må i øvrigt ikke stride mod overordnede regler.

### Planmæssige konsekvenser

Af "Bevar Skagens Huse" fremgår at skal et længehus (som er hustypen i Højen) udvides med en tilbygning er traditionen at forlænge dette, påbygge udskud eller evt. en vinkelbygget knast. En anden måde for udvidelse af boligarealet kunne være at placere nogle rum i en lille fritliggende bygning i tilknytning til længehuset, som man kender det fra vaskehusene vinkelret på eller parallel med længehuset. Denne sidst beskrevne måde er det nærmeste vi kommer begrebet annekse.

Anneks er ikke et begreb, der forekommer i den for området gældende lokalplan, men uagtet dette en faktisk bygningskategori, der findes og også er gængs i området.

Af Bygnings- og Boligregisteret fremgår, at annekser opført før 2005 har størrelser på op til 40 m<sup>2</sup>, alle kun i een etage. Fra 2005 og til nu er størrelsen øget væsentlig, herunder også med udnyttet tagetage.

Med baggrund i udvikling af anneksstørrelsen vil Fagcenteret anbefale for at fastholde den åbne bystruktur i Højen, at der kun tillades opført et anneks på den enkelte ejendom i størrelse lig et udhus. Det er en betingelse, at bebyggelsesprocenten på max. 25 % kan overholdes for den enkelte ejendom.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- formålet med Lokalplan nr. 56 - B.8 søges fastholdt, idet anneksbebyggelse reduceres til fremtidig en bygning af denne kategori på hver ejendom med størrelse og udformning som udhusbebyggelse
- der annonceres, at fremadrettet tillades opført et anneks på ca. 40 m<sup>2</sup> og i een etage

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes, idet der er tale om en max. grænse.

### **Bilag**

Oversigtskort lokalplanområde (dok.nr.34569/11)

## 7. Ændret planlægning for Sundhedshus Sæby

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har modtaget svar fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet om, at projekt Sundhedshus Sæby imødekommes.

Sagsnr: 11/2819  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

Frederikshavn Byråd har den 30. marts 2011 besluttet, at grunden matr. nr. 1 up Sæbygård Hvgd, Volstrup beliggende Sæbygårdvej 31 vælges som Frederikshavn Kommunes medfinansiering af projekt Sundhedshus Sæby.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område SAE.C.03.20 og omfattet af lokalplan nr. 4.49.0 delområde 5. Af lokalplanen fremgår, at delområdet forbeholdes butiksformål i form af store butikker (mellem 1.200-2.400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal).

### 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

Arealet ved Sæbygårdvej er en del af Sæbys bycenter vest for Frederikshavns vej beliggende tæt på svømmehal, bibliotek, flere dagligvare- og udvalgs varebutikker. En god beliggenhed for et nyt sundhedshus.

Realisering af projekt sundhedshus betinger udarbejdelse af ny lokalplan.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen Sæbygårdvej 31 igangsættes med henblik på realisering af Sundhedshus Sæby

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### Bilag

Oversigtskort (dok.nr.34563/11)

## 8. Nye vinduer og døre Skolevej 5, Skagen, den kommercielle del

## Åben sag

Sagsnr: 11/2931  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Køber af den kommercielle del af Kappelborgskolen ønsker i forbindelse med indretning af restauration i del af stueetagen i vestfløjen at isætte 4 ens glassprodse-døre i gavlen mod syd/Sct. Laurentii Vej. Endvidere ønskes en dør i facaden mod øst reduceret i højden. Vestfløjen er bevaringsværdig.

Ansøgningen begrundes dels med, at der ønskes adgang til udeservering langs bygningens sydgavl gennem glasdørene og dels, at der ønskes skabt niveaufri indgang til øvrige lokaler i bygningen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan SKA.200.C1. Af planens kortbilag fremgår, at bygningen er bevaringsværdig. Jf. Kulturarvsstyrelsen har den bevaringsværdien 2.

Af lokalplanens stk. 9.1 fremgår, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

### Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens formål og anvendelse.

### Planmæssige konsekvenser

Vestfløjen på Kappelborg har i dag i sydgavlen 2 3-fags sprodsevinduer. Disse vinduer ønskes suppleret med 2 nye glassprodse-døre evt. ønskes også vinduerne udskiftet med lignende døre.

Af hensyn til indretning af restaurationslokalet, herunder også adgangen fra køkken er det af betydning, at dørene placeres i gavlens østlige del.

Vestfløjens sydgavl fremstår i dag i røde glatte maskinstrøgne facadesten. Gavlens murværk er i sig selv ikke bevaringsværdigt. På den baggrund vurderer fagcenteret, at der ikke er noget til hinter for at isætte 2 nye glassprodse-døre i sydgavlen. De 2 nuværende 3 fags sprodsevinduer skal bibeholdes med deres nuværende udseende.

Midterdøren i den gamle vestfløj har oprindeligt været i niveau med terræn. Det viser gamle foto.

Skolegården er på et tidspunkt hævet. Døren er i dag ca. 10 cm under omgivende terræn.

Ved at hæve døren og dermed reducere højden med ca. 10 cm vurderer fagcenteret, at dørens højde / bredde forhold vil blive uheldigt. Der vil blive skabt en uharmonisk dør midt på den bevaringsværdige facade. Nuværende dør er afsluttet for oven med buet stik. Der er glas i fyldningerne for oven og træfyldning for neden lig øvrige døre i samme facade.

Niveauforskæl på kun 10 cm kan udlignes med mindre rampe.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- vestfløjens sydgavl kan suppleres med 2 glassprode-døre som ansøgt
- midterdøren ved udskiftning ikke tillades reduceret i højden

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Aktuel foto (dok.nr.34574/11)

Forslag til nye glasdøre (dok.nr.34575/11)

Foto af østfacade (dok.nr.34576/11)

## 9. Principper for bebyggelse Damstedvej 21-31, Skagen

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Arkitekter fremsender for hver deres bygherre forslag til bebyggelse på ejendommene Damstedvej 25 og 27. Damstedvej 27 har tidligere været behandlet i Udvalget.

Sagsnr: 10/9354  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

Ejendommene langs Damstedvej er omfattet af Lokalplan SKA.242.B. For de 6 ejendomme (gamle statslånhuse), der er beliggende forskudt langs Damstedvej, er der foruden de generelle lokalplanbestemmelser optaget følgende særlige bestemmelse. For disse ejendomme gælder jf. stk. 7.11, at nyt hovedhus skal placeres samme sted som det nedrevne hovedhus. Det nye hovedhus skal som hovedregel indordne sig under de øvrige bebyggelses proportioner og byggestil således, at den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.

Med baggrund i de nu 2 modtagne projekter søges fastsat nogle principper for bebyggelse af disse ejendomme.

### Damstedvej 27

Plan- og Miljøudvalget besluttede efter besigtigelse den 2. november 2010, at påbygningens grundareal begrænses til max. 6 meter længde og 5,0 meter bredde, sydgavlens glasareal skal bearbejdes arkitektonisk og etablering af hævet terrasse ikke tillades.

Det nu fremsendte projekt indeholder et nyt hovedhus med påbygning mod syd. Hovedhuset udføres ca. 2x24 cm bredere end nuværende hovedhus for derigennem at kompensere for energiklasse 1-kravet.

Påbygningens størrelse overholder de 6x5 meter. Den opføres med trempel og nedgraves 0,5 meter i forhold til omgivelserne. Hermed bliver der mulighed for 2 fulde etager til beboelse. Tilbygget etageareal ca. 60 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan SKA.242.B

- § 7.4, hvoraf fremgår, at bebyggelse må opføres i indtil 1½ etage - her så høj trempel, at det er 2 etager.

### Damstedvej 25

Projektet omfatter renovering af nuværende hovedhus, herunder nedrivning af glaspåbygning, opførelse af nu mellembygning og ombygning af udhus til boligformål. Mellembygningens størrelse overholder de 6x5 meter. Udhuset reduceres i længden, således at skelafstanden på 2,5 meter overholdes.

Mellembygning og ombygget udhus opføres i en etage og er i omfang kortere og smallere end hovedhuset. Tilbygningens samlede bebyggede areal udgør ca. 65

m2.

Dette projekt betinger ikke dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Ved møde med de 2 arkitekter er drøftet evt. mulighed for at udarbejde deklaration indeholdende bebyggelsesprincipper for de relevante 6 ejendomme.

### **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.

Jf. Lov om planlægning § 42 stk.1 kan en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Jf. samme paragrafs stk. 2 skal kommunalbestyrelsens beslutning efter stk.1 påføres servituddokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

### **Planmæssige konsekvenser**

Lokalplanens stk. 7.11 indeholder alene bestemmelser for placering af nyt hovedhus og udformning heraf. Der er hermed bestemt, at hovedhuset, er den bygning, der ligger ud mod Damstedvej. Med formulering er det også implicit bestemt, at det der i øvrigt bygges på ejendommen såsom sidehus, mellembygning mv. skal underordne sig hovedhuset mod Damstedvej.

Udover denne bestemmelse i forbindelse med opførelse af nyt hovedhus gælder lokalplanens generelle bestemmelser for nye bygningers og ikke-bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden.

#### Damstedvej 27

Hovedhusets forøgelse i bredden med ca. 2 x 24 cm svarende til bredden af den nødvendige mer-vægtykkelse som følge af klasse 1-kravet vurderer fagcenteret mindre betydende og ikke muligt visuelt at registrere i forhold til de eksisterende nabohuse. Lokalplanens bestemmelse om placering samme sted som det nedrevne hovedhus vurderes ikke tilsidesat.

Jf. Håndbog for bygningsmyndigheder vurderes en trempelhøjde på 1 meter forenlig med betegnelsen 1½ etage. Er trempelhøjden større er der tale om 2 etager. Lokal byggeskik kan ændre denne opfattelse. Byggeskik i Vesterby tilsiger ikke, at der kan tillades større trempelhøjde end 1 meter ved max. tilladt etageantal på 1½ etage.

Påbygningen er med sine 5 meter væsentlig smallere end hovedhuset og gulvet

sænket ca. 1 meter, idet den er nedgravet ca. 50 cm. Påbygningen fremtræder trods sine 2 etager i sit ydre udtryk underordnet hovedhuset. Endvidere ligger gulv i øverste etage ca. 1 meter lavere end tilsvarende gulv i hovedhuset. Hermed mindskes indblikgene for naboer væsentlig.

Fagcenteret vurderer at påbygningen som ansøgt størrelsesmæssig er i harmoni med hovedhuset, men grundet etageantallet kan fagcenteret ikke anbefale denne løsning.

#### Damstedvej 25

For Damstedvej 25 gælder alene de generelle bestemmelser, idet der her ikke bygges nyt hovedhus. Den påtænkte udvidelse af hovedhuset er helt i tråd med Skagen byggestil. Del af nuværende udhus beliggende parallel med hovedhuset ændres om til "anneks", og der etableres forbindelse herfra til hovedhuset i form af mellembygning.

Mellembygningen udgør 5x6 meter og "annekset" ca. 5x7 meter. Begge bygninger underordner sig hovedhuset og udføres i een etage med loft til kip.

Fagcenteret vurderer, at påbygningen som ansøgt størrelsesmæssigt er i harmoni med hovedhuset og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

#### Princip

Fagcenteret vil foreslå, at udvidelse af hovedhus enten nyt eller ombygget kan udføres i princippet som skitseret for Damstedvej 25 helt eller delvis.

Evt. deklARATION indeholdende dette bebyggelsesprincip betinger konsensus fra samtlige ejere.

Lokalplan SKA.242.B har ikke særlige bestemmelser for placering af garager, carporte, udhuse mv. for ovennævnte 6 ejendomme langs Damstedvej. Det betyder, at sådanne bygninger kan placeres foran husene ud mod Damstedvej og ved husgavlne i skel mv. Speciel ved placering foran husene mod Damstedvej brydes det bebyggelsesmønster, der er søgt fastholdt med bestemmelsen i lokalplanens stk. 7.11.

Fagcenteret ser ingen mulighed for at hindre noget sådant med gældende lokalplanbestemmelser. Bestemmelser kunne evt. medtages i deklARATION er parterne enige herom.

Fagcenteret foreslår udkast til deklARATION med følgende indhold drøftet med lodsejerne.

- bebyggelsesmønsteret med forskudt placerede hovedhuse fastholdes
- areal mellem hovedhus og Damstedvej friholdes for enhver form for bebyggelse
- bygget areal for hovedhus tillades forøget svarende til udvendig efterisolering dvs. ca. 24 cm
- påbygning tillades i form af sidehus/mellembygning på 5x6 meter samt mulighed for supplerende fløj parallel med hovedhuset i størrelse lig sidehus. Alt i een etage med tag som hovedhus

- garage/carport/udhus tillades ikke placeret ved gavl af hovedhus

Kan der ikke skabes enighed med lodsejerne herom, genbehandles sagen med henblik på forbud efter Lov om planlægning § 14 med efterfølgende ny lokalplan for de 6 ejendomme.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på ansøgning om påbygning i 2 etager på ejendommen Damstedvej 27, idet lokalplanens etageantal på max. 1½ etage ønskes fastholdt
- deklARATION med det i sagsfremstillingen oplyste indhold er grundlag for bebyggelse af de 6 ejendomme og hermed for drøftelse med lodsejerne

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Luffoto (dok.nr.34990/11)

Ansøgning med forslag Damstedvej 27 (dok.nr.34988/11)

Ansøgning med projekt Damstedvej 25 (dok.nr.34992/11)

## **10. Udskiftning af sålbænke ved facaderenovering Sct. Laurentii Vej 33, Skagen**

## **Åben sag**

Sagsnr: 11/2908  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Arkitekt fremsender på vegne af ejer anmodning om udskiftning af eksisterende sålbænke med nye glaserede sålbænksten i forbindelse renovering af facaden på ovennævnte ejendom.

De nuværende sålbænke består af en glaseret mursten liggende på fladen samt en underliggende mursten med lidt fremspring i forhold til facadeflugten.

Valg af sålbænksten begrundes med, at eksisterende glaserede mursten ikke produceres længere. De kan bestilles på særlige teglværker, der producere sten i gamle typer. Det betyder en merpris på ca. 60.000 kr.

Endvidere er det håndværksmæssigt ikke noget god løsning med næsten vandretliggende teglsålbænke. Sålbænkesten har faldende overflade og vandnæse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan SKA.200.C1. Af lokalplanens kortbilag fremgår, at ejendommen er bevaringsværdig. Jf. Kulturarvsstyrelsen har den bevaringsværdien 2.

Af lokalplanens stk. 9.1 fremgår, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

### **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.

### **Planmæssige konsekvenser**

Lokalplanen indeholder kun konkrete bestemmelser til bebyggelsens ydre fremtræden for bevaringsværdig bebyggelse i form af arketyperne længehus og villa. For den bevaringsværdige villa gælder ved om- og tilbygning, at vindueshuller skal afsluttes fornedet med en sålbænk af tegl. Udformning af denne sålbænk er ikke nærmere beskrevet kun materialevalget. Hermed ligger implicit, at det er materialevalget, der er afgørende.

Med baggrund i, at sålbænkens udformning ikke er nærmere beskrevet for anden bevaringsværdig hustype, er det vanskeligt at begrunde, at glaseret sålbænksten i tegl ikke kan anvendes i forbindelse med udskiftning Sct. Laurentii Vej 33.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- glaseret sålbæksten som ansøgt godkendes i forbindelse med udskiftning heraf Sct. Laurentii Vej 33, Skagen

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

**Bilag**

Ansøgning (dok.nr.32806/11)

Materiale vedr. sålbæksten (dok.nr.32803/11)

## 11. Tilbygning til enfamiliehus, Nyborgvej 13, Frederikshavn

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Ejer af Nyborgvej 13 har søgt byggetilladelse til at opføre en tilbygning til eksisterende enfamiliehus. Tilbygningen ønskes opført ca. 3-4 m fra naboskel mod øst og udføres med høj kælder.

Sagsnr: 11/1092  
Forvaltning: CTM  
Sbh: chaa  
Besl. komp: PMU

Både kælder og stueplan skal medregnes i etagearealet selvom kælderen ikke må anvendes til beboelse. Efter tilbygning af 24 m<sup>2</sup> kælder og 24 m<sup>2</sup> bolig bliver det bebyggede areal 95 m<sup>2</sup> og boligarealet 100 m<sup>2</sup>. Ejendommen har et grundareal på 569 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten stiger ved det ansøgte fra nuværende ca. 25 til ca. 33.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller lignende men ligger indenfor kommuneplanens rammeområde FRE.B.12.01, som udlægger området til parcelhuse og tæt-lav bebyggelse mv. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 og bebyggelsen må maks. være i 1 etage med udnyttet tagetage.

Ansøgningen har været i partshøring ved omkringliggende naboer og nabo mod øst har gjort indsigelse mod det ansøgte. Naboerne fremfører bl. a., at tilbygningen vil give indblik- og skyggegener og vinduerne vil give blænd- og genskinsgener samt at byggeriet ikke svarer til det sædvanlige i området. Naboerne ønsker at vinduer mod øst udføres med råglas og at arbejdet udføres indenfor normal arbejdstid, såfremt det alligevel godkendes.

Ansøger har på baggrund af naboernes bemærkninger delvist tilrettet projektet, idet bygningshøjden er reduceret og der isættes råglas i vinduer mod øst.

Bemærkninger fra nabo og ansøgers kommentarer hertil er vedlagt som bilag.

### Juridiske konsekvenser

Generelt kan kommunen ikke nægte at godkende byggeriets etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold, når følgende er opfyldt jf. *bygningsreglement 2010, kapitel 2.7*:

- bebyggelsesprocenten overstiger ikke 30
- byggeriet er ikke i mere end 2 etager og ikke højere end 8,5 m
- byggeriet ligger mindst 2,5 m fra skel og højden overstiger ikke 1,4 x afstanden til skel

Ved afvigelse fra byggeretten skal kommunen foretage en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Det ansøgte overholder byggeretten for så vidt angår etageantal, bygningshøjde og skelafstand men afviger fra byggeretten idet bebyggelsesprocenten efter tilbygning bliver 33.

Naboernes bemærkninger omkring de økonomiske konsekvenser af byggeriet og

arbejdstid mv. er ikke saglige hensyn, der kan inddrages i vurderingen. De øvrige bemærkninger relaterer sig primært til genevirkninger som følge af byggeiets højde og skelafstand og vurderes mindre væsentlige i forhold til den konkrete afvigelse.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte, idet der ikke vurderes at være særlige forhold, som kan begrunde en højere bebyggelsesprocent og deraf følgende fortætning af området
- fagcenteret bemyndiges til at godkende et eventuelt reduceret projekt med en maksimal bebyggelsesprocent på 30

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Oversigtskort og byggeansøgning (dok.nr.32698/11)

Bemærkninger fra nabo og ansøgers kommentarer (dok.nr.32697/11)

## **12. Lovliggørelse af tilbygning til etageboligbebyggelse, Nørgårdsvej 27A, Strandby**

## **Åben sag**

Sagsnr: 10/10332

Forvaltning: CTM

Sbh: chaa

Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Ejer af Nørgårdsvej 27A i Strandby har søgt om byggetilladelse til en tilbygning til eksisterende etageboligbebyggelse.

Der er i 1970 opført 2 bygninger i 2 etager med et grundareal på hhv. 108 m<sup>2</sup> og 216 m<sup>2</sup>. Der er i alt 12 lejligheder med et samlet boligareal på 648 m<sup>2</sup>.

Den ansøgte tilbygning er opført i 2010 og tilbygningen har et grundareal på 35 m<sup>2</sup> og et samlet areal på 70 m<sup>2</sup>. Antallet af lejligheder forøges ikke, men bebyggelsesprocenten stiger fra ca. 29 til ca. 32.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller lignende men ligger i kommuneplanens rammeområde FRE.B.03.01, hvoraf det bl.a. fremgår at området skal anvendes til helårsbeboelse, dvs. parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Af rammebestemmelserne fremgår at nyt byggeri skal udføres i 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på maks. 8,5 m. Ejendommen støder direkte op mod rammeområde FRE.O.03.06 som er udlagt til kirke og institutioner mv., som kan udføres i 2 etager.

### **Juridiske konsekvenser**

Kommunen skal i forbindelse med behandlingen af byggesagen foretage en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Heri skal indgå en vurdering af forhold som grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal og højde samt grundens udnyttelse og de ubebyggede arealers indretning.

Ansøgningen har været i partshøring ved omkringliggende naboer og to naboer syd for ejendommen er kommet med bemærkninger til det ansøgte. Naboerne har ikke de store indvendinger mod byggeriet, men ønsker at der bliver opført hegn mellem Nørgårdsvej 27A og deres ejendomme for at hindre udsyn til deres haver og for at begrænse gener fra parkeringsarealer på ejendommen.

Ansøger har kommenteret de indkomne bemærkninger og oplyser, at de ikke mener byggeriet kan være til gene men er indstillet på at dele udgiften til opsætning af hegn.

De indkomne bemærkninger og ansøgers svar er vedlagt som bilag.

Da ejendommen har været bebygget siden 1970 og der er tale om en mindre tilbygning opført imellem den eksisterende bebyggelse og i samme højde og udformning, vurderes tilbygningen ikke at afvige fra, hvad der kan forventes i

området. Tilbygningen er opført i forlængelse af eksisterende boligblok ca. 12 m fra naboskel og vurderes ikke at give væsentlige indblik- eller skyggegener for naboer. Da antallet af boliger på ejendommen ikke ændres, vurderes en tilbygning ikke at give en øget belastning af ejendommen.

Byggeriet vurderes derfor efter en helhedsvurdering af kunne godkendes og der vurderes ikke at være baggrund for at kræve opsat hegn mellem de enkelte ejendomme.

Kommunen har iht. *planlovens* § 12 pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse og kan modsætte sig bebyggelse, som er i strid med kommunens rammebestemmelser. Da byggeriet allerede er opført og i øvrigt er tilpasset den øvrige bebyggelse på ejendommen, vurderes der ikke at være hjemmel i planloven til at nægte det ansøgte med henvisning til afvigelsen fra kommuneplanens rammebestemmelser.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- opførelse af tilbygning godkendes

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.33750/11)

Situationsplan og facader (dok.nr.32309/11)

Billeder fra Nørgårdsvej (dok.nr.32313/11)

Indkomne bemærkninger (dok.nr.32311/11)

Udtalelse fra ansøger (dok.nr.32310/11)

### **13. Til- og ombygning af bevaringsværdigt hus på ejendommen Kjeldergangen 3, 9990 Skagen**

### **Åben sag**

Sagsnr: 10/12841

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

#### **Sagsfremstilling**

Center for Teknik og Miljø modtog den 14. december 2010 en ansøgning opførelse af en tilbygning samt ny overetage m.v. til eksisterende bolig på ejendommen. I denne forbindelse ansøges der samtidig om flere dispensationer fra lokalplanbestemmelserne - herunder bl.a. bebygget areal, bebyggelsesprocent, kvistlængde m.v. Efterfølgende blev der afholdt møde med ansøgers rådgiver og projektet blev gennemgået og revideret på en række punkter.'

Der er som udgangspunkt tale om utidssvarende og misligholdt bygning, hvor bl.a. gulvet er beliggende under terræn og loftshøjden varierer fra 187 - 197 cm. Den eksisterende tagetage med værelser er jf. det oplyste uden bl.a. redningsåbninger m.v. Boligdelen udgør sammen med nabobygningen et dobbelthus med fælles brandmur. Ejendommen grundareal andrager 448 m<sup>2</sup>. Ansøger ønsker bygningen gennemgående ombygget/forbedret jf. det reviderede projekt af 16. marts 2011.

Til gennemførelse af det reviderede projekt ansøges der samtidig om dispensation fra gældende lokalplan for så vidt angår - bebyggelsesgrad, bebyggelsesprocent og afstand til naboskel.

#### **Plangrundlag**

Ejendommen er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser SKA. B.02.01.01 udlagt til åben-lav boligbebyggelse/helårsboliger. Herudover er ejendommen omfattet af Lokalplan SKA.244.B

I henhold til lokalplanen er ejendommen hovedbygning optaget som bevaringsværdigt længehus jf. kortbilaget og er i SAVE registreringen tildelt en bevaringsværdi på 4.

#### **Dispensationsforhold jf. lokalplanen**

Det ansøgte projektet kræver følgende dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan SKA 244.B.

De generelle bestemmelser:

- Jf. § 7.1. må bebyggelsesprocenten for hver grund ikke overstige 35 % og det bebyggede areal må ikke overstige 20 % - den ansøgte bebyggelsesprocent andrager 39 % og det bebyggede areal andrager 23 %.
- Jf. § 7.8 skal bygninger placeres min 2,5 m fra naboskel - det aktuelle hus (et af to sammenbyggede huse med fælles brandmur) ønskes udvidet på begge sider med 1,5 m ved den fælles brandmur.

For længehuset:

jf. § 9.11 skal påbygninger/udskud holde en afstand på mindst 3 tagstens bredde fra gavlfacaden - det ansøgte udskud/tilbygning ønskes opført direkte op til den fælles brandmur.

Da det reviderede projekt konstateres tilpasset i stor udstrækning til de gældende lokalplanbestemmelser m.v. blev projektet den 18. marts 2011 udsendt i naboorientering til 6 naboejendomme. Ved høringens udløb den 31. marts 2011 - var der kun indgået positive svar. !!!!! ( i skrivende stund) Foranlediget af den positive naboorientering foreslås, at der meddeles byggetilladelse til projektet.

### **Renoveringens omfang**

I den aktuelle sag ombygges ejendommen væsentligt og jf. det ansøgte bibeholdes kun 3 ydervægge efter endt nedbrydning - de to gavle og nordfacaden jf. tegning nr. 08. Tagkonstruktionen nedbrydes og forhøjes efterfølgende med ca. 1 m for at tilvejebringe brugbare rumhøjder.

I henhold til byggeloven og vejledende udtalelser hertil betragtes en nedrivning til sokkel som nybyggeri og der bør stilles krav i henhold til gældende bygningsreglement. I det aktuelle tilfælde vil der efter oplyste blive bevaret 3 ydervægge og på denne baggrund vurderes ombygningen som en renovering. Det bemærkes hertil, der i sagen vil være tale om et grænsetilfælde.

### **Planmæssige konsekvenser**

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i planen er navnlig formålsbestemmelserne og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet, den planlagte struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Miljø og Teknik indstiller, at

- det ansøgte reviderede projekt imødekommes og der udstedes byggetilladelse

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Udvalget ønsker at godkende et projekt, der overholder de arealmæssige rammer.

### **Bilag**

Ansøgning om byggetilladelse. Kjeldergangen 3, Skagen (dok.nr.150263/10)

SAVE registrering (dok.nr.29118/11)

Naboorientering (dok.nr.30243/11)

## **14. Klage over meddelt byggetilladelse til ejendommen Vestre Strandvej 56, 9990 Skagen**

## **Åben sag**

Sagsnr: 10/10708

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Frederikshavn Kommune meddelte den 13. september 2010 byggetilladelse til om- og tilbygning af eksisterende bolig, herunder påbygning af ny tagetage og opførelse af integreret udhus. Efterfølgende blev byggetilladelsen påklaget til Natur- og miljøklagenævnet og vi modtog afgørelsen på klagen den 4. marts 2011. I afgørelsen fik klager medhold.

I klagen gøres gældende, at udhuset er udført i strid med lokalplanens § 7.5 der fastsætter - "garager, carporte, udhuse, drivhuse eller lignende må ikke opføres højere end 4,5 m". I byggetilladelsen blev der meddelt tilladelse til en højde på 7,5 m for hovedhuset og til en højde på 6,5 m for udhus/bolig delen, da udhuset som nævnt integreres i boligen.

Fagcenteret vurderede forholdet bl.a. ud fra lokalplanens § 7.2 der giver mulighed for, at bygningerne (hovedhus og udhus) kan sammenbygges og den tidligere anvendte praksis herfor tilbage fra Gl. Skagen kommunes tid. Herved kan der opnås en bedre helhedsvirkning/løsning på de ofte små grunde og evt. genevirkninger for naboer kan samtidig minimeres mest muligt m.v. Herunder henvises specielt til lokalplanens § 7.9 der reelt giver bygherre mulighed for at opføre udhusbebyggelse m.v. direkte i naboskel i en højde på 2,5 m og yderligere forøge bygningshøjden op til 4,5 m i en afstand af 2,5 m fra naboskel. I den aktuelle situation er udhusdelen placeret 3,75 m fra naboskellet. Denne disponering vurderes yderst genebegrænsende i forhold til klagers og øvrige naboejendomme i området m.v. Genebegrænsende i form af væsentligt bedre dagslysadgang til udearealer, opholdsareal og ikke mindst udsigtsforhold m.v. for de omkringliggende ejendomme.

Natur- og miljøklagenævnet kunne imidlertid ikke tilslutte sig Center for Teknik og Miljøes vurdering og bemærkninger til sagen.

### **Plangrundlag**

Den aktuelle ejendom er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser SKA.B.04.04 udlagt til åben- lav boligbebyggelse. Herudover gælder lokalplan nr. SKA.242.B for ejendommen. Der er ingen registreringer om bevaringsværdi m.v. for ejendommen.

### **Naboorientering**

På baggrund af ovennævnte afgørelse blev sagen den 10. marts 2011 udsendt i naboorientering m.h.t. retslig lovliggørelse af forholdet jf. lokalplanens § 7.5. I forbindelse med naboorienteringen blev 4 naboer hørt samt Foreningen for By og Landskab.

Alle de hørte naboer har indsendt et svar på naboorienteringen - 2 svar er positive og 3 af svarene er negative. En sammenskrivning af indsigelser og CTM bemærkninger fremgår af indsigelsesnotatet til sagen.

### **Juridiske konsekvenser**

I henhold til lov om planlægning § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen – det vil sige planens anvendelse og formål.

Det aktuelle dispensationsforhold vurderes ikke at være i strid med lokalplanens formål og anvendelse.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles dispensation fra § 7.5 i lokalplanen til en bygningshøjde på 6,5 m jf. meddelte byggetilladelse

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Udvalget ønsker ikke at meddele dispensation.

### **Bilag**

Udsendt afgørelse i sagen om Frederikshavn Kommunes byggetilladelse til ejendommen Vestre Strandvej 56, Skagen (dok.nr.25025/11)

Naboorientering jf naturklagenævnets afgørelse (dok.nr.27453/11)

Indsigelsesnotat i/b med gennemført naboorientering (dok.nr.33434/11)

## **15. Etablering af kviste på ejendommen Vesterbyvej 8, 9990 Skagen**

## **Åben sag**

Sagsnr: 10/12850  
Forvaltning: CTM  
Sbh: kafj  
Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Der er modtaget en ansøgning om etablering af 3 kviste på eksisterende bygning. Der etableres 2 kviste ud mod Vesterbyvej og 1 stk. mod haven. Samtidig skiftes 1 vindue i gavlen med en dør og fransk altan. De 2 kviste ud mod Vesterbyvej ønskes udført i samme bredde som eksisterende vinduer i stueplan. Herved bliver hver kvist ca. 15 cm for bred i forhold til bestemmelsen i lokalplanen § 9.45. Der søges en dispensation for kvistenes bredde som bliver 1,65 m pr. stk. og da tagfladens længde er 9,0 m, bliver hver kvist ca. 15 cm for bred. Kvisten ind mod haven overholder lokalplanens bestemmelse lige som etablering af dør og fransk altan i gavlen er i overensstemmelse med lokalplanens § 9.48.

Ejendommen har en bevaringsværdi 4 og er i lokalplanen markeret som en bevaringsværdig villa.

### **Planmæssige konsekvenser**

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan SKA.200.C2, centerområde 2 for Skagen bymidte. I henhold til § 9.45 som omhandler tagkviste, må kvisten højst have en længde svarende til 1/3 af tagfladens længde. Projektet respekterer bestemmelserne i lokalplanen undtagen på dette punkt om kvistens bredde.

I henhold til lokalplanens § 18.3 kan Frederikshavn Kommune meddele dispensation til afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, såfremt det ikke strider mod planens formål og principper.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- kvistenes bredde tilpasses, så de respekterer bestemmelsen i lokalplanens § 9.45

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Facadetegninger og foto af hus (dok.nr.31269/11)

## 16. Forepørgsel om areal til cirkusplads, Skagen

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune ønsker at etablere en ny cirkusplads i Skagen, som erstatning for den tidligere, der blev nedlagt i forbindelse med byggemodning af et nyt erhvervsområde.

Sagsnr: 11/839  
Forvaltning: CTM  
Sbh: laly  
Besl. komp: PMU

Det har umiddelbart ikke i den overordnede planlægning været muligt at pege på andre områder som egner sig til cirkusplads, primært som følge af væsentlige landskabs- og naturbeskyttelsesforhold.

Der er udarbejdet en plan over den planlagte indretning af cirkuspladsen. Forrest vil der være et areal til bilparkering, dernæst cirkus- og dyretelte og bageste mulighed for at sætte cirkusvogne.

Cirkuspladsen forventes at blive brugt mellem 2 og 4 gange i løbet af et år. Typisk vil cirkus være på pladsen i ca. 1 døgn. Det vurderes, at cirkus vil komme i tidsrummet april – september.

### Planmæssige konsekvenser

Området er omfattet af Lokalplan nr.SKA.56.B.8 for et bevaringsværdigt område til helårs- og sommerbeboelse m.m. i Højen (Gl. Skagen) vedtaget i 1987 og udgør et ubebygget offentligt grønt område som skal fastholde Højens markante afgrænsning mod det åbne land og byområdet mod øst.

I lokalplanen er området således benævnt "Grønningen" og beskyttet mod bebyggelse og midlertidige anlæg af nogen art uden byrådets godkendelse.

En benyttelse af området til cirkusplads vurderes således at kræve Byrådets godkendelse som udmøntes i en konkret dispensation fra lokalplanen, men vurderes ikke at stride mod lokalplanens principper, idet der er tale om en helt midlertidig benyttelse som ikke påvirker arealets naturtilstand eller rekreative værdier.

En dispensation vil kræve en forudgående naboorientering, jf. planlovens § 20.

Dele af området er udpeget som beskyttet natur for naturtypen hede, men da der foreligger en lokalplan fra før 1992 er denne naturtype undtaget beskyttelse og det vurderes også, at da arealet kun skal benyttes 4 gange om året i enkelte dage, vil arealet kunne benyttes til cirkusplads uden væsentlig risiko for tilstandsændring af naturen.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der igangsættes en procedure for dispensation fra Lokalplan nr. SKA.56.B.8 til benyttelse af arealet som cirkusplads
- pladsens benyttelse begrænses til cirkusplads i op til 4 gange om året i sommerperioden

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Sagen udgår.

**Bilag**

Ansøgning om areal til ny cirkusplads (dok.nr.21447/11)

Oversigtskort (dok.nr.21446/11)

## **17. Ansøgning om udstykning, C.S. Møllers vej 2-6, 9990 Skagen**

## **Åben sag**

Sagsnr: 11/890  
Forvaltning: CTM  
Sbh: laen  
Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med udstykning af ejendommen C.S. Møllers Vej 2-6, 9990 Skagen, matr.nr.136, Skagen Bygrunde er der ansøgt om dispensation fra Lokalplan SKA.200.C1, § 7.12. og § 7.13.

Det fremgår af lokalplanens §§ 7.12 og 7.13 at bygninger skal placeres mindst 2,5 meter fra skel. Dog må bl.a. carporte, udhuse, drivhuse el. lign. opføres i skel, når bygningshøjden i skel ikke overstiger 2,5 m og bygningshøjden nærmere skel end 2,5 m ikke overstiger 4,5 m. Ved det ansøgte placeres nyt skel i eksisterende bygningsvæg (transformerbygning) der er 2,7 meter høj. Desuden placeres nyt skel i facademur, der er 3,8 meter høj. Facaden er beklædt med træ og bygningen anvendes til kontor.

Kommunen skal foretage en helhedsvurdering af de nye ejendomme efter BR10, afsnit 2 og 3.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles dispensation til det ansøgte, dog med den ændring, at skellet flyttes 2,5 meter væk fra den 3,7 meter høje bygning som vist på den vedlagte skitse. Der tinglyses de vilkår, der måtte være nødvendige af hensyn til brandsikkerheden og stilles vilkår om etablering af det nødvendige antal p-pladser på hver enkelt grund

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Ansøgning (dok.nr.32618/11)

Skitse over ændring (dok.nr.33872/11)

## 18. Ansøgning om arealoverførsel, Trondsvej 18, 9990 Skagen

Åben sag

### Sagsfremstilling

Rådgiver har ansøgt om dispensation til arealoverførsel mellem matr.nr. 144f og 145b, Skagen Bygrunde. Ved det ansøgte reduceres størrelsen af matr.nr. 145b fra 348 m<sup>2</sup> til 325 m<sup>2</sup>. Området, hvor det ansøgte er beliggende, er omfattet af Lokalplan SKA.200.C3. Centerområde 3 for Skagen Bymidte. Der gælder efter lokalplanens § 4.1 en mindstegrundstørrelse på 600 m<sup>2</sup>. Der gælder efter lokalplanens § 7.1 en maksimal bebyggelsesprocent på 35 % og det er desuden fastlagt, at det bebyggede areal på hver grund ikke må overstige 20 %. Ejendommens bebyggede areal udgør ifølge BBR 176 m<sup>2</sup>. Det bebyggede areal udgør ved de nuværende forhold ca. 50 % og forøges ved en evt. realisering af det ansøgte til ca. 54 %. Ejendommens bebyggelsesprocent udgør ved nuværende forhold ca. 117 % og forøges til ca. 125 % ved en evt. realisering af det ansøgte. Det ansøgte kræver dermed også dispensation fra lokalplanens § 7.1.

Sagsnr: 10/11163  
Forvaltning: CTM  
Sbh: laen  
Besl. komp: PMU

Kommunen skal udover det ovenstående også godkende størrelsen af de to grunde efter BR10, afsnit 2.2.

Sagen har ikke været sendt i nabo-/partshøring. Såfremt udvalget ikke er indstillet på at følge indstillingen, men i stedet tillade det ansøgte, bør der foretages en forudgående naboorientering.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte begrundet i, at Trondsvej 18 er en ejendom med et relativt lille matrikelareal som i forvejen har en bebyggelsesprocent, der langt overstiger det i lokalplanen fastsatte. Kommunen vurderer dermed, at det vil være i strid med de hensyn kommunen skal varetage efter plan- og Byggeslovgivningen, såfremt der meddeles tilladelse til den ansøgte arealoverførsel

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011

Fraværende: Pia Karlsen

Udvalget tiltræder indstillingen. Dette gælder også et revideret projekt.

### Bilag

Ansøgning (dok.nr.29551/11)

## 19. Plan- og Miljøudvalgets regnskab 2010

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Regnskab 2010 er nu afsluttet og der er lavet over/underskudsberegning på området.

Sagsnr: 10/1557  
Forvaltning: CTM  
Sbh: mæpa  
Besl. komp: PMU

Transport og infrastruktur/Kollektiv Trafik:

Forbrug	12.817.346 kr.
Korrigeret budget	13.925.384 kr.
overskud til overførsel	1.108.038 kr.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan og Miljøudvalget tager regnskabsresultatet til efterretning og fremsender til Økonomiudvalget med anbefaling om overførsel af overskuddet på 1.108.038 kr. til anlægsprojekter på Plan og Miljøudvalgets område

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### Bilag

Sammenfatning PMU 2010 (dok.nr.33860/11)

## **20. For-offentlighedsfase ifbm. døgninstitution på Nordre Strandvej 2, Frederikshavn**

### **Åben sag**

Sagsnr: 11/2857  
Forvaltning: CTM  
Sbh: lssc  
Besl. komp: PMU

#### **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget besluttede, på mødet den 8.marts 2011, at igangsætte ny planlægning for del af Nordre Strandvej 2 med henblik på etablering af ny døgninstitution på arealet.

Det er Center for Teknik og Miljø der forestår planarbejdet.

Det anbefales, at der forud for lokalplanarbejdet afholdes en for-offentlighedsfase af 4 ugers varighed i løbet af maj. I den forbindelse skal der afholdes et møde med Sindallund Grundejerforening, så der sikres en god og direkte dialog omkring den nye døgninstitution med beboerne i området. På mødet forventes deltagelse fra Plan- og Miljøudvalget samt Børne- og Ungdomsudvalget.

#### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- der forud for planlægningen af den ny døgninstitution på Nordre Strandvej 2 afholdes en for-offentlighedsfase

#### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes. Paul Rode Andersen begærer sagen i byrådet med henblik på at afklare, om der kan placeres en institution som foreslået.

#### **Bilag**

Beslutning fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 8. marts 2011 (dok.nr.34195/11)

## 21. Lokalplan for Sæby Havn

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Styregruppen for udvidelse af Sæby Havn har på møde den 1. marts 2011 drøftet den videre proces for planlægningen af den centrale del af Sæby Havn. Styregruppen besluttede bl.a., at værftsgrunden ønskes omdannet til havneformål.

Sagsnr: 07/3129  
Forvaltning: CTM  
Sbh: SUOS  
Besl. komp: PMU

For at skabe et planlægningsmæssigt grundlag for havnens udvikling, i overensstemmelse med de tidligere fremlagte skitser for området, er det nødvendigt med en ny lokalplan. En ny lokalplan for den centrale del af havnen skal fastlægge retningslinjer for fremtidige bygge- og anlægsaktiviteter. Der skal desuden tages stilling til hvordan man ønsker havnen indrettet mht. hvor de forskellige aktiviteter placeres på havnen.

Styregruppen har godkendt vedlagte afgrænsning for lokalplanområdet. Heraf fremgår det bl.a., at udvidelsen af havnen mod syd samt omdannelsen af erhvervsarealerne på Sdr. Ringvej ønskes muliggjort via en anden lokalplan.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- udarbejdelsen af ny lokalplan for den centrale del af Sæby Havn igangsættes med den afgrænsning som fremgår af bilag 1

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011

Fraværende: Pia Karlsen  
Indstillingen tiltrædes.

### Bilag

Plangrænse for Sæby Havn.jpg (dok.nr.35123/11)

## **22. Forslag til Lokalplan SKA.S.11.10.01, Sommerhusområde ved Musvågevej, Lodskovvad samt forslag til Kommuneplantillæg nr. 09.29**

## **Åben sag**

Sagsnr: 11/332  
Forvaltning: CTM  
Sbh: lssc  
Besl. komp: PMU/ØU/BR

### **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 2.marts 2010 at igangsætte lokalplanarbejdet vedr. sommerhusområdet på Musvågevej. Grundejerforeningen har forestået udarbejdelsen af lokalplanforslaget i samarbejde med kommunen.

Lokalplanområdet omfatter et sommerhusområde i Lodskovvad, nord for Hirtshalsvej og øst for Lodskovvadvej. Den vestlige del af området er allerede i dag bebygget.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejerforeningen, om et fælles plangrundlag. Det pågældende sommerhusområde under grundejerforeningen "Grundejerforeningen Musvågevej" har tidligere været omfattet af 3 forskelligartede lokalplaner: SKA.12-S10, SKA.37-S10 og SKA.205-S. Lokalplan SKA.205-S, vedtaget i 2005, muliggør et markant ændret bebyggelsesudtryk på baggrund af ønske fra bygherre.

Lokalplanforslaget ændrer bestemmelserne for det ubebyggede areal i den østlige del af lokalplanområdet, således at de stemmer overens med bestemmelserne for det eksisterende udbyggede område. Desuden er bestemmelserne opdateret i forhold til nutidige behov.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 09.29, der hovedsaglig ændrer maks. højden af facaden fra 2,5m til 3m, for at imødekomme og fremtidssikre tidens krav til isolering.

### **Miljømæssige konsekvenser**

Der er udarbejdet en miljøscreening af lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget, der konkluderer, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af forslagene.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan SKA.S.11.10.01, Sommerhusområde ved Musvågevej samt forslag til Kommuneplantillæg nr. 09.29 udsendes i offentlig debat

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

**Bilag**

Beslutning fra Plan- og Miljøudvalget den 2. marts 2010 (dok.nr.31585/11)  
Forslag til Lokalplan SKA.S.11.10.01 Sommerhusområde ved Musvågevej,  
Lodskovvad (dok.nr.34076/11)

## **23. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.F.02.08.02 Område til center og fritidsformål, Bannerslund samt kommuneplantillæg nr. 09.22**

## **Åben sag**

Sagsnr: 10/10004  
Forvaltning: CTM  
Sbh: MAEL  
Besl. komp: PMU/ØU/BR

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslag FRE.F.02.08.02 og Kommuneplantillæg 09.22 har været offentliggjort i perioden 8. december 2010 - 2. februar 2011. Der er ved indsigelsesperiodens udløb modtaget 5 indsigelser og bemærkninger.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Bannerslund, der ligger umiddelbart nordøst for Elling, og området omfatter knap 18 ha.

Området kan anvendes til ferie/fritidsanlæg som campingplads, hytter og friluftaktiviteter, tilhørende servicefaciliteter, samt 1 helårsbolig og op til 10 ferieboliger samt restaurant. Der er desuden mulighed for anvendelse af området til lager-, engros- og udstillingsvirksomhed samt detailhandelsbutikker op til et samlet butiksareal på 1.400 m<sup>2</sup>.

Indsigelser og bemærkninger vedrører baggrunden for udlæg af et lokalcenter til detailhandel i området, trafikken på og myndighedsansvaret for Skagensvej, muligheden for etablering af hytter i skovområde, anbefaling om laveste sokkelkote samt et forslag til præcisering af anvendelsesmulighederne.

Lokalplanen anbefales ændret i forhold til ovennævnte emner i overensstemmelse med vedlagte indsigelsesnotat.

Elling Borger- & Grundejerforening og Strandby Erhvervsforening afholdt i offentlighedsperioden et borgermøde om lokalplanforslaget og bad Frederikshavn Kommune orientere om forslaget.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan FRE.F.02.08.02 og Kommuneplantillæg 09.22 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af vedlagte indsigelsesnotat

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Lokalplan FRE.F.02.08.02. område til center- og fritidsformål - Bannerslund (dok.nr.32538/11)

Kommuneplantillæg nr. 09.22 (dok.nr.32537/11)

Indsigelsesnotat Bannerslund (dok.nr.33288/11)

## **24. Efterretningssag - Samarbejde med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Råbjerg Sogne**

**Åben sag**

Sagsnr: 08/16505

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Ved møde med ovennævnte forening den 13. januar 2009 besluttede Plan- og Miljøudvalget på baggrund af drøftelsen med Foreningen at bede Teknisk Forvaltning om at udarbejde forslag til samarbejde med denne og lignende foreninger.

Center for Teknik og Miljø havde indbudt Foreningen til møde den 17. februar 2011. På mødet blev orienteret om den nye annoncestregeri i forbindelse med lokalplaner og fuldt op på orientering af Foreningen i dispensationssager jf. Lov om planlægning § 20.

Foreningen har ønske om også at blive hørt i byggesager, som ikke betinger dispensation jf. Lov om planlægning § 19.

De har et ønske om nedsættelse af et "Byplanråd" med deltagelse af By og Land og andre relevante foreninger, museer mv. Et råd som kunne få foretræde for Plan- og Miljøudvalget i særlige sager.

Foreningen bidrager gerne til arbejdet med bevaring af bymiljø og bygningskultur indenfor deres geografiske område. Der efterlyses en "reparationsplan for Skagen by".

De medvirker gerne til at sætte fokus på andre områder i Skagen end kulturmiljøerne i bymidten, Vesterby og Østerby. Her nævnes Ankermedet og Hedebo som eksempler.

Kommune og Forening var enige om, at det kunne være en ide, at kommunen indbød til et årligt møde evt. med et relevant tema.

### **Planmæssige konsekvenser**

Med hensyn til Foreningens ønske om at blive hørt i sager, der ikke indeholder dispensationer og dermed ikke er omfattet af orienteringspligten jf. Lov om planlægning § 20 har Borgmester Lars Møller tidligere svaret Foreningen i forbindelse med ønske om materiale ud over det lovgivningen forlanger af os.

Borgmesteren svarer følgende:

"Idet Kommunen skal efterleve Forvaltningslovens lighedsgrundsætning, vil alle foreninger, der måtte ønske dette, have krav på sagsmateriale ud over det lovpligtige.

En sådan ekstra service til interesseorganisationer tager ressourcer fra de

egentlige kerneopgaver, som kommunen skal løse. Dette er ikke hensigtsmæssigt i tider med knappe ressourcer.

Dette er således udtryk for en principiel holdning til kommunens servicering af interesseorganisationer og brug af kommunens ressourcer."

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- sagen tages til efterretning

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Til efterretning.

## 25. Efterretningssag - Tillæg til miljøgodkendelse

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Den 4. marts 2011 har Frederikshavn Kommune meddelt MAN Diesel A/S tillæg til miljøgodkendelse. Tillægget giver virksomheden mulighed for at foretage afprøvning af testmotor samt ændrer vilkår for omfang af samtidige motorprøvekørsler. Tillægget supplerer eller ændrer enkelte vilkår i virksomhedens eksisterende miljøgodkendelse. Afgørelsen er truffet efter miljøbeskyttelseslovens § 33.

Sagsnr: 09/15453

Forvaltning: CTM

Sbh: hemu

Besl. komp: PMU

Frederikshavn Kommune har samtidig vurderet, at projektet ikke kræver udarbejdelse af kommuneplanretningslinjer med ledsagende VVM-redegørelse. Afgørelsen er truffet ud fra bekendtgørelse nr. 1510 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller, at

- sagen tages til efterretning

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011

Fraværende: Pia Karlsen

Til efterretning.

## **26. Orienteringssag - Fyrstuevej 12**

## **Åben sag**

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af Statsforvaltningens afgørelse af 25. marts 2011 vil Center for Teknik og Miljø give en redegørelse på mødet.

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

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til orientering

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Til orientering.

## **27. Orienteringssag - Autoophugning på Mariensdalsvej 105, Frederikshavn**

## **Åben sag**

Sagsnr: 10/11577

Forvaltning: CTM

Sbh: bisl

Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Center for Teknik og Miljø vil på mødet give en orientering om forholdene med oplagring af skrotbiler.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Center for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til orientering

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. april 2011**

Fraværende: Pia Karlsen

Til orientering.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

**Underskrifter:**

\_\_\_\_\_  
John Christensen

\_\_\_\_\_  
Pia Karlsen

\_\_\_\_\_  
Paul Rode Andersen

\_\_\_\_\_  
Jens Hedegaard Kristensen

\_\_\_\_\_  
Erik Sørensen