

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 02-04-2013

Mødedato Tirsdag d. 02. april 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

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

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

Dagsorden

Dato	2. april 2013
Tid	15:00
Sted	ML Fasanvej 1
NB.	Møde med Landbo Nord kl. 14.00. Næste møde starter kl. 14.30 samt byvandring Frederikshavn med Byfond kl. 17.00.
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. Forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03 - Toftegårdscentret, Frederikshavn	4
2. Forslag til lokalplan FRE.BC.15.09.01 - Søndergade 133, Frederikshavn	7
3. Endelig vedtagelse af lokalplan SKA.C.03.02.01 - Sct. Laurentii Vej 54, Skagen	8
4. Ny planlægning for udvidelse af genbrugsplads Ravnshøj Miljøanlæg, Frederikshavn	9
5. Opsætning af solcelleanlæg på taget af eksisterende skolebygning, Skagavej 139, Skagen	11
6. Maling af vinduer og døre på kong Eriks Vej 19, Skagen	13
7. Udstykning og ny bebyggelse Smedeslippen 2-4, Skagen	14
8. Udskiftning af vinduer og døre i syd- og vestfacade på ejendommen. Sct. Laurentii Vej 110, Skagen	18
9. Ansøgning om dispensation i forbindelse med opførelse af nybyggeri på Møllevang 3K, Skagen - Genoptagelse	19
10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af bådhus, Rønnerhavnen, Frederikshavn	22
11. Indretning af ny bolig Søndergade 29, Frederikshavn	25
12. Tildeling af ledig taxitilladelse	27
13. Regnskab - Plan- og Miljøudvalget 2012	28
14. Møde med handelsstandsforeningerne	30
15. Orienteringssag - temamøde omkring Kommuneplan 2014-2025	31
16. Orienteringssag - meddelte påbud	32
17. Efterretningssag - sygefraværstatistik i Frederikshavn Kommune	35
18. Efterretningssag - afgørelse fra klageinstanser	36
Underskrifter:	37

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	37117/13	Åben	Lokalplan FRE.C.13.15.03 - Toftegårdscenteret_Forslag til behandling på PMU 2. april 2013
2	38870/13	Åben	PMU, den 12. juni 2012.pdf
2	43147/13	Åben	FRE.BC.15.09.01(PMU02.04.13).pdf
3	45001/13	Åben	LPendeligSKA.C.03.02.01.pdf
3	45000/13	Åben	IndsigelsesnotatLP.SKA.C.03.02.01.pdf
4	41982/13	Åben	Ravnshøj - Oplæg november 2012 revideret marts 2013.pdf
4	42051/13	Åben	Oversigtskort.pdf
4	42050/13	Åben	Område for ny planlægning Ravnshøj Miljøanlæg.pdf
5	41415/13	Åben	Bilag 1: Oversigtskort
5	41346/13	Åben	Bilag 2: Ansøgning
5	41417/13	Åben	Bilag 3: Høringsnotat, bemærkninger og ansøgers kommentarer
6	41799/13	Åben	Foto af ejendom med grønne vinduer og døre.
6	41809/13	Åben	Oversigtsfoto
7	42061/13	Åben	Oversigtskort flyfoto 2012.pdf
7	42053/13	Åben	Ansøgning med forslag til udstykning.pdf
7	42054/13	Åben	Revideret forslag til udstykning.pdf
7	42055/13	Åben	Byggeprojekt.pdf
7	42058/13	Åben	Ansøgers kommentarer til første høring.pdf
7	42057/13	Åben	Bemærkninger ved første naboorientering.pdf
7	42059/13	Åben	Bemærkninger ved anden naboorientering.pdf
7	42060/13	Åben	Ansøgers kommentarer til anden høring.pdf
8	42131/13	Åben	Foto af eksisterende facade
8	42125/13	Åben	Oversigtsfoto - Sct. Laurentii Vej 110
9	13763/13	Åben	Oversigtskort - Møllevang Skagen
9	152545/12	Åben	Ansøgning med plan, eksist. foto og visualisering
9	13655/13	Åben	Bemærkninger fra naboorientering
9	13656/13	Åben	Ansøgers kommentarer til indkomne bemærkninger
9	41245/13	Åben	Supplerende begrundelse for dispensation af 12/3-2013
10	14377/11	Åben	Oversigtskort - Placering af Bådhus ved Frederikshavn Kajakklub.pdf
10	42052/13	Åben	Uddrag af ansøgningsmateriale .pdf
10	42056/13	Åben	Placering af tilbygning ift. byggefelt mv..pdf
11	42029/13	Åben	Oversigtskort luftfoto - Søndergade - 2012.pdf
11	42028/13	Åben	Ansøgning med projekt
13	44218/13	Åben	Regnskabsbemærkninger PMU R2012.pdf
17	28884/13	Åben	Sygefraværstatistik 2012.pdf

1. Forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03 - Toftegårdscentret, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 12/6504

Forvaltning: CTM

Sbh: FIRA

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

På baggrund af Plan- og Miljøudvalgets beslutning den 4. september 2012, fremlægger Center for Teknik og Miljø forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03 for et center- og erhvervsområde ved Hjørringvej, Frederikshavn. Forslaget, der omfatter Toftegårdscentret, skal skabe mulighed for opførelse af nybyggeri til butikker orienteret mod Hjørringvej, hvoraf mindst én butik er en stor ny dagligvarebutik. Toftegårdscentret er i øjeblikket omfattet af lokalplan FRE.13.15.02, som byrådet vedtog 28. oktober 2009. For så vidt angår centrets "facade" mod Hjørringvej, giver gældende lokalplan alene mulighed for etablering af én ny dagligvarebutik, efter om- og tilbygning af bygning - beliggende Toftegårdsvej 10 – 12. Det er bygningen, der tidligere husede Dagrofa.

Bygherre ønsker mulighed for indretning af flere butikker orienteret mod Hjørringvej, både i et selvstændigt nybyggeri og efter om- og tilbygning af eksisterende bygning, beliggende Toftegårdsvej 10 – 12. Dispensation fra gældende lokalplans bestemmelser til det ønskede, vil være i strid med planens principper og dermed også i strid med planloven. Eneste mulighed er tilvejebringelse af ny lokalplan.

Ud over at skabe mulighed for et egentligt nybyggeri nærmest Hjørringvej, er der overvejende tale om justering af gældende lokalplans bygge- og parkeringsfelter. Øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03 er identiske med bestemmelserne i den gældende lokalplan. Af skøde, udarbejdet i forbindelse med salg af jorden til bygherre, fremgår blandt andet, at det er aftalt, at der inden den 31. december 2007, skulle være etableret en 2 m bred gang- og cykelsti med et forløb langs lokalplanens vestlige afgrænsning – altså fra Hjørringvej til græsarealet syd for lokalplanområdet. Det er stiforbindelsen i det gamle omfartsvejstracé, der her er tale om. Af skødet fremgår ikke, hvilken belægning stien skal udføres med, men det fremgår, at køber skal vedligeholde, renholde og forny belægningen.

Ved en fejl blev der ikke indarbejdet en bestemmelse i lokalplan FRE.13.15.02,, der sikrer etablering af stiforbindelsen. Arealet til stiforbindelsen er sikret med bestemmelse 8.4 i lokalplan FRE.13.15.03, og af bestemmelse 11.1 fremgår, at stien skal etableres inden ny bebyggelse må tages i brug.

Bygherre ønsker ikke at være forpligtet til at etablere stien. Efter bygherres opfattelse har stien ingen værdi i sig selv, idet den, efter bygherres opfattelse, ikke indgår i et større stinet med forbindelse mod nord og syd. Bygherre ønsker derfor lokalplanens bestemmelse 11.1 ændret således, at det ikke er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at stien langs det vestlige skel er etableret, jf. lokalplanens pkt. 8.4.

Hjørringvej er udstyret med både gang- og cykelstiforbindelse i begge vejsider.

Nord for Hjørringvej er der i øjeblikket ingen sti, men i forbindelse med salg af jord nord for Hjørringvej, er stiforbindelsen sikret mod nord. Det gamle omfartsvejtracé syd for lokalplanområdet er ubebygget. Her kan gang- og cykelstiforbindelsen således også fortsættes.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. lokalplanens bestemmelser 8.4 tilføjes følgende tekst: "Stien skal udføres med fast belægning enten flise- eller asfaltbelægning"
2. Plan- og Miljøudvalget herefter anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan FRE. C.13.15.03 for et center og erhvervsområde på Hjørringvej i Frederikshavn udsendes som forelagt i offentlig debat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. marts 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Pia Karlsen

Supplerende sagsfremstilling

Foranlediget af Plan- og Miljøudvalgets beslutning på mødet den 5. marts 2013 anmoder bygherre udvalget om, at genoverveje kravet om at stien i lokalplanrådets vestlige skel (lokalplanens bestemmelse 8.4) skal anlægges af bygherre - som en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse (lokalplanens bestemmelse 11.1).

Som det fremgår af sagsfremstillingen til mødet den 5. marts ønsker bygherre ikke tidsmæssigt at være bundet op på etablering af stien i forbindelse med butiksbggeriet. Bygherre oplyser, at de ikke ser problemer i at grundejer skal etablere stien, men finder kravet urimeligt, når stien ikke indgår i et stisystem, der findes i dag eller har udsigt til at blive realiseret i nærmeste fremtid. Bygherre ser gerne, at grundejer etablerer stien, når den kan få forbindelse med stisystem nord og syd for grunden og ønsker på den baggrund, at formuleringen "herunder stien langs det vestlige skel er etableret, jf. pkt. 8.4" i lokalplanens bestemmelse 11.1, slettes.

Som det fremgår af sagsfremstillingen til mødet den 5. marts, og det af skødet udarbejdet i forbindelse med salget af ejendommen, at bygherre skulle etablere stien inden den 31. december 2007. Bygherre er identisk med nuværende grundejer.

Indgår Frederikshavn Kommune aftale med bygherre om, at stien i lokalplanrådets vestlige skel først skal etableres af grundejer, når den kan få forbindelse med stier nord og syd for området, får aftalen karakter af en uklar og "usynlig byrde" på ejendommen. En sådan aftale vil kun vanskeligt komme til en ny grundejers kendskab og kan blive svær at håndhæve. Det vil blandt andet kunne fremføres, at Frederikshavn Kommune har udvist passivitet. Ønsker udvalget at komme bygherre i møde og samtidig sikre, at stien etableres uden udgift for Frederikshavn Kommune, kan det tinglyses på ejendommen, at ejeren af ejendommen skal etablere stien omtalt i lokalplanens bestemmelse 8.4. når stien indgår i et stiforløb.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. Lokalplanens bestemmelse 11.1, 1. punkt ændres fra:

"at der forinden er etableret de påkrævede veje og parkeringspladser til bebyggelsen, jf. pkt. 8, herunder stien langs det vestlige skel er etableret, jf. pkt. 8.4"

til

"at der forinden er etableret de påkrævede veje og parkeringspladser til bebyggelsen, jf. pkt 8, undtaget herfra dog stien langs det vestlige skel jf. bestemmelse i pkt. 8.4"

2. Bygherre og nuværende grundejer, umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen, foranstalter, at der tinglyses dokument på ejendommen hvoraf det fremgår, at stien omtalt i lokalplanens bestemmelse 8.4. - uden udgift for Frederikshavn Kommune - skal etableres, når stien indgår i et stiforløb
3. Plan- og Miljøudvalget herefter anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan FRE. C.13.15.03 for et center og erhvervsområde på Hjørringvej i Frederikshavn udsendes som i offentlig debat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Lokalplan FRE.C.13.15.03 - Toftegårdscenteret_Forslag til behandling på PMU 2. april 2013 (dok.nr.37117/13)

2. Forslag til lokalplan FRE.BC.15.09.01 - Søndergade 133, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 13/5002

Forvaltning: CTM

Sbh: SUOS

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 12. juni 2012, at der skulle meddeles påbud efter Lov om planlægning § 14 med henblik på at hindre indretning af spillehal i Skippers Grill, Søndergade 133, Frederikshavn. Påbuddet er efterfølgende meddelt nedlagt for en periode frem til senest den 1. juni 2013.

Center for Teknik og Miljø har derpå udarbejdet forslag til lokalplan FRE.BC.15.09.01 – Forbud mod spillehal på Søndergade 133, Frederikshavn. Af planforslagets anvendelsesbestemmelser fremgår, at der inden for lokalplanområdet ikke må indrettes spillehal.

Der kan i henhold til Lov om spil gives tilladelse til opstilling og drift af gevinstgivende spilleautomater i spillehaller og i restaurationer med alkoholbevilling. I restaurationer kan der maksimalt gives tilladelse til opstilling af tre gevinstgivende spilleautomater. En gevinstgivende spilleautomat er en mekanisk eller elektronisk maskine, der kan anvendes til spil, hvor spilleren kan vinde en gevinst, jf. Lov om spil, § 15.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan FRE.BC.15.09.01 – Forbud mod spillehal på Søndergade 133, Frederikshavn udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

PMU, den 12. juni 2012.pdf (dok.nr.38870/13)

FRE.BC.15.09.01(PMU02.04.13).pdf (dok.nr.43147/13)

3. Endelig vedtagelse af lokalplan SKA.C.03.02.01 - Sct. Laurentii Vej 54, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/8382
Forvaltning: CTM
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været offentliggjort i perioden fra den 9. januar til den 6. marts 2013, hvilket har givet anledning til bemærkninger og indsigelser, som det fremgår af indsigelsesnotat af marts 2013.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Sct Laurentii Vej 54, der udgør den kommercielle del af kulturhuset Kappelborg.

Lokalplanen er udarbejdet for at hindre indretning af hotelvirksomhed og ferielejligheder inden for området og at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med den tinglyste deklaration, samt at sikre opretholdelsen af den bevaringsværdige bygning inden for området.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at lokalplan SKA.C.03.02.01 vedtages endeligt med de i indsigelsesnotatet foreslåede mindre ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes, dog således, at i planbestemmelse 13.4 præciseres, at belægningen i gårdmiljøet skal udføres som eksisterende ved Kappelborg.

Bilag

LPendeligSKA.C.03.02.01.pdf (dok.nr.45001/13)

IndsigelsesnotatLP.SKA.C.03.02.01.pdf (dok.nr.45000/13)

4. Ny planlægning for udvidelse af genbrugsplads Ravnshøj Miljøanlæg, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 13/5131
Forvaltning: CTM
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

AVØ A/S ønsker at udvide og ombygge modtageområde ved Ravnshøj Losseplads således, at personalefaciliteterne bliver gjort tidssvarende og således, at pladsens infrastruktur forbedres, særligt med henblik på at højne sikkerheden ved at separere den tunge lastbiltrafik fra den øvrige færdsel på genbrugspladsen. Der er tale om en mindre arealmæssig udvidelse mod øst og syd.

Juridiske konsekvenser

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

Center for Teknik og Miljø vurderer, at en udvidelse af genbrugspladsen vil forudsætte, at der udarbejdes en ny lokalplan/kommuneplantillæg for det område, som ikke omfattes af det nuværende plangrundlag fra 1985.

Planmæssige konsekvenser

Området er omfattet af lokalplan nr. 900-4 for et landzoneområde til offentlig losseplads ved Ravnshøj, vedtaget i 1985 og kommuneplanramme FRE.0.05.07 Område til offentlig losseplads.

Afgræsningen af den nye lokalplan er under afklaring og vil, ud over det område som omfatter udvidelsen af lossepladsen, eventuelt også kunne omfatte en mindre del af den nuværende genbrugsplads som muliggør mindre omdisponeringer indenfor genbrugspladsen, idet det nuværende plangrundlag for den øvrige del af genbrugspladsen vurderes af AVØ A/S, at være fuldt dækkende for den fremtidige anvendelse. Et forslag til mulig afgrænsning af den nye lokalplan er vist i bilag.

Området er iht. kommuneplan 2009 udpeget som jordbrugsområde og jf. retningslinie 5.2.3

skal andre interesser tilgodeses, men hovedhensynet er jordens dyrkningsmuligheder, landbrugets investeringer i produktionsapparat og mulighederne for en rationel landbrugsdrift. Der er kun tale om en mindre arealudvidelse af den eksisterende losseplads som ikke vurderes at stride mod udpegningen.

Der er ingen særlige natur- eller landskabsinteresser i området.

Miljømæssige konsekvenser

Ansøgte udvidelse af Ravnshøj Miljøanlæg vil forudsætte, at der meddeles den ny miljøgodkendelse, som skal behandles sideløbende med planlægningen for

området.

Indstilling

Kons. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der meddeles principiel tilladelse til igangsætning af ny planlægning, som muliggør ansøgte udvidelse af genbrugspladsen.
2. ansøger forestår udarbejdelse af den ændrede planlægning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ravnshøj - Oplæg november 2012 revideret marts 2013.pdf (dok.nr.41982/13)

Oversigtskort.pdf (dok.nr.42051/13)

Område for ny planlægning Ravnshøj Miljøanlæg.pdf (dok.nr.42050/13)

5. Opsætning af solcelleanlæg på taget af eksisterende skolebygning, Skagavej 139, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 13/1496
Forvaltning: CTM
Sbh: chaa
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har modtaget ansøgning om opsætning af solcellepaneler på taget af en af skolebygningerne på Skagen Skole.

Bygningen er oprindeligt opført med skifertag. I forbindelse med om- og tilbygning af skolen godkendte Plan- og Miljøudvalget på møde den 6. december 2011, at det eksisterende tag blev udskiftet til tagpap.

Ejendommen er omfattet af 148-O.8. Af lokalplanens § 8.2 fremgår, at udvendige bygnings- og tagflader overvejende skal udføres i tegl, eventuelt suppleret med elementer af zink eller træ. Det fremgår desuden af lokalplanens § 8.5, at elementer, som indbygges i tagfladerne – lysindtag, solenergipaneler og udluftninger mm. – skal udføres som arkitektonisk velovervejede og veltilpassede elementer.

Ved det ansøgte belægges hele den sydvendte tagflade på bygningen med solcellepaneler. Anlægget vil dermed udgøre så væsentligt et omfang, at det er at sidestille med tagdækningsmateriale. Opsætning af anlægget kræver dermed dispensation fra lokalplanens bestemmelser om tagmateriale.

Opsætning af anlægget er i øvrigt i overensstemmelse med de principielle retningslinjer for opsætning af solcelleanlæg, som Plan- og Miljøudvalget vedtog på møde den 9. oktober 2012.

Heraf fremgår blandt andet, at der som udgangspunkt kan godkendes opsat solcellepaneler på tage, med mindre der er tale om en bevaringsværdig bygning eller der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser, som skal hindre opsætningen af solcelleanlæg.

Juridiske konsekvenser

Jf. planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, herunder lokalplanens formål og anvendelse.

Dispensation kan ikke gives uden forudgående naboorientering, med mindre dispensation vurderes af underordnet betydning.

Planmæssige konsekvenser

Da bygningen ligger langt fra naboskel og der anvendes sorte ikke reflekterende solcellepaneler, er dispensationen vurderet af underordnet betydning for de omboende. Der er foretaget naboorientering af Foreningen for By- og Landskabskultur for Skagen og Raabjerg Sogne, der ikke kan anbefale, at der gives dispensation.

Bemærkninger og ansøgers kommentarer fremgår af høringsnotat i bilag 3. Det er fagcenterets vurdering, at dispensationen er mindre væsentlig og bør

imødekommes, da solcellepanelerne udføres, så de dækker hele tagfladen og dermed vil fremstå som en del af bygningens arkitektur. Bygningen vil kun i begrænset omfang ændre udseende og fremtræden, da der anvendes paneler i samme farve som eksisterende tagdækning.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der gives dispensation til opsætning af solcelleanlæg som ansøgt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes, idet det præciseres, at der anvendes sorte ikke reflekterende solpaneler.

Bilag

Bilag 1: Oversigtskort (dok.nr.41415/13)

Bilag 2: Ansøgning (dok.nr.41346/13)

Bilag 3: Høringsnotat, bemærkninger og ansøgers kommentarer (dok.nr.41417/13)

6. Maling af vinduer og døre på kong Eriks Vej 19, Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø modtog 8. januar 2013 en ansøgning om tilladelse til maling af ejendommens vinduer og døre i farven hvid.

Sagsnr: 13/377
Forvaltning: CTM.
Sbh: mady
Besl. komp: PMU

I forbindelse med screeningen af sagen konstateres, at tidligere ejere løbende har udskiftet døre og vinduer. Ejendommens vinduer og døre er pt. malet grønne.

Sagen er pt. i naboorientering og høringsfristen udløber 20. marts 2013. Eventuelle indkommende bemærkninger vil blive fremsendt til Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. april 2013.

Plangrundlag for ejendommen

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser SKA.B.03.02, der udlægger området til åben- lav boligbebyggelse / helårsboliger. Derudover er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 5.

I henhold til lokalplanen er ejendommen ikke optaget som bevaringsværdig, men jf. Skagen Kommuneatlas er ejendommen optaget med høj bevaringsværdi. I henhold til SAVE registreringen er ejendommen tildelt en bevaringsværdi på 3.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at det ansøgte imødekommes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Foto af ejendom med grønne vinduer og døre. (dok.nr.41799/13)
Oversigtsfoto (dok.nr.41809/13)

7. Udstykning og ny bebyggelse Smedeslippen 2-4, Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Arkitekt og landinspektør søger på vegne af potentiel køber om tilladelse til at nedrive eksisterende bebyggelse og etablere 2 nye grunde med henblik på opførelse af 2 nye huse med tilhørende anneks og garage på ovennævnte ejendom.

Sagsnr: 13/380
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Det enkelte hus opføres i 1½ etage med vandskuret facademur og rødt tegltag. Der bliver mindre påbygning mod syd og 2 kviste på nordfacaden. Etageareal inkl. anneks 180 m². Garage og anneks udføres i samme facademateriale som hovedhuset og med saddeltag, men dækket med tagpap med henblik på etablering af solceller.

Grundene har i dag et registreret areal på 969 m² for matr. nr. 92 b og 589 m² for 92 d samt 85 m² for matr. nr. 92 o, alle Skagen Bygrunde. Der indgår endvidere 37 m² vejareal.

De 2 nye grunde bliver hver min. 600 m². Restparcellen med eksisterende beboelse får en størrelse på ca. 475 m² og bliver en "koteletgrund". Alle 3 grunde får vejadgang fra Smedeslippen.

Med baggrund i bemærkninger i forbindelse med afholdt naboorientering ændres udstykningen således, at restparcellen gennem magelæg får vejadgang fra Rendegangen og dermed bortfalder "koteletskafte". Restparcellens størrelse bliver 477 m².

Restparcellen er bebygget med et 1½ etages hus med bebygget areal på 73 m² svarende til 15,3 % af grundarealet. Etagearealet udgør 103 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 21,6 %. Endvidere er der 22 m² stort udhus, carport og overdækket areal nedrives.

Ejendommene er beliggende i kommuneplanens område SKA.B.04.04 og omfattet af lokalplan SKA.242.B, der har til formål at opføre åben-lav bebyggelse. Mindre del er omfattet af lokalplan SKA.F.03.01.01, der har til formål at muliggøre hotel og ferieboliger.

Udstykningen betinger følgende dispensation fra lokalplanens bestemmelser:

- fra stk. 4.1, hvorefter udstykning kun må finde sted med en min. grundstørrelse på 600 m² – her fremtidig en restparcel på 477 m².

Garage placeret helt i vestskel betinger følgende dispensation fra lokalplanens bestemmelse:

- fra stk. 7.9, hvorefter garage må opføres i skel, når bygningshøjden i skel ikke overstiger 2,5 meter og bygningshøjden ikke overstiger 4,5 meter –

her garagegavl helt i skel med en højde til kip på 4,5 meter.

Endvidere betinger restparcellens størrelse på 477 m² og garage med maks højde til kip på 4,5 meter placeret helt i naboskel godkendelse jf. Bygningsreglement 2010 kap. 2.3.

Naboorientering og partshøring har givet anledning til en række bemærkninger, hvor kun de relevante for den reviderede udstykning medtages.

- Mister udsyn fra ferielejlighed, tætheden virker generende og stemmer ikke med områdets ånd og gældende lokalplan
- Utilfreds med, at ejendommenes areal på østsiden af Smedeslippen inddrages
- Hotellet kan acceptere parkering på arealet øst for Smedeslippen
- Appellerer til magelæg vedrørende dele af arealet øst for Smedeslippen, konkret forslag hertil
- Støtter det samlede projekt og kan acceptere mindre grundstørrelse, hvis det er en løsning
- Nabo mener, at byggeprojektet strider mod lokalplanens formålsbestemmelse, herunder hensynet til den omkringliggende bebyggelse
- Appellerer til orden på vej- og stinet
- Der gøres opmærksom på præcedens ved dispensation
- Foreningen for By og Land mener, at byggeriet er for voluminøst i forhold til, hvad der er kendetegnende for Skagen og i særdeleshed for området
- Opmærksomheden henledes på de forpligtelser man som lodsejer har, når man erhverver ejendom i område med bevarende lokalplaner
- Kraftig bebyggelse i skel skal afgøres af beboerne i området
- Nabo til garagen har ingen bemærkninger
- I øvrigt har 3 naboer returneret uden bemærkninger

Ansøger har fremsendt følgende kommentarer:

Problematikken med arealet øst for Smedeslippen søges løst efterfølgende
Bebyggelsen på de 2 nyudstykkede grunde overholder lokalplanen
Lokalplanens intention efterleves.

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 § 56 stk.1 bortfalder en tilladelse eller dispensation efter denne lov, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Planmæssige konsekvenser

Plan- og Miljøudvalget behandlede tilbage i marts 2009 sag om udstykning af samme areal i 4 grunde, 3 nye og restparcellen. Udvalget besluttede at godkende det ansøgte på vilkår, at bestemmelserne i dagældende lokalplan nr. 100 – C.10 overholdes (mindste grundstørrelse 400 m²). Ansøgt dispensation blev ikke imødekommet. Mindre del af arealet er beliggende på østsiden af Smedeslippen og udlægges til fællesareal. Samme areal er omfattet af daværende lokalplan nr. 203 – C til hotelformål. Restparcellen blev 474 m².

Frederikshavn Kommune godkender udstykningen den 28. august 2009, herunder også arealoverførsel af 37 m² offentligt vejareal. Pågældende vejareal er erhvervet af kommunen på vilkår, at køber forestår den matrikulære berigtigelse.

Udstykningen er ikke efterfølgende godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen. Ovennævnte tilladelse er bortfaldet, da 3 års-fristen i Lov om planlægning § 56 stk. 1 er overskredet.

Nyudstykning af matr. 92 d Skagen Bygrunde omfatter også 85 m² beliggende på østsiden af Smedeslippen. Pågældende areal ligger som en integreret del af hotelbebyggelsen, dog adskilt herfra med højt hegn. Arealet påtænkes anvendt til parkering, hvilket er i strid med lokalplan SKA. F.03.01.01, der udlægger samme areal til opholdsareal og vil forlange en dispensation.

Samme nyudstykkede matrikel på i alt 638 m² er for størstedelen beliggende indenfor lokalplan SKA.242.B. Heraf fremgår, at udstykninger kun må finde sted med min. grundstørrelser på 600 m², kun de 553 m², heraf 38 m² vej er beliggende indenfor denne lokalplan.

Jf. Bygningsreglementets bilag 1 kap. B.1.1.2 er der intet, der hindrer, at areal indenfor andet lokalplanområde medregnes i grundens størrelse.

Parcel 2 får et grundareal på 604 m². Begge de 2 nyudstykkede grunde får således et areal, der overholder mindste grundstørrelse på 600 m². Begge grunde overholder også kravet om mindst en side med en længde på min. 14 meter.

Restparcellen får et areal på 477 m². Eksisterende bebyggelse her overholder lokalplanens bestemmelser. Der er endvidere passende have og mulighed for parkering af 2 biler med indkørsel fra Rendegangen. Restparcellen får samme størrelse som oprindeligt godkendt.

Med vedtagelse af lokalplan SKA.242.B blev bestemmelserne om mindste grundstørrelse ændret fra de i lokalplan nr. 100 – C.10's 400 m² til nu 600 m². Dette for at hindre en utilsigtet fortætning af det bevaringsværdige bymiljø.

I forhold til den oprindeligt godkendte udstykning med mulighed for at etablere 3 grunde til nybyggeri, er opdeling i kun 2 nye grunde en ændring, der søger at tilgodese ovennævnte intention.

Med baggrund i det reducerede antal grunde og den konkrete beliggenhed mellem det tætte hotelbyggeri mod øst og det mere åbne parcelhusbebyggelse mod vest

sammenholdt med, at bebyggelsen på restparcellen overholder lokalplanens bestemmelser med hensyn til bebygget areal og bebyggelsesprocent vurderer fagcenteret, at ønske om restparcel på 477 m² kan imødekommes.

Placering af garage med gavl med kiphøjde på 4,5 meter helt i naboskel vurderes mindre betydende, idet halvdelen af gavlen ligger bag udhus på naboejendommen.

Der er ikke i behandling af sagen taget stilling til forhold vedrørende magelæg med hotellet, krav om byggeretsligt skel og vej/stiadang mellem Rendegangen og Smedeslippen.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles dispensation med henblik på godkendelse af den ansøgte udstykning Smedeslippen 2-4, Skagen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Udvalget kan ikke godkende det ansøgte, idet gældende plangrundlag ønskes overholdt.

Bilag

Oversigtskort flyfoto 2012.pdf (dok.nr.42061/13)

Ansøgning med forslag til udstykning.pdf (dok.nr.42053/13)

Revideret forslag til udstykning.pdf (dok.nr.42054/13)

Byggeprojekt.pdf (dok.nr.42055/13)

Ansøgers kommentarer til første høring.pdf (dok.nr.42058/13)

Bemærkninger ved første naboorientering.pdf (dok.nr.42057/13)

Bemærkninger ved anden naboorientering.pdf (dok.nr.42059/13)

Ansøgers kommentarer til anden høring.pdf (dok.nr.42060/13)

8. Udskiftning af vinduer og døre i syd- og vestfacade på ejendommen. Sct. Laurentii Vej 110, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/11778
Forvaltning: CTM
Sbh: mady
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø modtog 3. december 2013 ansøgning om tilladelse til udskiftning af vinduer og døre i ejendommens facader mod syd og vest.

Ejendommen har af tidligere ejere i 1980-81 udskiftet vinduer og døre til termoruder.

Nuværende ejer ønsker at erstatte vinduer og døre i de to facader til samme type og farve.

Vinduer og døre i de øvrige facader trænger ikke til udskiftning.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende kommuneplanens rammeområde SKA.C.03.01 og omfattet af lokalplan SKA.200. C2.

I henhold til lokalplan SKA.200.C2.

- § 9.1 Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

I henhold til lokalplanen er ejendommens hovedbygning optaget som bevaringsværdig, og jf. Skagen Kommuneatlas er ejendommens hovedbygning optaget med høj bevaringsværdi. I henhold til SAVE registreringen er hovedbygningen registreret med en bevaringsværdi på 4.

Sagen er pt. i naboorientering og høringsfristen udløber 20. marts 2013. Eventuelle indkommende bemærkninger vil blive fremsendt til Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. april 2013.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at det ansøgte imødekommes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Udvalget imødekommer ikke det ansøgte.

Bilag

Foto af eksisterende facade (dok.nr.42131/13)

Oversigtsfoto - Sct. Laurentii Vej 110 (dok.nr.42125/13)

9. Ansøgning om dispensation i forbindelse med opførelse af nybyggeri på Møllevang 3K, Skagen - Genoptagelse

Åben sag

Sagsnr: 12/7150
Forvaltning: CTM
Sbh: chaa
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har den 12. november 2012 givet byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen Møllevang 3K, Skagen.

Ejendommen er omfattet af lokalplanerne *SKA.B.03.06.01* for boligområde ved Remisen og *SKA.200.C2* for centerområde 2 for Skagen Bymidte. Huset opføres med gule vandskurede facader og tegltag tilpasset den traditionelle skagenstil i overensstemmelse med bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden. Der er i lokalplanen for Remisen krav om, at nyt byggeri skal udføres som lavenergibebyggelse kl. 1. Dette svarer til nærmelsesvist til lavenergiklasse 2015 i det nugældende bygningsreglement, og er i byggetilladelse forudsat overholdt.

Rådgiver har ved opstart af byggeriet konstateret, at det i praksis ikke er muligt at opfylde kravene til lavenergibyggeri uden alternativ energiforsyning. Der må i henhold til *Lokalplan SKA.200.C2* ikke opsættes solceller på tegltage, og udvalget besluttede på møde den 9. oktober 2012, at der i byzone som udgangspunkt ikke vil kunne godkendes solcelleanlæg på terræn.

Ejers rådgiver har derfor søgt om tilladelse til at opsætte 10-14 m² solcellepaneler på eksisterende plankeværk omkring grunden. Anlægget udføres med sorte og ikke reflekterende paneler, som opsættes lodret på hegnet. Hegnet males sort og panelerne placeres på indersiden af hegnet, så det ikke er synligt for de omkringboende.

I henhold til *Lokalplan SKA.B.03.06.01*, § 10 skal hegn udføres som mur, plankeværk, stakit, raftehegn eller levende hegn og skal udføres af lodretstillede brædder samt males i svensk rød, grå eller sort. Opsætning af solcellepaneler på hegnet forudsætter dispensation, da en mindre del af hegnet vil være dækket med solcellepaneler.

Dispensationen er vurderet af underordnet betydning for de omkringboende, da anlægget kun er synligt fra egen grund. Der er foretaget naboorientering af Foreningen for By- og Landskabskultur i Skagen og Raabjerg Sogne. Foreningen finder ikke, at der bør gives tilladelse til opsætning af solcellepaneler og at kommunen bør udarbejde regler for placering af solpaneler.

Ansøger bemærker som svar på dette; at alle alternativer til opsætning af solcellepaneler er undersøgt, at solceller er den eneste mulighed der er for at bygge et lavenergibyggeri samt at der er søgt at opnå en diskret placering, som ikke kan ses af andre en bygherren selv.

Alternativt foreslår ansøger, at der dispenseres fra kravet om lavenergibebyggelse, så byggeriet i stedet kan opføres efter bygningsreglementets almindelige energibestemmelser, da bygherren helst ønsker en løsning uden solceller.

Juridiske konsekvenser

Jf. *Planlovens § 19* kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan dog ikke gives uden forudgående naboorientering med mindre dispensation vurderes af underordnet betydning.

Planmæssige konsekvenser

Dispensation fra lokalplanens krav om lavenergibebyggelse vil ikke ændre på bebyggelsens fremtræden og vurderes ikke at være i strid med lokalplanens principper. Fravigelse af lavenergikravet til nybyggeri vil dog ikke være i overensstemmelse med kommunens overordnede målsætninger om at nedbringe energi- og ressourceforbruget til bebyggelse og kan derfor ikke anbefales.

En eventuel dispensation til opsætning af solcellepaneler på plankeværket vil kunne danne præcedens i sammenlignelige sager.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. februar 2013

Paul Rode Andersen og Jens Hedegaard Kristensen ønsker at tillade det ansøgte.

Pia Karlsen og John Christensen tiltræder indstillingen.

Derved falder sagen og der meddeles afslag på det ansøgte.

Afbud: Erik Sørensen.

Supplerende sagsfremstilling

Ejendommens ejere har ved brev af 12. marts 2013 anmodet om at genoptaget ansøgning om dispensation, da sagen på mødet den 5. februar 2013 endte med stemmelighed.

Ejerne fremfører blandt andet som supplerende begrundelse, at

- det er nødvendigt at benytte solceller, hvis det fastholdes at byggeriet skal udføres som lavenergibyggeri og der samtidig skal bygges i Skagenstil med skrappe regler for udseende og æstetik
- at bemærkningerne fra foreningen for By- og Landskabskultur for Skagen og Raabjerg sogne ikke bør lægges til vægt, da anlægget kun kan ses fra deres egen have

Ejerne ønsker på den baggrund sagen behandlet på ny, idet de søger om dispensation fra lokalplanens krav om, at byggeri skal udføres som lavenergibebyggelse og tilladelse til at byggeriet udføres efter bestemmelserne i det nugældende bygningsreglement.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at afgørelsen fra møde den 5. februar 2013 fastholdes, og der meddeles afslag på det ansøgte med baggrund i, at der ikke er væsentligt nyt i sagen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Pia Karlsen og John Christensen følger indstillingen.

Flertallet kan ikke følge indstillingen og ønsker at tillade opsætning af solceller på plankeværk.

Pia Karlsen og John Christensen fremfører:

1. at det er uheldigt, at der tillades solceller i et område, hvor byrådet har besluttet, der ikke må være solceller.
2. at der godt kan bygges i lavenergiklasse 2015 indenfor gældende Bygningsreglement og lokalplan.

Erik Sørensen ønsker at tillade det ansøgte med begrundelsen, at solcellerne kun kan ses af ansøger.

Bilag

Oversigtskort - Møllevang Skagen (dok.nr.13763/13)

Ansøgning med plan, eksist. foto og visualisering (dok.nr.152545/12)

Bemærkninger fra naboorientering (dok.nr.13655/13)

Ansøgers kommentarer til indkomne bemærkninger (dok.nr.13656/13)

Supplerende begrundelse for dispensation af 12/3-2013 (dok.nr.41245/13)

10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af bådhus, Rønnerhavnen, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 11/1289
Forvaltning: CTM
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kajakklub søger om tilladelse til at tilbygge 56 m² bådhus til klubbens eksisterende båd/klubhus, som er beliggende i Rønnerhavnen.

Det ansøgte omfatter et bådhus med plads til 40 kajaker og en tilhørende udsigtsplatform.

Kajakklubben begrundet ansøgte placering af tilbygningen med, at det er vigtigt, at opnå så kort afstand som muligt fra havnebassinet/bådebroen til kajakkernes oplagsplads/bådhus, idet kajakkerne et forholdsvis store og tunge og en anden placering – på bagsiden af klubhuset - vil medføre en meget lang transport af kajakkerne. Desuden giver det en ekstra sikkerhed, at der fra bådhusets udsigtsplatform gives mulighed for overvågning af de nye roeres aktiviteter i havnebassinet.

Kajakklubben ansøgte første gang Frederikshavn Kommune tilbage i 2011, hvor sagen blev henlagt på baggrund af, at Naturstyrelsen vurderede, at ansøgte var i strid med strandbeskyttelsesbestemmelserne, jf. naturbeskyttelsesloven, hvilket Naturstyrelsen efterfølgende har revurderet og ikke fundet værende omfattet af strandbeskyttelsesbestemmelsen, idet der er tale om havnerelateret formål.

Frederikshavn Kajakklub ejer det nuværende bygningsanlæg (klubhuset) og skal også eje ansøgte tilbygning/bådhus og lejer grundstykket af Frederikshavn Kommune, som i egenskab af grundejer, har meddelt samtykke til det ansøgte, men derudover skal byrådet give tilladelse til opførelse af ny bebyggelse og ombygning af kajakklubbens bygning, jf. deklaration fra 1983 og derfor skal sagen – under forudsætning af, at der kan opnås dispensation fra lokalplanen, tillige forelægges byrådet til godkendelse.

Juridiske 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. Efter en konkret vurdering kan der dog meddeles dispensation til mindre fravigelser fra en lokalplans bebyggelsesplan.

Planmæssige konsekvenser

Området er omfattet af lokalplan nr. 312-1 for kystområdet mellem sommerhusområdet Apholmen, parcelhusområdet Sindallund og Kattegat i Frederikshavn vedtaget i 1980 og beliggende indenfor lokalplanens delområde zone II. Samtidig er området omfattet af kommuneplanramme FRE.O.10.20 som

udlægger området til offentligt formål og et bynært rekreativt område, strandeng, strandareal, beplantning og jollehavn med tilhørende landfaciliteter samt campingplads.

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 2. nr. a, må ny bebyggelse kun opføres indenfor det via kortbilag viste byggefelt. Det ansøgte bådhus er beliggende udenfor byggefeltet og vil derfor kræve en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2. nr. a. Frederikshavn Kommune har tidligere meddelt dispensationer til opførelse af mindre bebyggelse udenfor lokalplanens byggefelter, senest i 2010, hvor "Isbryderne" fik tilladelse til at opføre en bygning indeholdende sauna i et område øst for havnebassinet.

Center for Teknik og Miljø vurderer som udgangspunkt, at der er rummelighed indenfor det udlagte byggefelt til, at kunne opføre tilbygningen på "bagsiden" af klubhuset, men ansøgte placering vurderes at være hensigtsmæssig og velbegrundet ud fra, at den umiddelbare tilknytning til kajakklubbens eksisterende klubhus og havnebassinet er meget væsentlig for at kunne lette den manuelle transport af kajaker og materiel, ligesom der opnås gode nye muligheder for at overvåge havnebassinet. I denne vurdering er også lagt til grund, at tilbygningen ikke vurderes, at ville påvirke de øvrige brugere af havnens muligheder for fortsat benyttelse af havnen, idet tilbygningen opføres på et areal som i forvejen benyttes af kajakklubben og som ligger tilbagetrukket i forhold til havnens adgangsveje.

Det vurderes også, at tilbygningen i størrelse og udtryk er søgt tilpasset den øvrige bebyggelse i området og således ikke vil virke dominerende eller fravigende den eksisterende bebyggelse.

Center for Teknik og Miljø vurderer, at ansøgte bådhus og benyttelsen heraf ikke strider mod lokalplanens overordnede principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne, idet de aktiviteter som det nye bådhus muliggør allerede lovligt findes i området. Der er efter centerets vurdering tale om en mindre fravigelse fra lokalplanens bestemmelser vedrørende placering af ny bebyggelse som gør, at det i denne sag kan anbefales at fravige lokalplanens bestemmelser vedrørende placering af ny bebyggelse.

Sagen er nu under afgrænset nabohøring ved Rønnehavnsforeningen og Frederikshavn Roklubs kiosk, som nærmeste nabo.

Indstilling

Kons. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra lokalplan 312-1 til opførelse af ansøgte bådhus, forudsat at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger mod det ansøgte.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

OverSIGTSKORT - Placering af Bådhus ved Frederikshavn Kajakklub.pdf (dok.nr.14377/11)

Uddrag af ansøgningsmateriale .pdf (dok.nr.42052/13)

Placering af tilbygning ift. byggefelt mv..pdf (dok.nr.42056/13)

11. Indretning af ny bolig Søndergade 29, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejer af ovennævnte ejendom ansøger om tilladelse til at indrette en ny bolig i ejendommens sidehus mod nord. Boligen bliver på ca. 45 m² fordelt på 2 etager og indeholdende kombineret køkken/stue, værelse og bad.

Sagsnr: 13/4170
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Ejendommen er beliggende med facade til Søndergade og indeholder i stueetagen butik og bolig, 1. og 2. sal hver 2 boliger. Endvidere ca. 60 m² sidehus samt værkstedsbygninger.

Sidehuset er opført i 1928 og indrettes dels til udvidelse af forhusets stuelejlighed og dels værksted.

Det er dette tidligere værksted, der nu ønskes indrette til en ny bolig.

Ansøgningen begrundes med ønske om bedre udnyttelse af ejendom.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.BC.15.01 og omfattet af lokalplan 518-1 zone III.

Af kommuneplanen fremgår, at området forbeholdes bolig- og centerfunktioner. Der må ikke være boliger i bagbebyggelsen.

Lokalplanens zone III må kun anvendes til bolig- og bycenterformål. Bebyggelsens stueetage søges alene indrettet til butikker.

Der er udlagt byggefelt langs Søndergade samt udlagt område til opholdsareal og parkering.

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. Byggelovens § 22 kan der meddeles dispensation fra bestemmelserne i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, der ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Planmæssige konsekvenser

Ombygning af oprindelig værksted fra 1928 til bolig, der opfylder gældende krav i bygningsreglementet, er så omfattende, at det er at sidestille med nyopførelse af samme bolig.

Nybyggeri til blandt andet boligformål skal opføres som facadebebyggelse indenfor udlagt byggefelt.

Uden for byggefeltet kan opføres mindre bygninger til sekundært formål som udhus mv. når bygningerne opføres i naboskel. Der tillades kun opført én sådan bygning

pr. ejendom.

Sidehusets placering og størrelse betyder, at den påtænkte bolig får beskeden loftshøjde og kun lysadgang fra en side. Dermed bliver boligen ikke af en kvalitet, der opfylder nutidige krav.

Dette sammenholdt med, at lokalplanen kun muliggør placering af sekundære bygninger udenfor byggefeltet, vurderer Fagcenteret, at indretning af bolig i sidehuset ikke er mulig.

Placering af bebyggelse til bolig- og centerformål indenfor udlagt byggefelt, sekundær bygning i skel udenfor byggefelt samt placering af opholdsareal og parkering vurderes at være et princip i lokalplanen, hvorfra der ikke kan dispenseres.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag på indretning af bolig i sidehuset Søndergade 29, Frederikshavn.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort luftfoto - Søndergade - 2012.pdf (dok.nr.42029/13)

Ansøgning med projekt (dok.nr.42028/13)

12. Tildeling af ledig taxitilladelse

Lukket sag

Sagsnr: 13/4299
Forvaltning: CTM
Sbh: orpe
Besl. komp: PMU

13. Regnskab - Plan- og Miljøudvalget 2012

Åben sag

Sagsfremstilling

Det korrigerede budget for Plan- og Miljøudvalget, ekskl. den tekniske tillægsbevilling, er ved udgangen af 2012 på 15,9 mio. kr. og det faktiske forbrug er opgjort til 16,3 mio. kr.

Faktisk regnskab overstiger det korrigerede budget med 0,4 mio. kr. Nettoresultatet, opgjort efter reglerne for økonomisk decentralisering, udviser et merforbrug på 0,4 mio.kr., hvilket svarer til en afvigelse på ca. **2,5 %**.

Ved budgetrevisionen pr. 31-08/12 forventedes et samlet nettoforbrug i 2012 på 16,2 mio. kr.

Den fremsendte årsberetning omfatter en økonomisk og tekstmæssig sammenfatning, en teknisk regnskabsforklaring, hvor årets resultat forklares samt Direktørens vurdering af regnskabsresultatet.

Årsberetningen indeholder endvidere omkostningsstedernes detailbeskrivelser, der omfatter:

- Kort præsentation af området
- Orientering om regnskabsresultatet
- Gennemgang af opnåede resultater i 2012

Idet der henvises til disse, skal kun fremhæves:

Regnskabsresultatet, iht. anbefalingerne i årsberetningen, fordeler sig således:

- at der kan overføres et underskud på 378.958 kr.

Anlæg:

Udvalgets korrigerede anlægsprogram udgør 2,9 mio. kr. Forbruget har i 2012 været på 0,01 mio. kr., hvilket giver et mindreforbrug på 2,89 mio. kr.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Plan- og Miljøudvalget indstiller, at

1. det samlede underskud på 378.958 kr. overføres iht. reglerne for økonomisk decentralisering således, til kørselskontoret under Borgerservice.
2. mindreforbruget på anlæg overføres til 2013
3. årsberetningen, med de anbefalede disponeringer i øvrigt, godkendes og videresendes via Økonomiudvalget til Byrådets behandling

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Regnskabsbemærkninger PMU R2012.pdf (dok.nr.44218/13)

14. Møde med handelsstandsforeningerne

Åben sag

Sagsfremstilling

Rammerne for detailhandelserhvervet er under store forandringer i disse år, og det forventes, at der også fremover vil være store udfordringer og nye muligheder for erhvervet. Da detailhandlen har stor betydning for livet i byerne, kan udformningen af bymidterne også stå overfor større forandringer.

Sagsnr: 12/9098
Forvaltning: U & E
Sbh: MAEL
Besl. komp: PMU

For at have mulighed for at drøfte udfordringer og fremtidige muligheder med detailhandelserhvervet anbefales det at Plan- og Miljøudvalget inviterer handelsstandsforeningerne i Sæby, Frederikshavn og Skagen til en temadag af ca. ½ dags varighed. Det anbefales, at der inviteres eksterne oplægsholdere til temadagen.

Temadagen forventes afholdt i maj måned og en nærmere planlægning af dagen igangsættes nu.

Indstilling

Kommunaldirektøren med ansvar for udvikling og erhverv indstiller, at der fastsættes en dato for mødet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Administrationen forbereder oplæg til proces og møder med Handelsstandsforeningen.

15. Orienteringssag - temamøde omkring Kommuneplan 2014-2025

Åben sag

Sagsnr: 12/9098
Forvaltning: CTM
Sbh: LEMR
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med arbejdet med revision af kommuneplanen for Frederikshavn Kommune afholdes der temamøde omkring Kommuneplan 2014-2025 på Plan- og Miljøudvalgets ordinære møde tirsdag den 7. maj 2013.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Til orientering.

16. Orienteringssag - meddelte påbud

Åben sag

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har siden mødet den 5. marts 2013 meddelt følgende påbud:

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

Sagnr. 12/1785

Ejer af ejendommen Mågevej 44, 9982 Ålbæk er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 12/1788

Ejer af ejendommen Ribberholtvej 31, 9900 Frederikshavn er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8061

Ejer af ejendommen Rugmarken 24, 9970 Strandby er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8408

Ejer af ejendommen Rævevej 9, 9982 Ålbæk er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8107

Ejer af ejendommen Råbjergvej 501, 9982 Ålbæk er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8032

Ejer af ejendommen Sandbakken 17, 9981 Jerup er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8034

Ejer af ejendommen Sandbakken 35, 9981 Jerup er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8409

Ejer af ejendommen Skagensvej 200, 9900 Frederikshavn er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8399

Ejer (MAND) af ejendommen Skagensvej 385, 9981 Jerup er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8399

Ejer (DAME) af ejendommen Skagensvej 385, 9981 Jerup er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 12/1797

Ejer af ejendommen Solsbækvej 233, 9300 Sæby er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 11/8108

Ejer af ejendommen Tuenvvej 234, 9900 Frederikshavn er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Sagnr. 12/1802

Ejer af ejendommen V. Romvej 16, 9330 Dronninglund er påbudt udbedring af fejl og mangler på ejendommens spildevandsanlæg/septiktank.

Påbuddet er givet den 19. marts 2013. Påbuddet skal være efterkommet 1. juli 2013.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Til orientering.

17. Efterretningssag - sygefraværstatistik i Frederikshavn

Kommune

Åben sag

Sagsnr: 13/4043

Forvaltning: HR

Sbh: hahe

Besl. komp: ØU

Sagsfremstilling

Sygefraværet i Frederikshavn Kommune er totalt set faldende. Dette fremgår af fraværstatistikens oversigt over Frederikshavn Kommune, hvor sygefraværprocenten samlet viser en faldende tendens i 2012 sammenlignet med 2010 og 2011.

Den vedhæftede fraværstatistik viser udviklingen i den sygdomsrelaterede fraværprocent i perioden i 2010, 2011 og 2012 i Frederikshavn Kommune. Derudover ses de enkelte centres sygdomsrelaterede fraværprocent fra januar 2012 til og med december 2012.

Sygefraværprocenten inkluderer de sygdomsrelaterede fraværårsager: Sygdom, delvis syg (sygemelding i løbet af dagen), nedsat tjeneste, arbejdsskade og fravær, hvortil der gives refusion fra første dag (fravær på grund af langvarig eller kronisk sygdom (§ 56)). Månedslønnede er omfattet af statistikken, og den dækker således overenskomstansatte, tjenestemandansatte, reglementsansatte, funktionæransatte, funktionærlignende ansættelser, elevansættelser, vikaransættelser, løntilskud, jobtræning og fleksjob. Ansættelser i løntilskud, fleksjob, vikar- og elevstillinger er organisatorisk placeret under de respektive centre.

Indstilling

Direktør med ansvar for HR Løn og Personale indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Til efterretning.

Bilag

Sygefraværstatistik 2012.pdf (dok.nr.28884/13)

18. Efterretningssag - afgørelse fra klageinstanser

Åben sag

Sagsfremstilling

Der er modtaget følgende afgørelser fra klageinstanser:

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

- **Afslag på en ansøgt opførelse af et anneks på ejendommen Østerbyvej 20, Skagen af 8. marts 2013**

Ejendommens ejer har påklaget Frederikshavn Kommunes afgørelse af 1. november 2010 hvori der er meddelt afslag på opførelse af et anneks med en placering i skel mod naboejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Frederikshavn Kommunes afgørelse af 1. november 2010. Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at Frederikshavn Kommune har kunnet håndhæve lokalplanens afsnit 7.8 overfor klager i relation til det ansøgte anneks placering, fordi Frederikshavn Kommune tidligere – den 3. november 2009 - har meddelt samtykke til en servitutbestemmelse, der er i strid med lokalplanens afsnit 7.8 om afstand til blandt andet naboskel, idet bestemmelsen – sammenholdt med det tilhørende rids – klart giver mulighed for den ønskede placering af annekset i skel mod naboejendommen.

- **Tilladelse til renovering, ombygning og udvidelse af eksisterende dagligvarebutik på matrikulært sammenlagte ejendomme Chr. X's vej 51-53, Skagen af 11. marts 2013**

En nabo har klaget over Frederikshavn Kommunes afgørelse af 14. januar 2012 hvori der er meddelt tilladelse til renovering, ombygning og udvidelse af eksisterende dagligvarebutik på ejendommen.

Statsforvaltningen Nordjylland er kommet frem til følgende afgørelse:

Statsforvaltningen har afgjort, at Frederikshavn Kommune har foretaget en helhedsvurdering ud fra de kriterier, som den efter BR10, kapitel 2.1.1. er forpligtet til i den konkrete situation, og Statsforvaltningen finder ikke grundlag for at tilsidesætte denne helhedsvurdering.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. april 2013

Til efterretning.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen