

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 04-05-2010

Mødedato Tirsdag d. 04. maj 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

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

Punkt 1: Referat - Åben



Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	4. maj 2010
Tid	13:00
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	Pia Karlsen deltog ikke i punkterne 10-15 og 18-26.
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. Opførelse af ny boligbebyggelse på ejendommen Vibevej 35, Ålbæk	7
2. Udvidelse af slagtekyllingeproduktion, Rydalvej 55	9
3. Opførelse af fritliggende driftsbygning på ejendommen Røntvedvej 10, Frederikshavn	11
4. Nedrivning af ejendommen Havneplads 6, Skagen	13
5. Placering af nyt bofællesskab i Skagen	16
6. Opsatte pavillioner ved Karstensens Skibsværft, Vestre Tværmole 30	18
7. Dispensation til opførelse af tilbygning på Skovvej 1, 9300 Sæby	20
8. Klage over lugtgener fra minkfarm på Letholtvej 6, 9900 Frederikshavn	23
9. Affaldsplan 2010-2012	26
10. Principiel stillingtagen til vilkår for tinglysning af offentligretlige deklarerationer	28
11. Kvalitetspolitik og -mål på natur- og miljøområdet	30
12. Møde med Frederikshavn Taxa vedrørende flexitur mv.	31
13. Flytning af mødetidspunktet den 1. juni 2010	32
14. Forslag til Lokalplan FRE. B. 02.01.02 åben lav boligbebyggelse Skolevangsvej 57 i Elling	33
15. Forslag til Lokalplan FRE.13.14.02 for bofællesskab på Koktvedvej samt Kommuneplantillæg nr. 09.13 .	34
16. Forslag til Lokalplan SKA.BE.06.01.01 og Kommuneplantillæg 09.11 - helårsbeboelse og hotel/erhverv ved Strandklit, Skagen	36
17. Forslag til Lokalplan SKA.B.06.10.01 og Kommuneplantillæg 09.12 - helårsboliger ved Silvervej, Skagen	38
18. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.B.11.27.01 ved Højrupsvvej/Anholtvej, Frederikshavn og Kommuneplantillæg nr. 09.04	40
19. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.BC.15.05.01 Hangaardsvej, Frederikshavn og Kommuneplantillæg nr. 09.05	42
20. Orienteringssag - Slæbested Skagen Havkajakklub	43

21. Orienteringssag - Vindmølleplanlægning	44
22. Orienteringssag - Areal til prototypevindmøller ved Gårdbø Sø	45
23. Orienteringssag - Hytteby ved Nordstrand Camping, Apholmenvej, Frederikshavn	46
24. Efterretningssag - Hollændervej 7, 9990 Skagen	48
25. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser	49
26. Efterretningssag - Afgørelse fra Statsforvaltningen Nordjylland vedr. byggelovsklage/terrænregulering på ejendommen Solsbækvej 64, 9300 Sæby	50
Underskrifter:	51

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	30730/10	Åben	Projekt Vibevej 35, Ålbæk
2	45838/10	Åben	Kort med kommunale naturområder; Rydalvej 55
3	18479/10	Åben	Ansøgning
3	18481/10	Åben	Højdekurver
3	18482/10	Åben	Landskab
4	34950/10	Åben	Principiel forespørgsel om nedrivning og opførelse af nybyggeri
4	46920/10	Åben	Oversigtskort
4	46921/10	Åben	Foto
4	41643/10	Lukket	Indsigelse mod nedrivning
4	46922/10	Lukket	Indsigelse
4	46923/10	Lukket	Kommentarer til indsigelse
5	46919/10	Åben	Oversigtskort
5	46918/10	Åben	Helhedsplan
7	46523/10	Åben	Kort og materiale til ansøgning.pdf
7	46521/10	Lukket	Ansøgning .pdf
8	531714/08	Åben	Klage over kraftige lugtgener fra minkfarm på Letholtvej
8	70290/09	Åben	Frivilling aftale med minkfarm
8	35450/10	Åben	Indgået NOTAT Sommerhusforeningen Hedehusene
8	9604/10	Åben	Konklusion - Spørgeskemaundersøgelse (Resultat heraf)
9	47087/10	Åben	Revideret affalds plan
9	47089/10	Åben	Notat fra Rambøll
11	41097/10	Åben	Gældende samt forslag til nye politikker og mål 2010
14	47348/10	Åben	Forslag til lokalplan FRE.B.02.01.02.pdf
15	45247/10	Åben	Dagsorden fra PMU 6. april 2010
15	45938/10	Åben	LP Bofællesskab Koktvedvej
16	40440/10	Åben	Planlægning for helårsbeboelsehotelerhverv på ejendommen Strandklit 1, Skagen
16	47181/10	Åben	Forslag til Lokalplan SKA.BE.06.01.01 Bolig- og erhvervsområde ved Strandklit
16	47275/10	Åben	Strategisk Miljøvurdering af Lokalplan SKA.BE.06.01.01. Bolig- og erhvervsområde ved Strandklit
17	40441/10	Åben	Planlægning for helårsboliger ved Silvervej, Skagen
17	46505/10	Åben	Forslag til Lokalplan SKA.B.06.10.01 Boligområde ved Fladen Grund/Silvervej
18	44671/10	Åben	Indsigelsesnotat af 20. april 2010
18	44652/10	Åben	Lokalplan FRE.B.11.27.01 Ved Højrupsvvej/Anholtvej, Frederikshavn
18	45412/10	Åben	Kortbilag 2 fra lokalplanforslag
18	45863/10	Åben	Kommuneplantillæg 09.04
19	45600/10	Åben	Lokalplan FRE.BC.15.05.01 Hangaardsvej, Frederikshavn
19	45602/10	Åben	Kommuneplantillæg 09.05
19	45603/10	Åben	Indsigelsesnotat april 2010
20	45475/10	Åben	Oversigtskort

20	45473/10	Åben	Ansøgning om slæbested Skagen Havkajakklub
22	42921/10	Åben	Indsigelse mod testvindmøller i Gårdbo Sø
24	46418/10	Åben	Afgørelse Statsforvaltningen
26	32754/10	Åben	Statsforvaltningen stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse af 20. november 2008

1. Opførelse af ny boligbebyggelse på ejendommen Vibevej 35, Ålbæk

Åben sag

Sagsnr: 10/2746

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til at realisere en alternativ boligbebyggelse på ovennævnte ejendom.

Projektet fremlægges af arkitekt og ejer på mødet.

Ideen er at bygge en række boliger, der ligner klitter placeret i en række nord/syd tæt på ejendommens skel mod øst ud mod de naturlige klitter. Bebyggelsen bliver fra 1½ til 2 etager med max. højde på 8,5 meter. Hele grunden bearbejdes til et nyt klitlandskab. Arealet fremtræder i dag relativt fladt.

Der bliver i alt 19 boliger + fælleshus, alternativt 20 boliger, heraf 16 etageboliger på 85 m² og 3 1½ etages boliger på 115 m² og fælleshus/bolig på 125 m². Samlet etageareal på 1866 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 30 %.

Husene opføres i super lavenergi passivhus-standard og opvarmes med varmepumpe (jordvarme).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område SKA.B.11.13 og omfattet af Lokalplan nr. 169-B.69. Heraf fremgår, at området må anvendes til max. 10 helårsboliger i form af sammenbyggede dobbelthuse i 1½ etage og max. højde 7 meter og en bebyggelsesprocent på max. 30 %.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen det vil sige planens mål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Den nuværende lokalplan for området ved Vibevej og Lærkevej i Ålbæk er udarbejdet med henblik på, at skabe et nyt fortættet boligområde og dermed supplere Ålbæk by's mere gængse parcelhusbebyggelse med et nyt botilbud. Tæt-lav bebyggelse kan fremme socialt fællesskab- og naboskab, større tryghed og mere overkommelig for den enkelte end det traditionelle parcelhus. Derfor ofte velegnet til enlige, små familier og ældre.

Det ansøgte byggeprojekt efterlever helt de overordnede intentioner med området - mindre boliger, naboskab, fællesskab og "naturgrund til døren".

Byggeprojektet kan ikke realiseres indenfor rammerne af gældende lokalplan.
Realisering af projektet betinger ny planlægning.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- projekt Klithusene, ny helårsbeboelse Vibevej 35 søges realiseret gennem ny planlægning. Ansøger forestår denne planlægning. Planprocessen startes med foroffentlighed

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Projekt Vibevej 35, Ålbæk (dok.nr.30730/10)

2. Udvidelse af slagtekyllingeproduktion, Rydalvej 55

Åben sag

Sagsfremstilling

Der ansøges om at udvide slagtekyllingeproduktionen fra 246,33 - 492,66 dyreenheder, en fordobling af produktionen, som svarer til en ansøgt årlig produktion af 1.478.000 35-dages kyllinger.

Sagsnr: 08/3212
Forvaltning: TF
Sbh: mine
Besl. komp: PMU

Udvidelsen foregår ved at opføre to nye kyllingehuse 70 meter syd for de eksisterende kyllingehuse. Denne placering er nødvendig i forhold til at kunne overholde lugtgenekrav til landsbyen Rydal nord for ejendommen. Der stilles vilkår i miljøgodkendelsen, så indplaceringen i landskabet sker så skånsomt som muligt.

Ansøgningen overholder husdyrlovens krav til grundvand, overfladevand, samt bedst tilgængelig teknik.

I forhold til natur er Rydalvej 55 placeret uden for de i Kommuneplanen udpegede 'økologiske forbindelser' og 'særlige naturområder', nærmeste habitatområde er beliggende ca. 2 km mod øst (Åsted Ådal). Rydalvej 55 er også umiddelbart placeret uden for de i husdyrloven udpegede "bufferzone"-naturområder". Det vil sige § 3-beskyttet natur af en vis størrelse, der skal tages særligt hensyn til, og hvor husdyrloven angiver grænseværdier for hvor meget ammoniak naturen må påvirkes med.

Umiddelbart øst for Rydalvej 55 er der registreret en mindre § 3-beskyttet hede (over 2.500 m²), ved besigtigelse er det vurderet at heden faktisk er væsentligt større (ca. 22.000 m²), idet en tidligere råstofgrav der er sammenhængende med den registrerede hede også har karakter af hede. Samlet vurderes heden i fin tilstand. Ved udvidelsen vil denne hede modtage en øget kvælstofmængde(N) i form af ammoniak nedfald fra produktionen. Ammoniakpåvirkningen vurderes at kunne medføre en væsentlig tilstandsændring af heden. Ved en væsentlig tilstandsændring skal der enten gives afslag til det ansøgte, eller der kan gives dispensation i forhold til naturbeskyttelsesloven. Variationen af kvælstof-nedfald i forbindelse med udvidelsen vil på heden spænder fra 21,0 kg N/ha/år beregnet 110 meter fra kyllingehus til 3,0 kg N/ha/år i en afstand af 210 meter fra kyllingehusene (se venligst kortbilag). Her er der tale om merbelastningen ved den ansøgte udvidelse. Den samlede ammoniakbelastning fra hele produktionen spænder fra 45,1 - 6,3 kg N/ha/år.

I så fald der dispenseres for heden, er der samtidigt en skov, sydøst for kyllingehusene at tage hensyn til. Skoven er ikke omfattet af naturbeskyttelsesloven. Husdyrloven pålægger imidlertid kommunen at varetage beskyttelse af al natur, der er sårbart for næringsstofpåvirkning herunder skov. Skoven er en blandet løvskov og har karakter af naturskov. Samtidigt er skoven beliggende i en økologisk forbindelse, samt i særligt naturområde udpeget i Kommuneplanen.

På den baggrund, og ud fra vejledninger og praksis, vurderer Teknisk Forvaltning at den udpegede naturskov skal gives "bufferzone-status". Hermed vil ansøger skulle overholde et krav om væsentligt at reducere ammoniakfordampningen fra produktionen. En reduktion der enten vil betyde en betydelig mindre udvidelse eller en betydelig merinvestering i udstyr til luftrensning - teknik som ifølge fjerkræbranchen stadig ikke er afprøvet tilstrækkeligt. Husdyrloven angiver en maksimal ammoniak påvirkning på 0,7 kg N/ha/år i den konkrete situation, hvor der ved den ansøgte udvidelse sker en merfordampning med 2,1 kg N/ha/år.

Juridiske konsekvenser

I tilfælde af afslag til ansøgning på baggrund af hedens tilstandsændring, kan ansøger påklage kommunens afgørelse til naturklagenævnet.

En dispensation vil ligeledes kunne påklages af klageberettigede organisationer.

Afgørelsen om skovens "bufferzonestatus" er hjemlet i husdyrloven og kan påklages til miljøklagenævnet.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- der meddeles dispensation for hedens tilstandsændring, dels med baggrund i hedens begrænsede udstrækning, og dels med baggrund i, at kommunen vurderer, at husdyrbrug med robust placering i forhold til kommunale udpegninger er tilstrækkelig reguleret i husdyrlovens bestemmelser
- at skoven får "bufferzone-status" med de deraf følgende vilkår til ansøger om nedbringelse af ammoniakpåvirkningen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes. Paul Rode Andersen kan ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Kort med kommunale naturområder; Rydalvej 55 (dok.nr.45838/10)

3. Opførelse af fritliggende driftsbygning på ejendommen Røntvedvej 10, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 09/21438

Forvaltning: TF

Sbh: jabo

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen har ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af driftsbygning på 1.000 – 2.000 m² udenfor de hidtidige bebyggelsesarealer på ejendommen.

Bygningen skal primært anvendes til opbevaring af halm, foder m.v.

Placeringen af bygningen begrundes bl.a. med, at det er en fremtidssikret og logistisk forbedret placering i forhold til det kuperede terræn.

Ejendommen er registreret som landbrugsvejendomme med landbrugspligt.

På baggrund af områdets topografi vil driftsbygningen blive opført ca. 19 meter lavere end den nuværende bebyggelse i en afstand af ca. 230 m.

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget til særligt værdifuldt landskab, derudover er den sydlige del af ejendommen udpeget til særligt værdifuldt kulturmiljø på baggrund af områdets høje koncentration af enkeltgårdsbebyggelse.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 5.7.2 for særlig værdifulde landskaber, gælder at de udpegede områder så vidt muligt skal friholdes for inddragelse af arealer til formål der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje skal så vidt muligt undgås. Øvrigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

Ifølge Naturklagenævnet bør der generelt udvises tilbageholdenhed med at tillade ændret placering af landbrugsbyggeri, hvis ansøgningen ikke er begrundet i driftsmæssige hensyn, og hvis den ændrede placering vil påvirke landskabet i negativ retning.

Efter planlovens § 36 stk. 1, nr. 3 kræves der ikke tilladelse til byggeri, der er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende drift af en landbrugsejendomme, hvis byggeriet opføres i tilknytning til de eksisterende bygninger.

Planmæssige konsekvenser

Det vurderes, at ansøgte ikke er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser i § 36 og byggeri på den angivende placering vil være i strid med planlovens intentioner.

Det er forvaltningens vurdering, at det i denne sag er vigtigt at fastholde det nuværende bebyggelsesmønster for at sikre at ejendommens bebyggelse ikke spredes.

Forvaltningen vil anbefale at ny bebyggelse placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse for at bevare karakteren af én samlet ejendom, og derved sikre hensynet til planlovens beskyttelse af det åbne land samt kommuneplanens udpegning af særligt værdifuldt landskab og særligt værdifuldt kulturmiljø.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- der meddeles afslag til opførelse af driftsbygning på den ønskede placering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 2. marts 2010

Sagen udsættes.

Fraværende: John Christensen, Pia Karlsen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes dog således at forvaltningen arbejder videre med alternative placeringer, hvorefter sagen genoptages.

Bilag

Ansøgning (dok.nr.18479/10)

Højdekurver (dok.nr.18481/10)

Landskab (dok.nr.18482/10)

4. Nedrivning af ejendommen Havneplads 6, Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Potentiel køber af ovennævnte ejendom ønsker principiel stillingtagen til nedrivning af hele ejendommen med henblik på opførelse af ny bebyggelse til boligformål.

Sagsnr: 10/3149
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Ansøgningen begrundes med, at ejendommen er i dårlig stand og vil være uforholdsmæssig dyr at istandsætte.

Hovedhuset er opført i 1907 i 1½ etage med høj kælder og tilbygget væsentlig i 1969 med 1-etages bygning. Endvidere er der udhusbygning.

Af Bygnings- og boligregisteret fremgår, at hovedhus med tilbygning indeholder 8 boliger og 2 erhvervslejemål. Endvidere er der garage og 1 bolig uden tilladelse i udhuset.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan SKA.200.C1, og hovedhuset er en bevaringsværdig villa med bevaringsværdi på 3 jf. SAVE-registreringen. Af registreringen fremgår, at det er et fint hjørnehus - en tidstypisk bygning.

Jf. lokalplanens kap. 9.1 må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets godkendelse.

Forvaltningen har orienteret Foreningen for By- og Landskabskultur og By- og Egnsmuseet om potentiel købers ønske om nedrivning.

Begge har fremsendt synspunkter mod nedrivningen samt orienteret om, at Havneplads 6 ikke er i værre bygningsmæssig stand end, at dette kan løses ved renovering.

Ansøger bemærker bl.a. hertil, at der er skimmelsvamp i ejendommen og, at den i øvrigt er i en sådan stand, der ikke gør det muligt at renovere denne til en fornuftig pris.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, det vil sige lokalplanens mål og anvendelse.

Jf. Lov om planlægning § 49 kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når der i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af

nedrivningsforbudet.

Planmæssige konsekvenser

Hovedhuset er en meget karakteristisk bebyggelse, en villa på et gadehjørne med et 2-etages tårn med pyramidetag ud mod hjørnet og en form for verandabygning i en etage med tagterrasse mod havnen. Den er karakteristisk for området med sin arkitektur og har siden den blev opført tilhørt en af byens fine huse med en markant placering på hjørnet Gittes Vej og Havnepladsen.

Huset er en ud af en række bevaringsværdige villaer i den oprindelige første række ned til havnen.

Det er et af lokalplanens mål at beskytte kulturmiljøet og sikre kvalitet og æstetik i bymiljøet. En del af kulturmiljøet er netop at bevare rækken af villaer i den oprindelige første række til havnen. Forvaltningen vurderer, at nedrivning af en bevaringsværdig villa netop i denne række vil være i strid med et af lokalplanens mål og også planens intentioner generelt.

Der er intet, der hindrer nedrivning af den en-etages tilbygning fra 1969 samt udhuset.

Ved nægtelse af nedrivning kan ejeren forlange at kommunen overtager ejendommen. Jf. § 49 stk. 2 påhviler overtagelsespligten kun kommunen, hvis ansøger kan dokumentere, at der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbudet. Ansøger har haft mulighed for at gøre sig bekendt med bestemmelserne i lokalplan SKA.200.C1 herunder, at Havnepladsen 6 er en bevaringsværdig villa og dermed forbundne konsekvenser.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- den bevaringsværdige villa på ejendommen Havneplads 6 ikke tillades nedrevet. Den et-etages tilbygning fra 1969 og udhuset kan umiddelbart nedrives efter ansøgning herom på normal vis

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Principiel forespørgsel om nedrivning og opførelse af nybyggeri (dok.nr.34950/10)

Oversigtskort (dok.nr.46920/10)

Foto (dok.nr.46921/10)

Indsigelse mod nedrivning (dok.nr.41643/10)

Indsigelse (dok.nr.46922/10)

Kommentarer til indsigelse (dok.nr.46923/10)

5. Placering af nyt bofællesskab i Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Social- og Sundhedsforvaltningen har behov for at etablere et nyt bofællesskab i Skagen. Bofællesskabet skal indeholde 24 boliger fordelt på 4 huse med 6 boliger i hver med tilhørende servicearealer evt. kombineret med mindre aktivitets- og samværstilbud.

Sagsnr: 10/3856
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Bofællesskabet erstatter de nuværende mindre og utilsvarende bofællesskaber i byen inkl. døgninstitutionen Skawklit. Beboerne herfra tænkes placeret samlet i et hus. Derved fastholdes 6 specialpladser i Skagen. De øvrige beboere er udviklingshæmmede med behov for praktisk hjælp og/eller pleje.

Bofællesskabet foreslås placeret ved Kirkevej på arealer, der har været anvendt af Vandforsyningen. Arealet er kommunalt ejet. Arealerne indgår også som en del af helhedsplanen for de almene boligorganisationer, der ligger umiddelbart nord og vest herfor.

Baggrunden for den bynære beliggenhed skal ses i sammenhæng med, at beboerne allerede bor her, idet de nuværende bofællesskaber ligger i bymidten. Beboerne er derfor vant til og har fornøjelse af at kunne anvende de aktiviteter en sådan beliggenhed medfører.

Arealet ved Kirkevej er beliggende i kommuneplanens områder SKA.O.03.01 og SKA.G.03.01. Der er ingen lokalplan.

Af SKA.O.03.01 fremgår, at området skal anvendes til offentlige formål i form af Skagen hallen. Bygninger og anlæg skal ved arkitektur og beplantning sikres et attraktivt udseende.

Område SKA.G.03.01 er udlagt til grønt område dvs. offentligt tilgængeligt område til rekreative formål. Området skal henligge ubebygget, legeredskaber, borde og bænke til den rekreative anvendelse er tilladt.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 13 stk. 2 skal en lokalplan tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommens samlede areal udgør 16.274 m². Arealet vurderes at være så stort, at såvel naboboligforeningernes ønske om delvis placering af nyt fælleshus og større sammenhængende friareal som bofællesskabet med 24 boliger og tilhørende servicearealer mv. kan placeres på arealet.

Det påtænkte sammenhængende friareal kan være til fælles brug for både

boligforeningerne og bofællesskabet.

Forvaltningen vurderer, at placeringen er velvalgt som nabo til eksisterende boligområder, fredelig bag den eksisterende bebyggelse langs Chr. X's Vej og alligevel tæt på bymidten.

Realisering af bofællesskabet betinger udarbejdelse af nyt plangrundlag i samarbejde med øvrige aktører på arealet. Den af Social- og Sundhedsforvaltningen valgte bygherre forestår udarbejdelse af nyt plangrundlag.

Miljømæssige konsekvenser

Arealet er medtaget i Regionens kortlægning af mulig forurenede grunde. Arealet er kortlagt på videnniveau V1 og V2.

Boligbebyggelse på sådanne arealer betinger Regionens godkendelse heraf og evt. nødvendig oprydning.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- den valgte placering ved Kirkevej er grundlag for udarbejdelse af nyt plangrundlag

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.46919/10)

Helhedsplan (dok.nr.46918/10)

6. Opsatte pavilloner ved Karstensens Skibsværft, Vestre Tværmole 30

Åben sag

Sagsnr: 09/20273

Forvaltning: TF

Sbh: jaiv

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Forvaltningen er gennem anonym henvendelse blevet gjort opmærksom på, at Karstensens Skibsværft har opsat beboelsespavilloner på ejendommen Vestre Tværmole 30, matr. nr. 573 Cf Skagen Bygrunde.

Pavillonerne er indrettet med 40 enkelt værelser, køkken- og bedefaciliteter og anvendes af medarbejdere, der er tilknyttet værftet.

Værftets advokat har tidligere i brev til kommunen redegjort for de nærmere omstændigheder for de opsatte pavilloner.

Ejendommen er beliggende på areal ejet af Skagen Havn. Forvaltningen har anmodet Skagen Havn om en udtalelse.

Udvalgsformanden og forvaltningen har tidligere afholdt møde med ejeren og dennes advokat.

På dette møde redegjorde ejeren omkring baggrunden for de opsatte pavilloner. Der var ønske, om at kunne bibeholde de opsatte pavilloner ved værftet til overnatning for de medarbejdere, der ikke er bosatte i Skagen. Dog ønskede værftet, at såfremt det ikke var muligt, at der så blev givet en rimelig tidshorisont, evt. til 2011, for flytning af pavillonerne.

Advokaten kunne oplyse efter henvendelse til Skagen Havn, at havnen forventer, at pavillonerne er fjernet senest juli 2010.

Forvaltningen har efterfølgende arbejdet med alternative placeringsmuligheder for pavillonerne på havne arealer og samt kommunalt ejede arealer i Skagen.

Det har ikke været muligt for forvaltningen at kunne anvise et egnet areal, hvilket telefonisk i februar 2010 blev meddelt Karstensens Skibsværft.

Værftet oplyste at flytningen af pavillonerne og med en ombygningen af disse til de energi krav syntes ikke at være rentabelt og ville derfor arbejde med en anden løsning.

Forvaltningen fremsendte den 10. februar 2010 varsel om påbud for den ulovlige anvendelse af pavillonerne.

Der er modtaget brev fra værftets advokat, der blandt andet oplyser at de opsatte pavilloner ikke kan undværes da de er et nødvendigt led i virksomhedens

almindelige drift.

Advokaten fremhæver, at det efter hans opfattelse i lokalplanen er givet mulighed for etablering af tilhørende faciliteter til erhvervsaktiviteten, og en evt. dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen ikke er nødvendig.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i område omfattet af Lokalplan nr.61 -E23.

Lokalplanens § 1.1 (formålsbestemmelsen) fastsætter, at der kan etableres virksomheder til egentlig erhverv som kølhaling og overfladebehandling af fiskefartøjer. I Lokalplanens § 3.1 (anvendelsesbestemmelserne) er fastsat, at området kun må anvendes til egentligt erhverv, som virksomhed for kølhaling og overfladebehandling af fiskefartøjer, offentlige formål som har naturlig tilknytning til havnen samt andre formål som kan betegnes egentlig erhverv med tilknytning til havnen.

En evt. tilladelse (lovliggørelse) til bibeholdelse af beboelsespavillonerne vil ikke være i overensstemmelse med bestemmelserne med lokalplanens anvendelses - og formålsbestemmelser.

Forvaltningen finder ikke en evt. lovliggørelse af de opsatte beboelsespavilloner muligt, idet en evt. lovliggørelse vil være i klar strid med bestemmelserne i lokalplanen for området, de miljømæssige konsekvenser samt, at Skagen Havn ikke kan godkende beboelse på havne arealerne.

Miljømæssige konsekvenser

Forvaltningen vurderer, at en eventuel lovliggørelse til bibeholdelse af beboelsespavillonerne vil medføre konflikter og skærpe støjgrænserne for virksomhederne i en grad, der gør det vanskeligt at drive støjende virksomhed. Samtidig vil beboerne i pavillonerne blive påvirket af en vis diffus lugt- og luftforurening.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- der meddeles afslag på anvendelse af pavillonerne til beboelse, herunder også midlertidige personophold
- anvendelsen skal være ophørt senest den 1 juli 2010

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes.

7. Dispensation til opførelse af tilbygning på Skovvej 1, 9300

Sæby

Åben sag

Sagsnr: 09/11847

Forvaltning: TF

Sbh: linl

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af enfamiliehus på Skovvej 1 i Sæby har søgt om byggetilladelse til at opføre en tilbygning til boligen. Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. SAE 4.101.0 og beliggende i delområde I. Dette må ifølge lokalplanen kun anvendes til helårsboliger som åben lav boligbebyggelse.

Delområde I er et gammelt sommerhusområde, som i flere år har været planlagt til helårsbeboelse. De fleste af grundene er dog stadig bebygget med sommerhuse (eksisterende lovlige forhold). Der er i delområdet nu 32 sommerhuse og 6 helårshuse. Ifølge lokalplanen må der ske tilbygning til sommerhuse op til 15 %, mens helårshuse må bebygges op til 25 %. Der er ikke til ejendomme i delområdet meddelt dispensation fra lokalplanen til bebyggelsesprocenten.

Der blev i juni 2009 søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning på 37 m² til boligen. Der er i forvejen et boligareal på 195 m², en garage på 21 m² og en carport med udhus på 48 m². Garagen på 21 m² er tidligere lovet nedrevet i forbindelse med opførelse af carport/udhus på 48 m². Ejer har oplyst, at garagen vil blive fjernet i forbindelse med opførelse af den nye tilbygning.

Opførelse af tilbygningen vil medføre en fremtidig bebyggelsesprocent på 27,2 % mod tilladelig 25 %.

Det er skønnet (af Teknisk Service, som har udarbejdet projektet, samt af hjælpemiddelafdelingen i Social- og Sundhedsforvaltningen), at den planlagte størrelse på og udformning af tilbygningen er nødvendig for at få plads til, lige nøjagtig de forhold, som er nødvendige, for at familien kan fungere optimalt i eget hjem.

Teknisk Forvaltning meddelte i september 2009 afslag til den ansøgte dispensation. Begrundelsen var følgende:

Under overholdelse af lokalplanens bestemmelser vil der kunne opføres boligareal på 224 m² og udhus på 35 m², hvilket vurderes at kunne indeholde nødvendigt byggeri. Der må kunne findes en løsning, hvor lokalplanen er overholdt. Der er ikke tidligere i området meddelt dispensation fra bestemmelsen om 25 % bebyggelse. En dispensation i denne sag skønnes at kunne danne præcedens, og området vil på sigt ændre sig til en tættere bebyggelse end den, der er ønsket i den forholdsvis nye lokalplan fra 2007.

Teknisk Forvaltning kan endvidere oplyse, at langt de fleste grunde i delområde I stadig er bebygget med sommerhuse, hvilket vil sige max 15 % bebyggelse.

Afgørelsen blev ikke påklaget.

Nyt forslag:

Efter opfordring fra Teknisk Forvaltning udarbejdede Teknisk Service i samarbejde med ejer og hjælpemiddelafdeling et nyt forslag. Tilbygningen var nu reduceret til 34 m². Det blev samtidig aftalt, at 13 m² af udhus/carport skulle nedrives. Bebyggelsesprocenten blev derved 25,2 %.

Teknisk Forvaltning meddelte den 10. februar 2010 byggetilladelse til tilbygningen på betingelse af, at gl. garage på 21 m² og 13 m² af udhus/carport blev fjernet.

Behandling i Plan og Miljøudvalget:

Foranlediget af udvalgsformand John Christensen blev sagen den 13. april 2010 drøftet med forvaltningen. Ejer blev derefter bedt om at indsende ansøgning om dispensation, hvis han ønsker sagen forelagt til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Teknisk Forvaltning modtog den 19. april 2010 ny ansøgning om dispensation.

Ejer har nu 2 ønsker:

1. Dispensation til ikke at nedrive de 13 m² udhus/carport. Han begrundede dette med, at der er givet tilsagn om tilbygning i.h.t. servicelovens § 116.1. Han mener ikke, det kan danne præcedens for området, da det må være et begrænset antal tilbygninger med dette formål, der bliver bygget.
2. Dispensation til at opføre tilbygningen som tidligere ansøgt på 37 m² (Det projekt, der blev meddelt afslag til i september 2009).

Teknisk Forvaltning kan oplyse, at der uden tilladelse kan opføres 2 stk. småbygninger (under overholdelse af visse betingelser om højde og afstand til andre bygninger) på højst 10 m² hver. Ansøger oplyser, at han ikke vil opføre flere m² i småbygninger, hvis der gives den ønskede dispensation. Men da disse 2 småbygninger er en del af byggeretten i Bygningsreglement BR08, kan vi ikke på et senere tidspunkt forhindre dette.

Juridiske konsekvenser

En dispensation fra den forholdsvis nye lokalplan kan danne præcedens for den fremtidige behandling af byggesager i området.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- det oprindelige afslag meddelt i september 2009 fastholdes, og byggearbejdet kan udføres efter den meddelte byggetilladelse

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes dog således at der meddeles dispensation for nedrivning af

garagebygning på 13 m².

Bilag

Kort og materiale til ansøgning.pdf (dok.nr.46523/10)

Ansøgning .pdf (dok.nr.46521/10)

8. Klage over lugtgener fra minkfarm på Letholtvej 6, 9900 Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/7607
Forvaltning: TF
Sbh: ibni
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

En række beboere (sommerhusforeningens miljøudvalg) har den 8. juli 2008 fremsendt en klage over betydelig lugtgener fra den nærliggende minkfarm på Letholtvej 6, 9900 Frederikshavn. Der beskrives endvidere de vejr-situationer, hvor lugtgenerne er værst og der opfordres samtidigt til møde mellem parterne m.v. Supplerende er der 28. marts 2010 modtaget et notat om alvorlige miljøgener m.v.

Minkfarmen er beliggende ca. 65 m vest/sydvest for sommerhusområdet Hedestien og indeholder op til 1500 tæver. Herudover er der uden for sommerhusområdet enkelte sommerhuse beliggende nord for minkfarmen - i en afstand af ca. 50 - 70 m.

Tidligere har Gl. Sæby Kommune og Landskabskontoret for pelsdyravl, i sommeren 1995 gennemført en undersøgelse af de miljø- og driftsmæssige forhold på farmen. Landskabskontoret konkluderede dengang, at hovedårsagen til lugtgenerne alene skyldes den korte afstand (ca. 65 m) fra farmen til sommerhusområdet. Hverken miljø- eller driftmæssige forhold var dengang skyld i generne fra farmen.

På baggrund af klagen indgik forvaltningen endvidere i august 2009 en frivillig aftale med farmens ejer om bekæmpelse af lugtgener mv. Forsøget omfattede en ekstraordinær indsats på farmen over en 6 uger periode - fra den 26. august til 7. oktober 2009. Forsøget gennemførtes i denne tidsperiode, da det ikke var muligt at gennemføre forsøget tidligere på grund af nødvendige aftaler mellem kommune, pelsdyrfarmens ejer og konsulent m.v. I perioden var farmens haller fyldt med mink da ungerne var taget fra tæverne og lugtemmissionen herved på sit højeste - omvendt konstateredes færre beboere i sommerhusene end i højsæsonen.

Forsøget skulle klarlægge evt. sammenhængen mellem aktiviteter på farmen og registrerede lugtgener i sommerhusområdet. Der blev udsendt 34 spørgeskemaer og kun 13 af sommerhusejerne besvarede skemaet. Ved afslutningen af undersøgelsen måtte vi imidlertid konstatere, at der ikke forelå tilstrækkeligt grundlag for udredning af brugbar konklusion - dels på grund af for få returnerede spørgeskemaer (registreringsskema) og sammenhængende hermed - begrænset brug af sommerhusene i forsøgsperioden. Brev med konklusion på forsøget (bilag 4) er endnu ikke udsendt til sommerhusejerne.

I forbindelse med de løbende miljøtilsyn på farmen og tilsyn i forbindelse med konkrete klager konstateres, at farmen er veldrevet og driftsvilkårene i henhold til gældende pelsdyrbekendtgørelse (branchebekendtgørelse) overholdes. Farmen er forsynet med gødningsrender der tømmes/opsamles ved hjælp af maskine - hvorefter gødningen placeres i lukket container der fjernes og tømmes efter udmugning.

Historik for minkfarmen og sommerhusområdet

Den aktuelle minkfarm blev etableret i sin nuværende form og størrelse tilbage i slutningen af 50'erne. Tilladelsen hertil er fra 15. maj 1984 fra Nordjyllands Amt og Sæby Kommune og gav mulighed for en udnyttelse på op til 3000 tæver - men da tilladelsen ikke blev udnyttet, er de nuværende 1500 tæver således det tilladelige antal tæver på farmen.

De aktuelle krav til farmens drift fremgår af gældende bekendtgørelse nr. 1428 af 13. december 2006.

Lokalplanen for det nært beliggende sommerhusområde blev vedtaget i Frederikshavns Byråd den 16. april 1984. Lokaliseringsbestemmelserne ud fra miljøbeskyttelsesloven - vejledning nr. 3/1983 - var på dette tidspunkt vejledende og ikke som senere udformet som egentligt fastsatte lokaliseringskrav. Afstanden fra farmen til lokalplangrænsen er ca. 65 m og til nærmeste hus ca. 100 m.

Der er netop for området vedtaget ny Lokalplan FRE. 18.05.01 med vedtagelse i byrådet den 1. marts 2010. Lokalplanen fastholder den gamle plans bestemmelser om husstørrelser (indenfor 200 m grænse fra eksisterende minkfarm) jfr. § 8.3 i planen. Ved ophør af minkfarm gælder ens regler for hele delområde H. I forbindelse med lokalplanarbejdet har der været dialog.

Der blev i efteråret 2008 afholdt møde mellem Frederikshavn kommune og repræsentanter fra sommerhusforeningen Hedehusene og der blev udvekslet synspunkter uden videre konkrete aftaler.

På baggrund af ovennævnte er den aktuelle situation, at farmen og sommerhusområdet er juridisk godkendte enheder og accepterede af daværende respektive myndigheder - i henhold til tidligere lovgivning.

Det foreslås at den fremsatte klage besvares af Forvaltningen og at der gives klagevejledning i henhold til pelsdyrbekendtgørelsen - jf. denne kan kommunalbestyrelsens afgørelser i forbindelse med tilsynsforpligtigelsen ikke påklages til Skov- og Naturstyrelsen

Forvaltningens vurdering

Sammenfattende må vi konkludere, at vi aktuelt har at gøre med lovligt etablerede enheder (minkfarm og sommerhusområde) og den fremadrettede opgave bliver herefter, at opnå en så optimal driftsform som muligt af farmen. Samtidig søges forståelse og accept hos sommerhusejerne om, at der lokalt ikke kan undgås lugtgener fra tid til anden og at disse må tåle og acceptere dette - da der er tale om lovligt eksisterende forhold. Ved objektiv dialog og forståelse vil der antageligt kunne opnås forbedringer i fælles interesse. Lokaliseringskravet til pelsdyrfarme i dag er 200 m til nærmest bolig- og sommerhusområde m.v. og dette vidner erfaringsmæssigt samtidig om, at de aktuelle afstande er problematiske. Afslutningsvis bemærkes, at Forvaltningen gentagne gange har forsøgt at afdække og afhjælpe problemet - men dog uden at kunne komme forbedringer væsentligt nærmere.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- klagen afvises med henvisning til løbende- og ekstraordinære tilsyn på farmen - driftskrav konstateres overholdt

- og at de nærmeste sommerhuse < 200 m fra farmen fra tid til anden må tåle og acceptere periodevise lugtgener m.v.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Klage over kraftige lugtgener fra minkfarm på Letholtvej (dok.nr.531714/08)

Frivilling aftale med minkfarm (dok.nr.70290/09)

Indgået NOTAT Sommerhusforeningen Hedehusene (dok.nr.35450/10)

Konklusion - Spørgeskemaundersøgelse (Resultat heraf) (dok.nr.9604/10)

9. Affaldsplan 2010-2012

Åben sag

Sagsfremstilling

I henhold til Bekendtgørelse om affald nr. 48 af 1. januar 2010 skal kommunerne hver fjerde år udarbejde en plan for den kommunale håndtering af affald.

Sagsnr: 09/2994

Forvaltning: TF

Sbh: jast

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Den nye affaldsplan adskiller sig fra tidligere affaldsplaner ved at være en digital affaldsplan.

Affaldsplanen beskriver de resultater, der allerede er opnået på affaldsområdet og indeholder de mål, som kommunen ønsker at nå i fremtiden, herunder de initiativer, der ønskes iværksat, for at nå målene. Ligeledes indeholder planen de fokusområder, der blev præsenteret på Plan- og Miljøudvalgets temamøde den 14. april 2009. Planen kan derfor også anvendes af borgere, foreninger og virksomheder, der ønsker at orientere sig om den eksisterende og kommende affaldshåndtering i kommunen.

Forvaltningen har gennemført en screening af nærværende forslag til affaldsplan og har i den forbindelse vurderet, at planen ikke medfører væsentlige negative miljøpåvirkninger efter de kriterier, er fremgår af Lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 936 af 24. september 2009. Forvaltningen har derfor konkluderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Efter byrådets godkendelse af forslag til affaldsplan, skal dette offentliggøres i en periode på 8 uger, hvor der er mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser til forslaget. Herefter skal byrådet vedtage affaldsplanen endeligt.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- forslag til affaldsplan sendes i høring i 8 uger

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. april 2010

Sagen genoptages, i det forslaget suppleres med angivelser af konkrete initiativer og handlingsmuligheder til opfyldelse af målene.

Supplerende sagsfremstilling - Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Kommunens konsulent, Rambøll, har udarbejdet notat, der beskriver indsatsområder til opfyldelse af målene i forslag til affaldsplan.

Indsatsområderne er indarbejdet i forslag til affaldsplan og er som følger:

- "fej for egen dør"-initiativer
- dagrenovation - husholdninger
 - papir og pap - justering af ordning og øget informationsindsats
 - glas - flere kuber og øget informationsindsats

- plast - øget informationsindsats om bedre sortering
- metal - bedre sortering af småt metal
- batterier - flere indsamlingsmuligheder og øget informationsindsats
- Organisk affald - øget informationsindsats
- storskrald
 - information om kildesortering
 - sorteringsforsøg
 - øget kontrol på genbrugspladser
- erhvervsaffald
 - bedre dialog og øget informationsindsats
 - servicebesøg

Indstilling - Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Direktøren indstiller, at

- forslag til affaldsplan, sendes i høring i 8 uger

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Revideret affaldsplan (dok.nr.47087/10)

Notat fra Rambøll (dok.nr.47089/10)

10. Principiel stillingtagen til vilkår for tinglysning af offentligretlige deklarationer

Åben sag

Sagsnr: 10/3690
Forvaltning: TF
Sbh: laen
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I kommunens sagsbehandling på teknik- og miljøområdet stilles der i forskellige sammenhænge krav om at ansøger skal tinglyse de vilkår på ejendommen som kommunen har stillet for en tilladelse. Det har hidtil været fast praksis for kommunens håndtering af disse sager, at der stilles krav om at deklarationerne skal tinglyses "med prioritet forud for al pantegæld". Dette skal sikre mod at deklarationen kan bortfalde ved en tvangsauktion. Tinglyses deklarationen ikke med prioritet forud for pantegæld, vil den rækkefølgemæssigt blive tildelt det først ledige nummer efter de deklarationer og den gæld, der i forvejen er tinglyst på ejendommen.

Et eksempel:

Er en ejendom f.eks. belånt med 2 kreditforeningslån og et ejerpantebrev og der efterfølgende tinglyses en deklaration, om at en del af ejendommen ikke må bebygges, vil denne deklaration blive tildelt prioriteten 4, såfremt deklarationen ikke tinglyses med prioritet forud for al pantegæld. Sælges ejendommen på en tvangsauktion, hvor det vindende bud ikke er højt nok til at indfri den fulde gæld i de 2 kreditforeningslån og ejerpantebrevet, vil køberen frit kunne vælge om han/hun ønsker deklarationen bibeholdt. Da de fleste offentligretlige deklarationer indeholder en eller anden form for begrænsning af brugen af ejendommen, vil den nye ejer typisk ikke have nogen interesse i at deklarationen bevares. Havde deklarationen derimod været tinglyst med prioritet forud for pantegæld, kunne den ikke bortfalde på ovennævnte måde.

Det har indtil for nylig fungeret relativt gnidningsfrit med at få tinglyst de offentligretlige deklarationer med prioritet forud for pantegæld. Tidligere kunne vurderingsformanden for en betaling på 180 kroner give en påtegning på deklarationen, hvorefter den kunne tinglyses med prioritet forud for pantegæld. Denne mulighed eksisterer ikke længere. I dag kræves det, at hver enkelt panthaver påtegner pantebrevene med at pantet respekterer den pågældende deklaration lyst med prioritet forud for pantet. Dette koster ifølge lokal landinspektør typisk 2000 kr., hvortil kommer tinglysningsafgift samt landinspektørens eller advokatens lønomkostninger med at ekspedere sagen. Udgiften kan derfor typisk beløbe sig til 4.000 kr. pr. panthaver. Dette beløb skal betales af ansøgeren/borgeren.

Denne høje pris medfører en tiltagende modstand fra borgerne mod kommunens krav om tinglysning af deklarationerne med prioritet forud for pantegæld. Forvaltningen har indført en administrativ praksis, om at kravet frafaldes, såfremt det kan sandsynliggøres, at der ikke er risiko for at deklarationen kan bortfalde på en tvangsauktion. Dette vil typisk gøre sig gældende, hvis den tinglyste gæld ligger væsentligt under 80 % af den formodede handelsværdi i det aktuelle marked.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- der i de tilfælde, hvor der i forbindelse med sagsbehandlingen stilles krav om tinglysning af diverse bestemmelser på den/de involverede ejendomme fortsat stilles krav om disse skal tinglyses med prioritet forud for pantegæld
- såfremt det er umiddelbart, at risikoen for bortfald af bestemmelsen ikke er til stede, (fx. på grund af en lav belåning) frafalder kravet

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Indstillingen tiltrædes.

11. Kvalitetspolitik og -mål på natur- og miljøområdet

Åben sag

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har i overensstemmelse med kvalitetsstyringsloven indført et kvalitetsstyringssystem på natur- og miljøområdet. I forbindelse med kvalitetsstyringssystemet er fastsat kvalitetspolitikker og -mål for området. De gældende politikker og mål er vedtaget af Plan- og Miljøudvalget den 30. september 2008.

Sagsnr: 07/3210
Forvaltning: TF
Sbh: tist
Besl. komp: PMU

I forbindelse med gennemførelse af intern systemgennemgang og efterfølgende evaluering af systemet i december 2009, blev det i ledelsen besluttet, at der skulle igangsættes en revision af målene. Denne beslutning blev fremlagt for Plan- og Miljøudvalget til orientering den 12. januar 2010.

Forvaltningen har siden arbejdet med revision af målene og har udarbejdet et forslag til nye kvalitetsmål for natur- og miljøadministrationen.

De gældende mål samt forslag til nye mål fremgår af vedlagte bilag.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget godkender forslaget til nye kvalitetspolitikker og -mål for natur- og miljøområdet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.
Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Gældende samt forslag til nye politikker og mål 2010 (dok.nr.41097/10)

12. Møde med Frederikshavn Taxa vedrørende flexitur mv.

Åben sag

Sagsfremstilling

På udvalgets møde den 1. juni 2010 er der kl. 15.00 arrangeret en besigtigelse af bestillingscentralen hos Taxa Vendsyssel i Sindal. I forlængelse heraf afholdes der på stedet møde med Frederikshavn Taxa om flexitur mv. Herefter fortsætter mødet på Fasanvej Frederikshavn.

Sagsnr: 09/16469

Forvaltning: TF

Sbh: orpe

Besl. komp: PMU

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget godkender, at der arrangeres en besigtigelse af bestillingscentralen hos Taxa Vendsyssel i Sindal med efterfølgende møde med Frederikshavn Taxa

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Indstillingen tiltrædes.

13. Flytning af mødetidspunktet den 1. juni 2010

Åben sag

Sagsfremstilling

Da der allerede på nuværende tidspunkt er planlagt mange sager til besigtigelse og en bestigelses af bestillingscentralen hos Taxa Vendsyssel i Sindal på mødet den 1. juni 2010, forslår forvaltning, at mødet flyttes til kl. 12.00. Forvaltningen arrangerer bus til besigtigelsen.

Sagsnr: 07/3714
Forvaltning: TF
Sbh: chl
Besl. komp: PMU

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- mødet den 1. juni 2010 begynder kl. 12.00

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.
Indstillingen tiltrædes.

14. Forslag til Lokalplan FRE. B. 02.01.02 åben lav boligbebyggelse Skolevangsvej 57 i Elling

Åben sag

Sagsnr: 10/2050
Forvaltning: TF
Sbh: FIRA
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

På baggrund af udvalgets beslutning på mødet den 2. februar 2010 har forvaltningen i samarbejde bygherre udarbejdet et forslag til Lokalplan FRE.B.02.01.02, Skolevangsvej 57.

Lokalplanen omfatter godt 1 ha. og skaber mulighed for at udstykke 5 grunde fra den omhandlede ejendom. Eksisterende bolig på den nordlige del af ejendommen bevares. Lokalplanområdet grænser mod syd op til to fritliggende boliger. Mod vest græser området op til hobbylandbrugene/jordbrugsparcerne på Engvangen og mod nord grænser området op til et areal, der udstykkes i tre grunde - ligeledes på Engvangen - og bebygges med åben lav boligbebyggelse.

De 5 grunde som lokalplanen skaber mulighed for at udstykke skal vejforsynes fra ny privat fællesvej med adgang til Skolevangsvej. Grundene kan bebygges med åben-lav boligbebyggelse i indtil 1½ etage, energiklasse 1. Skolevangsgrøften forlægges mod vest, nærmest grøften etableres der et friareal fælles for beboerne i det nye boligområde. Grøften søges således udnyttet aktivt.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at lokalplan FRE.B.02.01.02 vedtages som forslag og udsendes i offentlig debat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.
Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Forslag til lokalplan FRE.B.02.01.02.pdf (dok.nr.47348/10)

15. Forslag til Lokalplan FRE.13.14.02 for bofællesskab på Koktvedvej samt Kommuneplantillæg nr. 09.13

Åben sag

Sagsnr: 10/3819

Forvaltning: TF

Sbh: MAEL

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 6. april 2010 at formanden for Plan- og Miljøudvalget og Socialudvalget skulle afholde dialogmøde med Toftegården vedrørende etablering af bofællesskab på Koktvedvej i Frederikshavn. Arealerne bruges i dag som græsningsareal af Toftegården.

Dette møde blev afholdt den 14. april 2010, hvor Toftegårdens bestyrelse bl.a. tilkendegav, at Toftegården forstod Kommunens behov for at inddrage græsningsareal til bebyggelse og at Toftegården ikke ville modsætte sig dette.

På baggrund heraf har bygherre i samarbejde med forvaltningen udarbejdet et forslag til Lokalplan FRE.13.14.02 for et bofællesskab på Koktvedvej og tilhørende Kommuneplantillæg 09.13.

Lokalplanområdet omfatter et område på knap en ha. til institutions- og boligformål beliggende umiddelbart øst for nuværende bofællesskab Koktvedparken og ned mod Musikkvarteret. Lokalplanområdet grænser mod syd op til et offentligt rekreativt område med fredskov.

Lokalplanen muliggør etablering af et bofællesskab i form af tæt lav byggeri, som er velegnet til fysisk og psykisk handicappede. Der forventes etableret omkring 15 boliger opdelt i 3 fritliggende huse med ca. 5 boliger i hver samt tilhørende servicefaciliteter. Byggeriet må opføres i 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

I lokalplanen stilles der krav om, at der skal etableres en ridesti (trampesti) igennem lokalplanområdet, så det sikres, at Toftegården fortsat kan udnytte græsningsarealet mod syd langs Suderbovej.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra den eksisterende vej "Koktvedparken".

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde FRE.O.11.13 og FRE.O.13.07 og må ifølge rammerne ikke bebygges. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse imellem lokalplanforslaget og kommuneplanen.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan FRE.13.14.02 og Kommuneplantillæg 09.13 udsendes i offentlig debat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dagsorden fra PMU 6. april 2010 (dok.nr.45247/10)

LP Bofællesskab Koktvedvej (dok.nr.45938/10)

16. Forslag til Lokalplan SKA.BE.06.01.01 og Kommuneplantillæg 09.11 - helårsbeboelse og hotel/erhverv ved Strandklit, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/3221

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 6. april 2010 at tiltræde igangsætning af bygherrelokalplan for ejendommen Strandklit 1 i Skagen.

Af beslutningsreferatet fremgår det, at bebyggelsen ikke må overstige 10,5 meter og at lokalplanforslaget skal ledsages af en egentlig miljøvurdering. Det skal desuden overfor ansøger tilkendes, at der på grundlag af projektlokalplan kan forventes meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til opførelse af bebyggelse som beskrevet på vilkår, at arealer imellem og omkring bebyggelsen bibeholdes som hede og det tidligere bebyggede areal (pelsdyrfarm) genskabes som hede.

Lokalplanen omfatter et byggeprojekt med 4 enkeltbeliggende huse i 3 etager med saddeltag. Facaderne fremstår i sortmalet træ med tage beklædt med tegl, skifer eller pap. Bebyggelsen vil fremtræde i 2,5 etage med høj trempel på en "bastion", idet underste etage bliver i murværk. Imellem bebyggelsen etableres parkering, nedgravet i forhold til bebyggelsen.

Ved udelukkende boliganvendelse bliver der maks. mulighed for indretning af 56 etageboliger.

Grundareal 10.209 m², påtænkt etageareal ca. 5.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 50 %.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område SKA.E.06.01, der muliggør erhvervsbebyggelse i virksomhedsklasse 1-4 dvs. liberalt erhverv, administrations- og kontorvirksomhed, forsknings- og uddannelsesinstitutioner, offentlig og privat service, overnatningsfaciliteter mv. Bl.a. for at tilgodese lokalplanens supplerende anvendelse til helårsbeboelse er der udarbejdet et tillæg 09.11 til kommuneplanen.

Miljømæssige konsekvenser

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet miljøscreeing i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Plan- og miljøudvalget har på mødet den 6. april 2010 besluttet, at lokalplanforslaget skal ledsages af egentlig miljøvurdering.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan SKA.BE.06.01.01 og tillæg 09.11 til kommuneplanen fremlægges i offentlig høring

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Et flertal tiltræder indstillingen. Paul Rode Andersen og Pia Karlsen ønsker dog ikke at meddele dispensation fra § 3jf. miljøscreeningen. Erik Sørensen og Jens Hedegaard Kristensen kan tiltræde indstillingen, dog således at helårsboliger ændres til boliger.

Bilag

Planlægning for helårsbeboelsehotelerhverv på ejendommen Strandklit 1, Skagen (dok.nr.40440/10)

Forslag til Lokalplan SKA.BE.06.01.01 Bolig- og erhvervsområde ved Strandklit (dok.nr.47181/10)

Strategisk Miljøvurdering af Lokalplan SKA.BE.06.01.01. Bolig- og erhvervsområde ved Strandklit (dok.nr.47275/10)

17. Forslag til Lokalplan SKA.B.06.10.01 og Kommuneplantillæg 09.12 - helårsboliger ved Silvervej, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/3222

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og miljøudvalget besluttede på mødet den 6. april 2010 at tiltræde igangsætning af bygherrelokalplan for byudviklingsområdet ved Silvervej, Skagen.

Af beslutningsreferatet fremgår det, at højden af den ny bebyggelse skal tilpasses områdets nuværende bebyggelse, således at denne opføres med varierende højde stigende fra syd til nord med en max. højde på 10,5 meter i lighed med de nuværende "Havhusene" nord for Minkvej. Desuden skal et mindre areal med beskyttet natur, konkret mose, friholdes for bebyggelse/vejanlæg og i stedet integreres som en del af friarealet.

Området afgrænses af Fladen Grunds forlængelse i vest og omfatter begge sider af Silvervej. Der påtænkes skabt mulighed for opførelse af knap 100 helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse i varierende højder i 1,5 til 2 etager. Husene opføres med facader primært i træ med partier af murværk og tag i rødt tegl eller sort tagpap.

Den ny bebyggelse er vist med permanent vejadgang fra Fladen Grunds forlængelse.

Indenfor lokalplanområdet er der et ikke-erhvervsmæssigt hestehold i form af mindre hestehold. Vedtagelsen af ny lokalplan og dermed overførsel af området til byzone hindrer ikke videreførelse af eksisterende lovlig anvendelse.

Arealet på begge sider af Silvervej er beliggende i kommuneplanens område SKA.B.06.10, der er udlagt til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav helårsboliger med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 30 % og 35 % og etageantal og højder på henholdsvis 1,5 etage og 10,5 meter og 2,5 etage og 12 meter.

Realisering af lokalplan og boligbyggeprojektet betinger kommuneplantillæg med henblik på at inddrage arealet helt ud til Fladengrunds forlængelse (areal, der i dag er gammelt fyrretræsbælte omkring pelsdyrområde).

Miljømæssige konsekvenser

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det konkluderes heri, at det vurderes, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan SKA.B.06.10.01 og tillæg 09.12 til kommuneplanen fremlægges i offentlig høring

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Indstillingen tiltrædes. Pia Karlsen udtrykker betænkelighed over øgning af boligudbuddet.

Bilag

Planlægning for helårsboliger ved Silvervej, Skagen (dok.nr.40441/10)

Forslag til Lokalplan SKA.B.06.10.01 Boligområde ved Fladen Grund/Silvervej (dok.nr.46505/10)

18. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.B.11.27.01 ved Højrupsvvej/Anholtvej, Frederikshavn og Kommuneplantillæg nr. 09.04

Åben sag

Sagsnr: 09/16241
Forvaltning: TF
Sbh: mael
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan FRE.B.11.27.01 og det tilhørende Kommuneplantillæg nr. 09.04 har været udsendt i offentlig debat i perioden fra den 6. januar til den 3. marts 2010.

Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at opføre et senhjerneskadecenter og boliger på et areal mellem Højrupsvvej og Anholtvej i det sydlige Frederikshavn. Senhjerneskadecentret opføres på den sydlige del af grunden langs Anholtvej og på den nordlige del af grunden langs Højrupsvvej opføres boliger.

Der er ikke indkommet bemærkninger til lokalplanforslaget i høringsperioden.

Efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget har bygherre fremsendt en række ønsker til mindre ændringer i den konkrete anvendelse og udformning af byggeriet i delområde I (senhjerneskadecentret) ved Anholtvej. Ændringerne omhandler en justering af byggefelter, vejadgang og p-pladser samt opsætning af solcellepaneler på facader og tage.

Efter ønske fra bygherre har der været en supplerende høring om ændringerne blandt naboer til området. Denne høring har ikke givet anledning til kommentarer.

De konkrete forslag til ændringer i lokalplanen fremgår af vedlagte indsigelsesnotat.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan FRE.B.11.27.01 samt Kommuneplantillæg 09.04 vedtages endeligt med de forslag til ændringer, der fremgår af vedlagte indsigelsesnotat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.
Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Indsigelsesnotat af 20. april 2010 (dok.nr.44671/10)
Lokalplan FRE.B.11.27.01 Ved Højrupsvvej/Anholtvej, Frederikshavn (dok.nr.44652/10)
Kortbilag 2 fra lokalplanforslag (dok.nr.45412/10)

19. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.BC.15.05.01 Hangaardsvej, Frederikshavn og Kommuneplantillæg nr. 09.05

Åben sag

Sagsnr: 09/20762
Forvaltning: TF
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan FRE.BC.15.05.01 og det tilhørende Kommuneplantillæg 09.05 har været udsendt i offentlig debat i perioden fra den 10. februar til den 7. april 2010.

Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at muliggøre opførelse af et byggeri, der kan indeholde erhvervs-, butiks- og boligfunktioner. Lokalplanforslagets hovedformål har været, at indpasse et nyt byggeri i højde, volume og facadeudtryk i såvel Danmarksgade som Parallelvej udformet i respekt for gadeforløb og nabobebyggelse.

Der er i offentlighedsfasen indkommet 3 indsigelser, som det fremgår af indsigelsesnotat af april 2010. Indsigelserne handler primært om bygningshøjderne, bebyggelsens placering og parkeringsforholdene i området.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan FRE.BC.15.05.01 og Kommuneplantillæg nr. 09.05 vedtages endelig uden ændringer i forhold til de offentliggjorte forslag

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt. Indstillingen tiltrædes. Erik Sørensen og Jens Hedegaard Kristensen ønsker tilføjet mulighed for højde mod Danmarksgade på 19,5 meter.

Bilag

Lokalplan FRE.BC.15.05.01 Hangaardsvej, Frederikshavn (dok.nr.45600/10)
Kommuneplantillæg 09.05 (dok.nr.45602/10)
Indsigelsesnotat april 2010 (dok.nr.45603/10)

20. Orienteringssag - Slæbested Skagen Havkajakklub

Åben sag

Sagsfremstilling

Skagen Havkajakklub har ansøgt om tilladelse til etablering af et slæbested for isætning og optagning af havkajakker ved moleanlægget og på stranden umiddelbart syd og vest for den udvidede Skagen Havn.

Sagsnr: 09/17939

Forvaltning: TF

Sbh: laly

Besl. komp: PMU

Slæbestedet opnår en dimension på 6x2 m med pålagt kunstgræs og forsynes via en adgangsvej over stranden som udføres i planker med kunstgræs e.lign. skridsikkert overflademateriale.

Arealet som berøres er ejet af Skagen Havn og ikke omfattet af lokalplan, men kommuneplanlagt med en overordnet anvendelse til havneområde.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke kræver lokalplanlægning eller tilladelse iht. anden lovgivning som kommunen administrerer.

Anlægget på strandområdet forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens §15 (strandbeskyttelse) som administreres af miljøcenter Aalborg.

Indstilling

Direktøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til orientering.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.45475/10)

Ansøgning om slæbested Skagen Havkajakklub (dok.nr.45473/10)

21. Orienteringssag - Vindmølleplanlægning

Åben sag

Sagsfremstilling

Som et led i den igangværende proces for planlægning af vindmøller afholdes foroffentlighedsfase i perioden fra onsdag den 19. maj til onsdag d. 16. juni 2010. Der afholdes borgermøde den 1. juni, som Teknisk Forvaltning pt. er i gang med at tilrettelægge med dagsorden og udefrakommende oplægsholdere mv. Status på arbejdet med foroffentlighedsfasen vil blive gennemgået på mødet.

Teknisk Forvaltning har løbende siden arbejdet med Kommuneplan 2009-2020 modtaget forespørgsler fra diverse lodsejere på nye vindmølleområder i kommunen. Lodsejerne er informeret om den opstartede vindmølleplanlægning og har forventning om afklaring i forhold til deres forespørgsler og involvering i planlægningsprocessen. Teknisk Forvaltning vil på mødet præsentere de indkomne forespørgsler.

Sideløbende med forvaltningens arbejde med foroffentlighedsfasen arbejdes på en registrering og vurdering af de forskellige potentielle nye og eksisterende vindmølleområder. I den forbindelse undersøges bla. områdernes landskabelige karakter og naturforhold samt beliggenhed i forhold til eksisterende infrastruktur.

Indstilling

Direktøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til orientering.

22. Orienteringssag - Areal til prototypevindmøller ved Gårdbo Sø

Åben sag

Sagsnr: 10/859
Forvaltning: TF
Sbh: LEMR
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 8. marts 2010 at byde ind til By- og Landskabsstyrelsen med et areal til prototypevindmøller op til 250 m ved Gårdbo Sø.

Teknisk Forvaltning har modtaget bekræftelse fra By- og Landskabsstyrelsen på modtagelse af henvendelsen fra kommunen, og forvaltningen afventer pt. tilbagemelding fra By- og Landskabsstyrelsen på om arealet ved Gårdbo Sø har interesse.

Siden behandlingen på Plan- og Miljøudvalget den 8. marts har Teknisk Forvaltning modtaget en henvendelse fra Danmarks Naturfredningsforening, Frederikshavn Afdeling (DN), der er uenig i udpegningen af Gårdbo Sø til test af prototypevindmøller op til 250 m.

DN opfordrer Plan- og Miljøudvalget til at overveje beslutningen endnu en gang med henblik på omgørelse af arealudpegningen. Henvendelsen fra DN er bilagt dagsordenen.

Indstilling

Direktøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til orientering.

Bilag

Indsigelse mod testvindmøller i Gårdbo Sø (dok.nr.42921/10)

23. Orienteringssag - Hytteby ved Nordstrand Camping, Apholmenvej, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 09/2684

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Efter anmodning fra Jens Hedegaard Kristensen er sagen medtaget til orientering.

Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 10. marts 2009 ansøgning fra lokal tømrermester på vegne af Nordstrand Camping om at opføre en hytteby med ca. 30-40 feriehuse i varierende størrelse fra ca. 45 m² til 75 m². Anlægges udbygges over en årrække.

Etablering af hytteby det pågældende sted kan ikke rummes indenfor gældende lokalplan, der kun giver mulighed for campingplads og dermed hyttestørrelser på 25 m², denne størrelse er dog under revision til 35 m² jf. campingreglementet.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af ny lokalplan.

Plan- og Miljøudvalget besluttede, at hyttebyprojektet skal medtages i forbindelse med en Turistpolitisk redegørelse med efterfølgende Temaplan for ferie og fritid. Endelig stillingtagen til hyttebyen afventer dette.

Jf. gældende planlov skal kystnære ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Det betyder, at der først kan planlægges for hyttebyen, når de "sammenhængende turistpolitiske overvejelser" er på plads.

Frederikshavn Kommunes nye Kommuneplan 2009-2020 er godkendt i byrådet oktober 2009. Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 1. november 2009 en sag om opfølgning af kommuneplanen. Her var fremlagt en oversigt over opgaver, der skulle igangsættes bl.a. Temaplan for anvendelse af kystområder, herunder Turistpolitisk redegørelse. Hyttebyprojektet ved Nordstrand Camping er konkret nævnt, som et projekt, der afventer redegørelse og plan.

Arbejdet med ovennævnte redegørelse er igangsat i Teknisk Forvaltning.

Indstilling

Direktøren indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til orientering

24. Efterretningssag - Hollændervej 7, 9990 Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Statsforvaltningen Nordjylland har behandlet klage over udstedte nedrivnings- og byggetilladelser til ejendommen Hollændervej 7, 9990 Skagen.

Sagsnr: 10/2797

Forvaltning: TF

Sbh: kejn

Besl. komp: PMU

Klagen omhandler blandt andet grundens udformning, bebyggelsesprocent, bygningshøjde m. v.

Afgørelse: Statsforvaltningen hjemviser sagen til Frederikshavn kommune til fornyet behandling og afgørelse.

Hjemvisningen begrundes med, at der i forbindelse med overskridelse af bebyggelsesprocenten, burde der forud for byggetilladelsen have været foretaget en partshøring hos de berørte naboer og være taget stilling til, hvorvidt der kunne meddeles dispensation fra bestemmelserne i BR-S 98.

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til efterretning.

Bilag

Afgørelse Statsforvaltningen (dok.nr.46418/10)

25. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser

Åben sag

Sagsfremstilling

Der er meddelt følgende landzonetilladelser efter Planlovens § 35:

Sagsnr: 07/1167

Forvaltning: TF

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

- Landzonetilladelse til udstykning, Donstedvej 60 og 61, 9352 Dybvad. Der fraskilles en parcel på ca. 6,7 ha, hvorpå der er beliggende et beboelseshus. Den udstykkede parcel oprettes som landbrugsejendom
- Landzonetilladelse til udstykning, Søholtvej 6, 9750 Østervrå. Ejendommen fraskilles en parcel på ca. 2 ha, hvorpå der er beliggende et stuehus og driftsbygninger
- Landzonetilladelse til etablering af minigolfbane på Gl. Landevej 34, 9990 Skagen
- Landzonetilladelse til opførelse af udhus og garagebygning, Hjørringvej 342, 9300 Sæby. Der foretages nedrivning af eksisterende udhuse og opførelse af ny garage/udhusbygning i 1½ etage, med et samlet areal på 176 m²
- Landzonetilladelse til udvidelse af de offentlige toiletforhold på Grenen, Fyrvej 38 og 38A, 9990 Skagen
- Landzonetilladelse til lovliggørelse af stålpladehal på 120 m² på ejendommen beliggende Krogsdamvej 54, matr. nr. 29 a, Den Nordlige Del, Skæve
- Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 182 m² samt nyt vognhus på 54 m² på ejendommen Nejsum vej 8, matr. nr. 41 a, Den Mellemste Del, Skæve

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til efterretning.

26. Efterretningssag - Afgørelse fra Statsforvaltningen Nordjylland vedr. byggelovsklage/terrænregulering på ejendommen Solsbækvej 64, 9300 Sæby

Åben sag

Sagsnr: 08/13462

Forvaltning: TF

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med en længere varende klagesag, har Teknisk Forvaltning meddelt afslag på genoptagelse af sag om påbud om terrænregulering i skel mellem ejendommene Solsbækvej 64 og 66. Den ene ejer ønskede nabo pålagt påbud om terrænregulering m.v.

Af afgørelsen fremgår bl.a. " at Statsforvaltningen finder, at kommunen ved sin afgørelse om afslag på at meddele påbud om terrænregulering alene har lagt vægt på på saglige forhold og at der ved afgørelsen ikke ses være tilsidesat hensyn som den pågældende bestemmelse tilsigter at varetage" og senere "hvorfor Statsforvaltningen stadsfæster kommunens afgørelse"

Indstilling

Direktøren indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. maj 2010

Pia Karlsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til efterretning.

Bilag

Statsforvaltningen stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse af 20. november 2008 (dok.nr.32754/10)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen