

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 05-11-2013**

**Mødedato** Tirsdag d. 05. november 2013 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

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

## **Punkt 1: Referat - Åben**

# Referat                      Plan- og Miljøudvalget

05-11-2013

**Dato**    5. november 2013

**Tid**    15:00

**Sted**    ML Fasanvej 1

**NB.**

**Fraværende**                                    Erik Sørensen

**Stedfortræder**

**Medlemmer**                                    John Christensen (V) - Formand  
Pia Karlsen (V)  
Paul Rode Andersen (F)  
Jens Hedegaard Kristensen (A)  
Erik Sørensen (A)



## Indholdsfortegnelse

	Side
1. Endelig vedtagelse af lokalplan FRE.C.13.15.03, butiksområde ved Hjørringvej 171, Frederikshavn.....	5
2. Endelig vedtagelse af Lokalplan SAE.T.06.07.01 Dybvad varmeværk.....	7
3. Forundersøgelse af indsats ved Sæby Vandmølle .....	8
4. Ændret anvendelse af ejendommen matr. nr. 25 ar Toftlund, Volstrup beliggende Ålborgvej 96, Sæby ....	11
5. Anvendelse af ejendommen matr. nr. 6d, Den vestlige del, Flade Sogn, Tronderupvej 40, Frederikshavn.....	14
6. Økonomisk Status 30. september 2013 .....	16
7. Lovliggørelse af opført udhus og altan, Jens Rasmussens Vej 18, Skagen.....	17
8. Renoveringsarbejder og ombygning på ejendommen Kirkevej 10, Skagen .....	19
9. Statusændring for Hotel Højengran, Flagbakkevej 26, Skagen.....	22
10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan på ejendommen Nansbovej 12, Skagen .....	25
11. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt udhus på ejendommen Vesterbyvej 5, Skagen.....	28
12. Renovering og ombygning af ejendommen, Sct. Laurentii Vej 122, Skagen.....	30
13. Orientering fra administrationen .....	33
Underskrifter: .....	34

## Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	155984/13	Åben	Indsigelsesnotat til forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03, butiksområde ved Hjørringvej i Frederikshavn.pdf
1	158314/13	Åben	Lokalplan FRE.C.13.15.03 Butiksområde ved Hjørringvej i Frederikshavn_PMU_5.11.2013
2	158695/13	Åben	SAE_T_060701_endelig vedtagelse_uden underskrifter.pdf
2	158694/13	Åben	Kommuneplantillaeg_09_53_endelig vedtagelse_uden underskrifter.pdf
3	159666/13	Åben	Projektbeskrivelse for etablering af stryg ved Sæby Vandmølle
3	162431/13	Åben	Økonomiske konsekvenser af mulige fremgangsmåder for processen ved Sæby Vandmølle
3	162423/13	Åben	Ulemper ved en nedstrøms løsning for faunapassage ved Sæby Vandmølle
4	160790/13	Åben	Oversigtskort flyfoto 2012.pdf
4	160844/13	Åben	Ansøgning om principgodkendelse.pdf
4	160851/13	Åben	Udstykningsplan
4	160848/13	Åben	Notat - nærmere begrundelse vedrørende enkeltliggende butikker.pdf
5	16038/13	Åben	Oversigtskort Grønt område.pdf
6	160880/13	Åben	Økonomisk Status PMU september 2013
7	161687/13	Åben	Oversigtskort, luftfoto og fotos.pdf
7	161744/13	Åben	Ansøgningsmateriale
7	161743/13	Åben	Høringsnotat Jens Rasmussens Vej 18
8	119770/13	Åben	Ansøgning om byggetilladelse hovedbygning.pdf
8	119783/13	Åben	Nota - Tagrenovering, sidebygning.pdf
8	119775/13	Åben	Tagplan - sidebygning - S_2_1_901.pdf
8	119768/13	Åben	Arbejdsbeskrivelse - Hovedbygning.pdf
8	160202/13	Åben	Skagen Bryghus sag 13-1667 - Skagen Bryghus sag 13-1667.docx
8	149788/13	Åben	Naboorientering til By og Land
8	149783/13	Åben	Brev til ejer vedr. byggearbejde på sidebygningen
8	145383/13	Åben	Bemærkninger fra naboorientering videresendt til ejer
8	143795/13	Åben	Begrundelse for udeladelse af skorstene
8	163576/13	Åben	Foto af facader og gavle
9	161033/13	Åben	Oversigtskort flyfoto 2012.pdf
9	161032/13	Åben	Ansøgning.pdf
10	160241/13	Åben	Ansøgning og senest reviderede tegninger til sagen af 24.10.2013
10	161479/13	Åben	Brev med yderligere disp. ansøgning og redegørelse for nedbrydningen. Samt rev. tegningssæt
10	163813/13	Åben	Dispensationsforhold
11	122482/13	Åben	Seneste behandling i PMU den 4 oktober 2011 samt afgørelse til ansøger
11	122491/13	Åben	Afslag på ansøgning om genbehandling i PMU af sagen
11	122497/13	Åben	Ansøgning af 4 august 2013 om nedrivning af udhus

11	129182/13	Åben	Naboorientering
11	157488/13	Åben	Indgået bemærkning til naboorienteringen
11	162194/13	Åben	Supplerende bemærkning fra arkitekt til indsigelse fra Foreningen for By og Landsk. Vesterbyvej 5, Skagen - 13.10.28. Teknisk Forvaltning.pdf
12	162002/13	Åben	Oversigtsfoto
12	162074/13	Åben	Fremtidige facader, hovedbygning
12	162072/13	Åben	Fremtidig plan af 1.sal, Hovedbygning
12	129822/13	Åben	Fremtidig facader, udhus
12	129819/13	Åben	Fremtidig stueplan, udhus
12	162119/13	Åben	Fremtidig stueplan, hovedbygning
12	163722/13	Åben	Facade mod nord, hovedbygning, nuværende udseende.pdf
12	163721/13	Åben	Facade-udhus, nuværende udseende.pdf
12	163720/13	Åben	Facade mod syd, hovedbygning, nuværende udseende.pdf
13	161130/13	Åben	Afgørelse fra klageindstanser - PMU 05.11.2013
13	161660/13	Åben	Orienteringssag - Afledning af overfladevand i Skagen Nordby
13	166152/13	Åben	Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet om Naturstyrelsens afgørelser

## 1. Endelig vedtagelse af lokalplan FRE.C.13.15.03, butiksområde ved Hjørringvej 171, Frederikshavn

## Åben sag

Sagsnr: 12/6504

Forvaltning: CTM

Sbh: FIRA

Besl. komp: PMU/ØU/BR

### Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i oktober 2009 lokalplan 13.15.02 for at skabe mulighed for udvikling af Toftegårdscentret på Hjørringvej i Frederikshavn. Lokalplan 13.15.02, der omfatter samme areal som forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03, skabte mulighed for at opføre én ny stor dagligvarebutik indenfor en samlet butiksramme på 11.100 m<sup>2</sup> i centret som helhed, som om- eller tilbygning til eksisterende "Dagrofa-bygning".

Forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03 er udarbejdet for at give fleksibilitet til, at der kan opføres en ny større dagligvarebutik og flere udvalgsvarebutikker, der ikke nødvendigvis er knyttet til ombygning af "Dagrofa-bygningen".

Lokalplanforslaget indeholder en anden afgrænsning af byggefelter og formulering af bestemmelser, der muliggør en eller flere butikker langs Hjørringvej.

Forslag til lokalplan FRE.C.13.15.02 har i perioden fra den 8. maj 2013 til den 14. oktober 2013 været fremlagt til offentlig debat. Der er indkommet 4 indsigelser/bemærkninger til planforslaget. Center for Teknik og Miljø har beskrevet og kommenteret indsigelser/bemærkninger i Indsigelsesnotatet, der er vedlagt dagsordenen som bilag. Som det fremgår af Indsigelsesnotatet foreslår Centret, at:

- lokalplanforslagets *bestemmelse 5.3* ændres således, at der ikke er mulighed for, at bebyggelse på matr. nr. 10 ea kan opføres hen over eller i skel mod matr.nr. 10dz. Bestemmelse 5.3 ændres til flg. ordlyd: "*Placering af bebyggelse skal ske indenfor byggefelt som angivet på kortbilag 2. Ny bebyggelse skal opføres min. 2,5 meter fra naboskel*"
- det byggefelt der fremgår af lokalplanforslagets *kortbilag 2* ændres i overensstemmelse med ovenstående, således at byggefeltet på matr. nr. 10 ea afgrænses 2,5 m fra skel imod matr. nr. 10 dz
- deklARATIONEN vedrørende parkeringspladser på matr. nr. 10 ea omtales i lokalplanens *redegørelsesdel*
- der i lokalplanens *redegørelse* under overskriften "Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning", under overskriften "Kommuneplanen" s. 12 nederst, tilføjes oplysning om "*at gang- og cykelstiens tilslutning til Hjørringvej forudsætter Vejdirektoratets tilladelse*"
- nuværende *bemærkning til lokalplanens bestemmelse 8.4* suppleres med følgende tekst: "*Gang- og cykelstiens tilslutning til Hjørringvej forudsætter Vejdirektoratets tilladelse*"

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at lokalplan FRE.C.13.15.03 vedtages med de ændringer, der fremgår af indsigelsesnotatet:

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

**Bilag**

Indsigelsesnotat til forslag til lokalplan FRE.C.13.15.03, butiksområde ved Hjørringvej i Frederikshavn.pdf (dok.nr.155984/13)

Lokalplan FRE.C.13.15.03 Butiksområde ved Hjørringvej i

Frederikshavn\_PMU\_5.11.2013 (dok.nr.158314/13)

## **2. Endelig vedtagelse af Lokalplan SAE.T.06.07.01 Dybvad varmeværk**

## **Åben sag**

Sagsnr: 12/7820

Forvaltning: CTM

Sbh: SAHA

Besl. komp: PMU/ØU/BR

### **Sagsfremstilling**

Lokalplan SAE.T.06.07.01 Dybvad Varmeværk samt kommuneplantillæg nr. 09.53 har været i offentlig høring i perioden fra den 17. juli til den 11. september 2013. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger til planforslaget.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11.000 m<sup>2</sup> beliggende i den sydlige del af Dybvad i tilknytning til det eksisterende varmeværk og umiddelbart syd for Jernbanegade og øst for Ålborgvej. Lokalplanen åbner mulighed for, at varmeværket kan opføre i første omgang én, men på sigt op til tre, varmeakkumuleringstanke med en højde på max. 18 m. samt etablere anlæg til vedvarende energi. Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens placering på grunden, vej- og adgangsforhold, bygningshøjder og terrænreguleringer.

Der er udarbejdet tillæg til kommuneplanen for at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan for så vidt angår anvendelsesbestemmelser og bygningshøjder.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan SAE.T.06.07.01 og kommuneplantillæg nr. 09.53 vedtages endeligt.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

SAE\_T\_060701\_endelig vedtagelse\_uden underskrifter.pdf (dok.nr.158695/13)

Kommuneplantillaeg\_09\_53\_endelig vedtagelse\_uden underskrifter.pdf (dok.nr.158694/13)

### 3. Forundersøgelse af indsats ved Sæby Vandmølle

### Åben sag

#### Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø er ved at afslutte en forundersøgelse omhandlende muligheden for at fjerne en spærring for fiskepassage i Sæby Å ved Sæby Vandmølle.

Sagsnr: 13/12089  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tist  
Besl. komp: PMU

Opstemningen og fisketrappen ved Sæby Vandmølle fungerer som en spærring for fiskepassage, og kan medvirke til at hindre god økologisk tilstand i vandløbet. Kommunen skal fjerne spærringen ved at søge at gennemføre et restaureringsprojekt, som kan sikre fiskepassagen.

Kommunen har den 27. maj 2013 fået tilsagn fra NaturErhvervsstyrelsen om tilskud til at gennemføre en forundersøgelse med det formål at belyse muligheden for at fjerne spærringen. Forundersøgelsen skal blandt andet indeholde en redegørelse for de anlægstekniske muligheder, et detailprojekt for anlægget, herunder budget for de udgifter, der er forbundet med at gennemføre projektet, en redegørelse for, hvordan projektet sikrer bedre forhold for flora og fauna samt en redegørelse for de berørte lodsejeres holdning til projektet. Forundersøgelsen skal være afsluttet inden 27. november 2013.

Som baggrund for forundersøgelsen ligger et tidligere arbejde med at finde en løsning for fjernelse af spærringen. I dette arbejde har der indgået en arbejdsgruppe med repræsentanter fra lodsejerne i området, Kommunen, interesseorganisationer samt Kulturstyrelsen

Arbejdsgruppen endte i 2008 op med to alternativer. Løsning 1 var en nedstrøms løsning til en skønnet etableringsomkostning på 3-3,5 mio. kr. samt en årlig vedligeholdelsesomkostning på skønnet 100.000 kr. Løsning 2 var en opstrøms løsning til en skønnet etableringsomkostning på ca. 2 mio. kr. Det blev besluttet at der skulle arbejdes videre med løsning 2.

Begrundelsen for valget var, at det er den opstrøms løsning, der med størst sikkerhed kan skabe en effektiv faunapassage. De væsentligste ulemper ved den nedstrøms løsning fremgår af vedlagte bilag.

Der blev efterfølgende udarbejdet et projekt for den opstrøms løsning, som afklarede en række problemstillinger omkring etableringen af omløbsstryget, hvilket blandt andet betød, at der måtte projekteres en dyb spuns omkring omløbsstryget for at sikre omliggende bygninger mod sætningsskader. Projektet blev herefter skønnet at have en etableringsomkostning på ca. 16. mio. kr..

Center for Teknik og Miljø har nu i samarbejde med rådgivningsfirmaet Grontmij gennemført en forundersøgelse for fjernelse af spærringen ved Sæby Vandmølle med udgangspunkt i det tidligere projekt. En skitse over projektet, en overordnet beskrivelse af løsningen samt et overordnet budget for anlægsomkostningerne ses

i bilag til dagsordenen. Det fremgår heraf blandt andet, at anlægsomkostningerne skønnes til ca. 24 mio. kr. Den store forøgelse af de skønnede anlægsomkostninger skyldes primært, at det har vist sig, at spunsen skal være væsentligt kraftigere, end det først var vurderet, samt at jernprisen er steget markant i den mellemliggende periode.

Forundersøgelsens afklaring af lodsejernes holdninger til projektet viser, at en stor del af lodsejerne er imod projektet. Der er 27 ejendomme, som grænser op til projektområdet. Heraf er ejerne af de 13 ejendomme imod projektet 8 er neutrale og 6 er positive eller betinget positive over for projektet.

En række af de omboende lodsejere, som er modstandere af projektet, har indsendt et indsigelsesbrev til kommunen, hvor der blandt andet bliver stillet spørgsmålstejn ved, hvorfor der er arbejdet videre med en opstrøms løsning, da de mener, at en nedstrøms løsning vil være billigere og bedre for kulturmiljøet. Der har - siden beslutningen i 2008 om at vælge den opstrøms løsning – ikke været vurderet nærmere på den nedstrøms løsning. Det vurderes, at ulemperne ved at vælge en nedstrøms løsning ikke har ændret sig.

Kommunen skal nu have truffet beslutning om, hvordan det videre arbejde med fjernelse af spærringen ved Sæby Vandmølle skal forløbe. Der er 2 muligheder.

1. Der arbejdes videre med det projekt, som forundersøgelsen har omhandlet.
2. Der igangsættes en ny forundersøgelse, som skal belyse muligheden for en nedstrøms løsning for fjernelse af spærringen med henblik på at undersøge, om en sådan løsning overhovedet vil kunne løse passageproblemet og samtidig være billigere og/eller have mindre lodsejermodstand.

Kommunen kan ikke søge om tilskud fra NaturErhvervsstyrelsen til en ny forundersøgelse, hvorfor kommunen selv må bekoste en sådan. Det vurderes, at forundersøgelsen vil koste ca. ½ mio. kr. til rådgiverbistand ud over den tid, som kommunens egne medarbejdere skal bruge på forundersøgelsen.

Når den nye forundersøgelse er afsluttet, kan kommunen træffe beslutning om, hvilken løsning, der ønskes prioriteret.

De økonomiske konsekvenser i øvrigt af de 2 muligheder, fremgår af vedlagte bilag.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget indstiller til Teknisk Udvalg, at der bevilges penge fra dispositionspuljen til en forundersøgelse af en nedstrøms løsning.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

**Bilag**

Projektbeskrivelse for etablering af stryg ved Sæby Vandmølle (dok.nr.159666/13)

Økonomiske konsekvenser af mulige fremgangsmåder for processen ved Sæby

Vandmølle (dok.nr.162431/13)

Ulemper ved en nedstrøms løsning for faunapassage ved Sæby Vandmølle (dok.nr.162423/13)

#### **4. Ændret anvendelse af ejendommen matr. nr. 25 ar Toftlund, Volstrup beliggende Ålborgvej 96, Sæby**

#### **Åben sag**

Sagsnr: 13/21491  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

##### **Sagsfremstilling**

Ejendomsudviklingselskab ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til gennem ny planlægning at ændre anvendelsen af ovennævnte ejendom til butiksområde/erhverv ud mod Ålborgvej og parcelhusudstyknig mod nord med adgang fra Otto Banners Vej.

Mod Ålborgvej påtænkes etableret butikker for pladskrævende udvalgsvarer, dagligvarebutik til lokal forsyning samt eventuel almindelig udvalgsvarebutik eller mindre erhverv. Alle med adgang fra den eksisterende overkørsel fra Ålborgvej. Mod Otto Banners Vej påtænkes udstykket 27 parcelhusgrunde på 7-800 m<sup>2</sup>. Boliger og erhverv adskilles med plantebælte/friarealzone.

Den påtænkte pladskrævende udvalgsvarebutik står parat og ønsker at kunne indlede byggeri foråret 2014.

Ejendommen har et samlet areal på 4,1 ha. og er beliggende i kommuneplanens område SAE.E.03.25 og omfattet af lokalplan SAE.4.57. Området er ikke en del af detailhandelsstrukturen for Sæby by.

Af lokalplanen fremgår, at området udlægges til "erhvervspark". Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Administration, liberale erhverv, EDB-virksomheder, laboratorier, højteknologiske fremstillingsvirksomheder mv. samt hotel/motel eller kursuscenter.

##### **Juridiske konsekvenser**

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

Jf. Lov om planlægning § 5 n stk. 1 2. pkt. kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

##### **Planmæssige konsekvenser**

Ejendommen er tilbage i 1990 udlagt til "erhvervspark" Sæby og tænkt som buffer mellem parcelhusområdet mod øst og egentligt erhverv mod vest. Arealet er aldrig udnyttet.

Med etablering af motorvejen og dermed ændret status af Ålborgvej er området nu aktuel til detailhandel/let erhverv med en placering ud mod Ålborgvej og med boligbebyggelse mod nord som en videreførelse af boligområdet mod øst.

Området er allerede med de ovenfor beskrevne anvendelser bragt i spil i

forbindelse med Kommuneplan 2014.

Området er ikke med i detailhandelsstrukturen for Sæby by. Med en beliggenhed ud til overordnet vej og lige overfor nuværende område til pladskrævende udvalgsvarer vurderes detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer hensigtsmæssigt også i samspil med lettere erhverv lig "erhvervsparken".

Detailhandelsstrukturen i Sæby omfatter bycenteret strækkende sig fra bymidten til Sæby vest og et område til pladskrævende udvalgsvarer langs Ålborgvejs sydside (nævnt ovenfor).

I planlagte områder i Sæby vest er der stadig rumlighed til etablering af butikker til alm. udvalgsvarer og dagligvarer samt til større butikker 1200-2400 m<sup>2</sup>.

I området til pladskrævende udvalgsvarer langs Ålborgvej kan der etableres yderligere én butik, men konkurrenceklausul sætter begrænsning for butikskategorien.

Af gældende kommuneplanretningslinje 1.2.6 fremgår, at der langs Ålborgvej i område til særligt pladskrævende udvalgsvarer kan etableres én dagligvarebutik på max. 1.000 m<sup>2</sup>. Uagtet denne retningslinje er der i 2011 meddelt afslag på etablering af netop en sådan butik, da dette vurderedes i strid med planlovens intention med placering af enkeltstående butikker til lokal forsyning. (se også bilag)

Fagcenteret vurderer på den baggrund, at der ikke er grundlag for at etablere et lokalcenter på op til 3.000 m<sup>2</sup> ved Ålborgvej langt syd i byen med dagligvarer og evt. almindelige udvalgsvarer.

Parcelhusudstykningsen mod nord vejforsynes fra Otto Banners Vej. Det er en meget traditionel udstykning, der følger princippet i parcelhusområdet nord herfor. Ned mod erhvervsområdet udlægges et grønt bælte med beplantning og friareal til fælles brug.

Eksisterende beplantning skal evt. bibeholdes og indarbejdes i udstykningen.

Nord for området ligger Ørnedalsbanen. Støjkortlægning dokumenterer, at parcelhusområdet ikke støjbelastes over tilladt grænseværdi.

Af gældende kommuneplan fremgår med henvisning til Kommuneplan 2005 for Sæby, at der langs områdets østskel er påtænkt en forlængelse af Holger Pachs Vej til udmunding i Ålborgvej, som en styrkelse af adgangen til Sæbys vestlige bydel.

I forbindelse med udnyttelse af ejendommen Ålborgvej 96 skal der tages stilling til, om der skal forbeholdes areal langs østskel til dette vejudlæg, alternativt udlæg af plantebælte i relevant bredde med mulighed for vej på sigt.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan. Alternativt skal projektet afvente indarbejdelse af de ændrede

kommuneplanrammer for området i Kommuneplan 2014. Det betyder, at potentiel pladskrævende varebutik ikke kan igangsætte byggeri foråret 2014.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes ny planlægning for området med henblik på etablering af butikker til pladskrævende udvalgsvarer og let erhverv langs Ålborgvej og parcelhusudstykningsplan mod Otto Banners Vej i princippet som ansøgt for ejendommen Ålborgvej 96, Sæby
2. ansøger forestår denne planlægning. Yderligere udvikling af projektet, herunder afklaring af vejudlæg til Holger Pach Vejs forlængelse og evt. bibeholdelse af bestående beplantning sker i samarbejde med fagcenteret

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Jens Hedegaard Kristensen begærer sagen i byrådet.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Oversigtskort flyfoto 2012.pdf (dok.nr.160790/13)

Ansøgning om principgodkendelse.pdf (dok.nr.160844/13)

Udstykningsplan (dok.nr.160851/13)

Notat - nærmere begrundelse vedrørende enkeltliggende butikker.pdf (dok.nr.160848/13)

## **5. Anvendelse af ejendommen matr. nr. 6d, Den vestlige del, Flade Sogn, Tronderupvej 40, Frederikshavn**

## **Åben sag**

Sagsnr: 11/10553

Forvaltning: Ledelsessekretariatet

Sbh: phjc

Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget har tidligere drøftet nærværende sag angående en strid om brugsretten til ejendommen, matrikel nr. 6d, Den vestlige del, Flade Sogn.

Striden har sit udspring i en privat deklARATION fra 1963, hvori er anført (punkt 4); *"skal fortsat drives som landsbrugsjord eller anlægges og vedligeholdes som parkareal på en af kommunalbestyrelsens godkendt måde"*.

Byretten afsagde dom den 18. januar 2013, mellem en grundejer og ejeren af ejendommen. Ejer fik medhold, hvorefter den enkelte grundejer ikke fik brugsretten over en begrænset del af ejendommen.

Dommen er efterfølgende blevet anket til landsretten, og der forventes en afklaring ved landsretten i begyndelsen af 2014.

Den 5. februar 2013 besluttede Plan- og Miljøudvalget, at der forvarsles påbud efter Lov om planlægning § 43 mod genoptagelse af landbrugsdrift på ejendommen.

Udvalget genbehandlede sagen den 7. maj 2013 efter at ejer og dennes advokat havde haft foretræde. Beslutningen fra 5. februar 2013 blev fastholdt og påbud blev meddelt.

Ejer af ejendommen har efterfølgende klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over det pågældende påbud.

Udvalget besluttede på mødet den 25. juni 2013, efter anmodning fra Grundejerforeningen Tronderup, at ejendommen bliver godkendt som parkareal. Udvalget betingede godkendelsen således, at regelsættet suppleres med bestemmelser om respektafstand for stisystem til private parceller og beplantningens højde samt, at det skal præciseres, at grundejerforeningen har ansvaret for pleje af arealet.

Natur- og Miljøklagenævnet fastslog den 5. august 2013, at Frederikshavn Kommunes påbud skal ophæves.

Nævnet fandt at Frederikshavn Kommune ikke kan afvise anvendelse af ejendommen til landbrugsdrift efter Lov om planlægning § 43 på det forelagte grundlag.

Begge parter i den civile sag har henvendt sig til kommunen for at få kommunen til at agere i striden om brugsretten på ejendommen.

Den private deklARATION fra 1963 tillægger Flade-Gærum Sogneråd, nu Frederikshavn Kommune en påtaleret på lige fod med samtlige parcelejere i forening (Grundejerforeningen) og hver for sig.

Kommunen har ikke med denne formulering en pligt til at påtale/påse, at

deklarationens indhold efterleves.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Frederikshavn Kommune fastholder den tidligere godkendelse af parkarealet, og afventer dom i den civile sag, hvorefter det vurderes om der skal rekvireres ekstern juridisk bistand for klarlæggelse af sagen.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

John Christensen erklærede sig inhabil og deltog ikke i behandlingen af punktet.

Udvalget beslutter, at kommunen skal udnytte sin påtaleret til at fastholde arealet som parkareal, jf. tidligere godkendelse.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Oversigtskort Grønt område.pdf (dok.nr.16038/13)

## **6. Økonomisk Status 30. september 2013**

## **Åben sag**

### **Sagsfremstilling**

Økonomiecenteret fremsender hermed den månedlige økonomiske status pr. 30. september 2013 for Plan- og Miljøudvalget til orientering.

Sagsnr: 12/4144  
Forvaltning: ØKC  
Sbh: JAPO  
Besl. komp: PMU

Den indeholder beskrivelse til den overordnede økonomiske status på drift og anlæg for udvalgets område. Til hvert af disse områder er der ligeledes tilknyttet korte overordnede kommentarer, som beskriver områdets økonomiske stade.

### **Indstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Økonomisk Status PMU september 2013 (dok.nr.160880/13)

## **7. Lovliggørelse af opført udhus og altan, Jens Rasmussens Vej 18, Skagen**

## **Åben sag**

Sagsnr: 13/10905  
Forvaltning: CTM  
Sbh: chaa  
Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Center for Teknik og Miljø har efter henvendelse fra nabo konstateret, at der uden tilladelse er påbygget altan i gavlen på den nuværende bolig på Jens Rasmussens Vej 18 i Skagen, og at der er opført udhus i skel mod naboejendommene Jens Rasmussens Vej 22B og Jens Bergs Vej 2C. Ejer har på den baggrund søgt en retlig lovliggørelse af forholdene.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 56-B.8 for et bevaringsværdigt område i højen (Gl. Skagen). Lokalplanen har primært til formål at styrke og bevare det eksisterende værdifulde miljø, og fastsætter bestemmelser for såvel de bevaringsværdige bygninger, for eksisterende bebyggelse i området som for ny bebyggelse.

For de bevaringsværdige bygninger og den øvrige eksisterende bebyggelse, der er opført i området inden lokalplanens vedtagelse i 1987, gælder, at nedrivning, ombygning eller ændring kun må foretages med byrådets godkendelse, og at der ikke må opsættes altaner eller balkoner. På ny bebyggelse i området kan der godkendes mindre altaner, når de underordner sig bygningen.

Boligen er i lokalplanen optaget som bevaringsværdig, og den opførte altan kræver godkendelse iht. Lokalplan 56-B.08, § 1.10.1, hvorefter nedrivning, ombygning eller ændring af bevaringsværdige bygninger ikke må foretages uden byrådets godkendelse og dispensation fra lokalplanens § 1.12.10, hvorefter der ikke må opsættes altaner eller balkoner mv.

Det opførte udhus ligger med facade ca. 30 cm. fra skel mod naboejendommen på Jens Rasmussens Vej 22B og med gavl ca. 1 m fra naboejendommen på Jens Bergs Vej 2C. Udhuset har en facadehøjde på ca. 2,3 m og en totalhøjde på ca. 4 m. Bygningen afviger dermed fra byggeretten, som angivet i Bygningsreglement 2010, kapitel 2.2.6, idet sådanne bygninger ikke må være højere end 2,5 m indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Ansøgningen har været i naboorientering ved omkringliggende naboer og høringsberettigede organisationer, og der er kommet indsigelser mod det ansøgte fra nabo mod nord-/vest (Jens Rasmussens Vej 22B), Grundejerforeningen Gl. Skagen og Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen. Bemærkningerne og ejers kommentarer til de indkomne bemærkninger fremgår af høringsnotat i bilag.

### **Juridiske konsekvenser**

Jf. planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. blandt andet formål og anvendelse.

Evt. dispensation kan ikke meddeles uden forudgående naboorientering jf.

planlovens § 20, med mindre forholdet vurderes af underordnet betydning.

Iht. Bygningsreglement 2010, kapitel 2.3 skal kommunen ved afvigelse fra byggeretten foretage en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstands- og højdeforhold mv.

### **Planmæssige konsekvenser**

Lokalplanens bestemmelser om, at der ikke må opføres altan på eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse i området, har generelt været administreret restriktivt.

Det er fagcenterets vurdering, at eventuel godkendelse af altanen vil kunne danne præcedens for den øvrige bebyggelse i området, og dermed på sigt ændre områdets karakter – i strid med hensigten med bestemmelsen, som har til formål at fastholde det bevaringsværdige miljø i Gl. Skagen.

Nuværende ejer har i forbindelse med renovering af ejendommen i 1999 søgt om tilladelse til opsætning af altan, men fik afslag på dette.

Bygningen er efter ombygningen i 1999 vurderet uden bevaringsværdi i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Skagen i 2000, men da lokalplanens bestemmelser for opsætning af altaner er gældende for eksisterende bebyggelse, uanset bevaringsværdi, vurderes der ikke at være nye forhold, der kan begrunde en anden afgørelse.

Bygningsreglementets bestemmelser om småbygningers højde i skel har blandt andet til formål at sikre en vis åbenhed i parcelhusområderne og begrænse skyggegener mv. for naboer. Udhusets udformning er i overensstemmelse med byggestilen i Gl. Skagen, men der ses ikke at være noget til hinder for, at bygningen flyttes væk fra skel, så bygningsreglementets højdebestemmelser respekteres, og så nabogener minimeres.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag på lovliggørelse af altan og udhus.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Oversigtskort, luffoto og fotos.pdf (dok.nr.161687/13)

Ansøgningsmateriale (dok.nr.161744/13)

Høringsnotat Jens Rasmussens Vej 18 (dok.nr.161743/13)

## 8. Renoveringsarbejder og ombygning på ejendommen

### Kirkevej 10, Skagen

## Åben sag

Sagsnr: 13/16677  
Forvaltning: CTM  
Sbh: jaiv  
Besl. komp: PMU

#### Sagsfremstilling

Skagen Bryghus sender gennem rådgiver ansøgning om igangsættelse af bygningsarbejder på ejendommen Kirkevej 10, matr. nr. 446 Skagen Bygrunde, Skagen.

Skagen Bryghus har i dag overtaget hele ejendommen, der er opdelt i ejerlejligheder.

Et tidligere projekt fra 2007 for indretning af lejligheder i hele bygningens tagetage blev annulleret i 2008.

Projektet omfatter udskiftning af tagbeklædning på hovedbygningen beliggende langs Kirkevej samt udskiftning af tagbeklædningen og spærkonstruktionen på sidebygningen.

Rådgiveren har fremsendt omfattende beskrivelse og tegninger af byggeprojektet.

#### Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i et område, omfattet af lokalplan i lokalplan SKA. 200.C3.

Lokalplanen fastsætter i afsnit 9.1 følgende:

*"Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse."*

Hovedbygning og sidebygning er registreret som bevaringsværdig.

Hovedejendommen og sidebygning er endvidere optaget med en bevaringsværdi på 2 i Kommune Atlasset for Skagen.

Center for Teknik og Miljø har afholdt møde med repræsentanter fra Bryghuset hvor bygningen blev besigtiget og projektet blev gennemgået,

De eksisterende kviste på hovedbygningen bibeholdes.

Tagetagen er i dag ikke udnyttet.

Center for Teknik og Miljø har meddelt tilladelse til opstart af renovering af hovedbygningen med nyt tegltag og nye tagrender af zink.

På sidebygningen skal spærkonstruktionen udskiftes pga. omfattende råd og sætningsskader på spærkonstruktionen, endvidere har det været nødvendigt at sikre konstruktionen mod sammenstyrtning.

De nuværende kviste nedtages og der opsættes nye kviste med samme udformning og størrelse som de eksisterende kviste.

Tagvinduer fjernes.

Kviste med flunker beklædt med træ erstattes af kviste med flunker af zink.

En tidligere bestyrerbolig i tagetagen er nedlagt og rummet er i dag ikke udnyttet.

På sidebygningen er der tidligere fjernet 2 skorstene i forbindelse med byggeprojektet i 2007, da denne sag er annulleret, vurderes det, at de 2 skorstene skal genopføres i deres oprindelige form og materiale.

Center for Teknik og Miljø vurderer, at det fremsendte projekt, udover skorstene på hovedbygningen opfylder bestemmelserne i lokalplanen og sagen udsendes i naboorientering for udskiftning af tagkonstruktion over sidebygningen, samt genopførelse af skorstene.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at projektet for sidebygning udsendes i naboøring, og såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser, færdigbehandles sagen af Center for Teknik og Miljø.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013**

Indstillingen tiltrædes, idet sagen forelægges udvalget, såfremt der kommer indsigelser.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

### **Supplerende sagsfremstilling**

Center for Teknik og Miljø (CTM) har haft sagen udsendt i naboorientering.

Det skal bemærkes, at der er udsendt 2 høringer, omhandlende tagudskiftningen og tagbeklædningen samt farveskift på vinduer og døre.

CTM har vurderet, at sagen omkring farveskift på vinduerne og døre vil blive optaget som et særskilt punkt på udvalgets dagsorden i december, da dette punkt i den aktuelle byggesag er uden betydning for udskiftning af tagkonstruktionen og tagbeklædningen.

CTM har meddelt administrativt tilladelse til forsættelse med den nye spær- og tagkonstruktion.

Der er til bygherrens rådgiver oplyst, at afgørelsen om genopførelse af nedrevne skorstene afventer Plan- og Miljøudvalgets behandling den 5. november 2013.

Der var ved høringsfristens udløb indkommet indsigelser/bemærkninger, til det udsendte materiale, henholdsvis fra ejerens rådgiver og foreningen for By- og Land.

Ejerens rådgiver fremfører i brev af 24. september 2013, at det vil være umuligt at genskabe de 2 skorstene, idet de oprindelige fundamenter, til de 2 nedtagne skorstene, blev fjernet i forbindelse med ombygning af stueetagen i 2006.

Rådgiveren oplyser videre, at de oprindelige skorstene vurderes til at være betragtelig store. Disse betydelige laster fra skorstene kan ikke bæres af den nye spærkonstruktion.

Hvis kommunen fastholder kravet om opførelse af skorstenene vil det betyde en nyindretning af køkkenindretningen i stueplanet og nærmest gøre hele indretningen af kontor/køkken ubrugelig, samt det vil være en væsentlig økonomisk byrde for

bygherren.

Foreningen for By og Land fremsender bemærkninger/indsigelser i mail af den 23. september 2013.

Foreningen kan bifalde det ansøgte projekt, og Plan og Miljøudvalgets beslutning om genopførelse af af de nedrevne skorstene.

Der nævnes samtidig, at der tidligere er påpeget et farveskift på vindues- og dørelementer.

Foreningen fremsætter bemærkninger/indsigelse i mail og 24. oktober 2013.

Det er foreningens og opfattelse af de oprindelige farver på vinduer og døre skal bibeholdes.

Foreningen har uændret holding til skorstenene.

Det skal bemærkes at Foreningens For By- og Lands sidste indsigelse / bemærkning er sendt til bygherren til udtalelse og denne forventes at blive forelagt på udvalgsrådet.

CTM vurderer, at de 2 to nedrevne skorstene, kan genetableres ved en forstærkning af den nye spærkonstruktion.

Skorstenene er en meget markant del af hele bygningskomplekssets arkitektur.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at de nedrevne skorstene genetableres.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Ansøgning om byggetilladelse hovedbygning.pdf (dok.nr.119770/13)

Nota - Tagrenovering, sidebygning.pdf (dok.nr.119783/13)

Tagplan - sidebygning - S\_2\_1\_901.pdf (dok.nr.119775/13)

Arbejdsbeskrivelse - Hovedbygning.pdf (dok.nr.119768/13)

Skagen Bryghus sag 13-1667 - Skagen Bryghus sag 13-1667.docx (dok.nr.160202/13)

Naboorientering til By og Land (dok.nr.149788/13)

Brev til ejer vedr. byggearbejde på sidebygningen (dok.nr.149783/13)

Bemærkninger fra naboorientering videresendt til ejer (dok.nr.145383/13)

Begrundelse for udeladelse af skorstene (dok.nr.143795/13)

Foto af facader og gavle (dok.nr.163576/13)

## 9. Statusændring for Hotel Højengran, Flagbakkevej 26, Skagen

## Åben sag

Sagsnr: 13/20726  
Forvaltning: CTM  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Bestyrelsen for Ejerforeningen Højengran har henvendt sig til formanden for Plan- og Miljøudvalget med et ønske om statusændring for de 26 hotelferielejligheder, således at de fremtidig får status af ferielejligheder uden hotelpligt.

Baggrunden for henvendelsen er, at ejerne af hotelferielejlighederne i højere og højere grad oplever, at lejlighederne ikke kan handles, da disse ikke kan finansieres af realkreditlån.

Konsekvens heraf bliver, at lejlighederne nødvendigvis ikke løbende opdateres og dermed ikke er attraktive for turister, som ønsker at besøge området.

Der findes lokale til morgenmadsservering, men dette anvendes ikke.

Ejerforeningen ønsker dialog med kommunen om en strategi, der kan resultere i, at status ændres til ferielejligheder.

Hotel Højengran er opført i 1985 og bestod oprindeligt af 4 bygninger, heraf 3 med hotelværelser/lejligheder og 1 bygning med restaurant, svømmebad, sauna, billard, bordtennis mv.

Bygningen mod vest er siden overgået til timeshare og dermed ikke en del af det nuværende hotel.

Hotelværelserne er siden ombygget til hotellejligheder og "fællesbygningen" nedrives i 2006 og erstattes af nybygning med 6 hotellejligheder og mindre cafeområde.

Hotellejlighederne i alt 26 stk. er af varierende størrelse med fra 2-4 sengepladser.

Hotel Højengran er beliggende i kommuneplanens område SKA.F.07.07 til fritidsformål i landzone og omfattet af lokalplan nr. 60-E.22.

Af lokalplanen fremgår, at området fastlægges til hotelformål og lignende virksomhed. Ved lignende virksomhed forstås timeshare jf. lokalplanredegørelsen. Alene blokken mod vest må anvendes til timeshare. Den resterende bebyggelse forbeholdes egentlig hoteldrift dvs. restaurant, hotellejligheder/værelser med tilhørende faciliteter.

Lokalplanen er godkendt i 1987/88 med henblik på at stadfæste status quo.

### Juridiske konsekvenser

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

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

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

### **Planmæssige konsekvenser**

Jf. gældende kommuneplanretningslinje 4.2.9 kan arealer til hotelformål indenfor kystnærhedszonen eller de kystnære byzoneområder udelukkende anvendes til hoteldrift eller lignende virksomhed. Undtaget herfor er arealer til hoteller i Frederikshavn.

Med retningslinjen signaleres, at hotellerne på de yderste kystnære områder er en overnatningsressource, som ønskes opretholdt, og at dette er hovedreglen. En bred vifte af overnatningsanlæg skal stadig være med til at tilgodese de forskellige turisternes behov.

Jf. skema til retningslinje 4.2.8 har Højengran en kapacitet på 88 senge for hoteldelen.

Byrådet har ikke i forbindelse med kommuneplan 2009-2020 forholdt sig konkret til problematikken med nedlæggelse af hotelkapacitet, men har videreført regionplanretningslinjen fra Regionplan 2005 i uændret form.

Med byrådets efterfølgende godkendelse af Turismeredegørelsen er retningslinje 4.2.9 fastholdt for så vidt kystnærhedszonen idet, der anføres, at "Hoteller og lignende overnatningsvirksomhed i kystnærhedszonen skal som udgangspunkt fastholdes og må ikke nedlægges uden særlige begrundelser med risiko for, at anvendelsen overgår til private ferielejligheder".

De meget restriktive bestemmelser for fastholdelse af kystnære overnatningsanlæg er begrundet i ønsket om at sikre den brede befolkning adgang til ferieoplevelser.

Med gældende lokalplanbestemmelserne er det ikke muligt at nedlægge hotelpligten hverken helt eller delvist for de 26 lejligheder. Endvidere vil noget sådant også være i strid med planlovens restriktive bestemmelser om udlæg af nye sommerhusområder.

Umiddelbart vurderer fagcenteret, at hotelpligten bør fastholdes på dette sted, idet nyt arealudlæg til hotel med tilsvarende unik beliggenhed vurderes overordentligt vanskeligt, hvis ikke umuligt.

Supplerende kan oplyses, at Plan- og Miljøudvalget i mødet den 25. juni 2013 i tilsvarende henvendelse fra Niels Skiverens Gaard besluttede at tilkendegive, at man ønsker sagen drøftet med statslige myndigheder dvs. Naturstyrelsen, hvorefter sagen genoptages.

Fagcenteret har endnu ikke taget kontakt med Naturstyrelsen.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at ansøgningen medtages i drøftelse med statslige myndigheder om nedlæggelse af hotelpligten lig Niels

Skiverens Gaard.

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

**Bilag**

Oversigtskort flyfoto 2012.pdf (dok.nr.161033/13)

Ansøgning.pdf (dok.nr.161032/13)

## 10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan på ejendommen Nansbovej 12, Skagen

## Åben sag

Sagsnr: 13/13513  
Forvaltning: CTM  
Sbh: heer  
Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø (CTM) modtog den 8. juli 2013 en byggeansøgning vedrørende om- og tilbygning af eksisterende sommerhus. Ombygningen omfatter en udvidelse af huset mod øst samt en ny tagkonstruktion på hele huset. Nyt udhus med toiletrum og cykelskur, en pavillonbygning og nyt garageanlæg, indbygget i klitten. Efter henvendelse til ansøger, modtager CTM supplerende dispensationsansøgning den 10. oktober 2013 og et revideret projekt, henholdsvis den 24. og 28. oktober 2013.

Projektet forudsætter dispensationer fra gældende lokalplanbestemmelser – herunder for så vidt angår etablering af garageanlæg indbygget i klitten (terrænregulering) – opførelse af selvstændig pavillonbygning – samt afvigelse fra bebyggelsesprocenten. Den 28. oktober 2013 ansøges om yderligere dispensation i forhold til sidehøjde på udhusbygning.

Sagen var som udgangspunkt en principiel ansøgning og sagen har pt. ikke været udsendt i eventuel naboorientering. De ansøgte dispensationer i sagen ønsker ansøger at fastholde.

Der blev tidligere ansøgt om et tilsvarende garageanlæg på ejendommen (dec./2000) og der blev dengang meddelt afslag på det ansøgte.

### Plangrundlag

Ejendommen er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser SKA.S.07.01 udlagt til sommerhusområde.

Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan SKA. 211-S

### Dispensation fra gældende lokalplanen

Det ansøgte projekt kræver følgende dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan SKA. 211-S:

Pkt. 7.1 der fastsætter, at – ”bebyggelsesprocenten på hver ejendom må højst udgøre 10”

*Der ansøges om en bebyggelsesprocent på 11.*

Pkt. 7.3 der fastsætter, at – ”bebyggelsen må opføres som højst to fritliggende længehuse på

samme grund” ”herudover må der kun opføres en mindre bygning på højst 45 m<sup>2</sup> indeholdende

anneks, garage/udhus..” ” der må ikke opføres carporte eller andre mindre bygninger på

grunden”.

*Der ansøges både om en pavillonbygning og et garageanlæg indbygget i*

*klitten.*

Pkt. 9.2 der fastsætter, at ” påbygninger må ikke finde sted, bortset fra udskud og mellembygninger.

*Der ansøges om pavillonbygning sammenhængende med udestue*

Pkt. 13.3 der fastsætter, at - ”der må ikke etableres volde, kunstige klitter eller foretages

terrænreguleringer inden for lokalplanens område”

*Der etableres kunstig klit i forbindelse med garageanlæg, indbygget i klitten*

Pkt. 13.4. der fastsætter, at – ” må der dog foretages terrænregulering i forbindelse med byggeri

og anlæg, når denne ikke udgør mere end +/- 0,5 m i forhold til omgivende terræn”.

*Der ønskes foretager terrænreguleringer op til ca. 2,5 m ved garageanlæg og op til 1,5 m*

*ved terrasse mod øst.*

Pkt. 9.1 der fastsætter, at - ”garage og udhus facadehøjde må dog ikke overstige 2,5 m”.

*Der ansøges om facadehøjde på 2,75 m*

I tilfælde af at udvalget ønsker at imødekomme det ansøgte, skal sagen udsendes i naboorientering.

Det bemærkes fra CTM, at såfremt pavillonbygning og garageanlæg eventuelt udtages af projektet, vil byggesagen kunne gennemføres med kun to dispensationer fra lokalplanen – herunder terrænreguleringen ved terrasse mod øst og facadehøjden for udhusbygningen. En tilbygning til det aktuelle hus og under hensyn til sammenhæng til eventuel udhus mv. vil ikke kunne gennemføres uden en terrænregulering større end +/- 0,5 m. Terrænet omkring sommerhuset er meget kuperet og herved vanskeligt/umuligt at imødekomme lokalplanens begrænsede terrænreguleringsmulighed.

Med hensyn til afvigelse fra facadehøjden for udhuset, kan denne på tilsvarende måde begrundes i det vanskelige terræn og herunder højdeforskellen (gulvniveau) mellem hovedhus og udhus.

### **Planmæssige konsekvenser**

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Principperne i planen er navnlig formålsbestemmelserne og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet, den planlagte struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at de ansøgte dispensationer

ikke imødekommes, - dog imødekommes de to dispensationer vedr.  
terrænreguleringen ved terrasse mod øst og facadehøjden for udhusbygningen.  
Beslutningen forudsætter en naboorientering.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Erik Sørensen

#### **Bilag**

Ansøgning og senest reviderede tegninger til sagen af 24.10.2013 (dok.nr.160241/13)

Brev med yderligere disp. ansøgning og redegørelse for nedbrydningen. Samt rev. tegningssæt  
(dok.nr.161479/13)

Dispensationsforhold (dok.nr.163813/13)

## **11. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt udhus på ejendommen Vesterbyvej 5, Skagen**

## **Åben sag**

Sagsnr: 11/7200  
Forvaltning: CTM  
Sbh: heer  
Besl. komp: PMU

### **Sagsfremstilling**

Plan – og Miljøudvalget har senest den 4. oktober 2011 behandlet sagen. Ved denne behandling ønskes eksisterende udhus nedrevet samt genopførelse af nyt og større udhus. Udvalgspunktet fremgår af vedhæftede bilag 1.

Udvalget besluttede, at der kun kunne meddeles tilladelse til nedrivning af udhuset på betingelse af at der opføres et tilsvarende nyt udhus.

Efterfølgende har Center for Teknik og Miljø senest 1. maj 2013 modtaget henvendelser omkring genbehandling af sagen og besvaret disse under henvisning til udvalgets tidligere beslutning i sagen.

Den 11. august 2013 modtager vi imidlertid ansøgning om nedrivning af det bevaringsværdige udhus, med begrundelse i husets ringe stand.

Sagen har været i naboorientering til 3 naboer og til Foreningen for By og Landsk. Ved høringsperiodens udløb var der indgået 1 negativ besvarelse.

Bemærkningerne fremgår af bilag 6. Herudover modtog vi den 29. oktober 2013 bemærkninger fra ansøgers arkitekt til den negative indsigelse – bilag 7.

### **Plangrundlag**

Ejendommen er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser SKA.B.04.04, udlagt til åben-lav boligbebyggelse/helårsboliger. Herudover gælder Lokalplan SKA.242.B for ejendommen.

I henhold til lokalplanen er ejendommens bygninger optaget som bevaringsværdige jf. kortbilag 3 og er i SAVE registreringen tildelt en bevaringsværdi på 3. Dette gælder både for vaskehus/udhus og boligen.

I henhold til lokalplanens pkt. 9.1 gælder, at "Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse"

Efter Planlovens § 49 stk. 1 er der fastsat bestemmelser omkring afslag på nedrivning af bygninger, optaget i en byplanvedtægt eller lokalplan mv. Af stk. 2 fremgår de kriterier omkring evt. overtagelse, der gør sig gældende. Ud fra dette vurderer Center for Teknik og Miljø, at disse bestemmelser ikke vil være aktuelle for sagen, på grund af udhusets ringe omfang og værdi i forhold til den samlede ejendom.

Udvalget har efter planlovens § 14 mulighed for at nedlægge forbud mod nedrivning, dog med efterfølgende krav om udarbejdelse lokalplan etc.

Såfremt udvalget er indstillet på, at meddele tilladelse til nedrivning skal der

forinden tilladelse meddeles - iværksættes annoncering med hensyn til stillingtagen til § 14.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles tilladelse til det ansøgte.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Et flertal beslutter, at der indledes dialog med ejeren. Jens Hedegaard Kristensen følger indstillingen.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Seneste behandling i PMU den 4 oktober 2011 samt afgørelse til ansøger (dok.nr.122482/13)

Afslag på ansøgning om genbehandling i PMU af sagen (dok.nr.122491/13)

Ansøgning af 4 august 2013 om nedrivning af udhus (dok.nr.122497/13)

Naboorientering (dok.nr.129182/13)

Indgået bemærkning til naboorienteringen (dok.nr.157488/13)

Supplerende bemærkning fra arkitekt til indsigelse fra Foreningen for By og Landsk. Vesterbyvej 5, Skagen - 13.10.28. Teknisk Forvaltning.pdf (dok.nr.162194/13)

## 12. Renovering og ombygning af ejendommen, Sct. Laurentii Vej 122, Skagen

## Åben sag

Sagsnr: 13/18247  
Forvaltning: CTM  
Sbh: mady  
Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø, har modtaget en ansøgning om tilladelse for renovering og ombygning af ejendommen. Renovering og ombygning indebære følgende:

- Oplægning af nyt tegltag af typen gl. dansk format. (Hovedhuset)
- Sandblæsning, vandskuring og malebehandling i farven hvid på hovedhus og udhus.
- Opsætning af kvist på nordlig og sydlig tagflade på hovedhus.
- Omplacering og nye døre/vindueshuller på hovedhus og udhus.
- Nye vinduer og døre i farven blå. Vinduer ønskes isat med termoglas og 2 tværspisser i hver ramme på hovedhus og udhus.
- Nedrivning af skorsten på udhus.
  
- Etablering af skorsten på hovedhus.

### Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i Kommuneplan område SKA. B.04.04. og omfattet af lokalplan SKA.242.B. Boligområde Vesterby, Skagen, hvor den er udlagt som bevaringsværdigt længehus. Samt klassificeret i Skagen Kommuneatlas med høj bevaringsværdi.

Ejendommen er opført i 1870 og ombygget i 1950 og 1964 som indebar etablering af toilet i hovedbygning og vindfang på udhus. Derudover er der af ukendt årstal, afblændet to vinduer i facaden mod nord.

Den ansøgte renovering og ombygning kræver dispensation fra gældende lokalplan SKA.242.B:

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

Ansøgte ændringer på hovedhuset:

- Nordlig facade: Afblænding af dør og vindue, og et vindue ændres til dør.
- Vest facade: Et nyt vindueshul, samme størrelse som eksisterende vindue i stueplan.
- Etablering af skorsten.
- Etablering af kvist på nordlig og sydlige tagflade.

Ansøgte ændringer på udhuset.

- Nordlig facade: Øverste vindue i gavl ændres til dobbelt vindue.
- Vest facade: To vinduer afblændes.

- Nedrivning af skorsten.

§ 9.29, *Skorstenspiber må ikke nedrives.*

- Ansøger ønsker at nedrive skorstenen på udhuset.

§ 9.34, *Nye vinduer og døre skal fremstilles som kopier af de gamle og udføres ifølge § 9.30, Vinduesglas skal være ét lag plant klart glas i de udvendige rammer. Termoruder må ikke anvendes i de yderste rammer.*

- Ansøger ønsker at isætte vinduer, af typen termo-energiruder i farven blå, samt at vinduerne i facaden mod syd, bliver med 2 tværsprosser som ejendommens resterende vinduer.

§ 9.35, *Som hovedprincip skal nye vinduer og døre isættes i de gamle murhuller og med samme placering.*

- Der ansøges om at isætte dør i eksisterende vindueshul.

Sagen er udsendt i naboorientering og høringsfristen er til og med den 1. november 2013 og der er dags dato ikke indkommet bemærkninger.

Det er Center for Teknik og Miljø's vurdering at den ansøgte renovering og ombygning er i overensstemmelse med den omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø i vesterby.

### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der meddeles tilladelse til renoveringen og ombygningen
2. etablering af kviste godkendes, dog er kvistenes udseende ikke i harmoni med bygningen, og derfor skal der fremsende nyt udkast for administrativ godkendelse
3. der meddeles afslag for dispensation for isætning af termoruder
4. der meddeles afslag for nedrivning af skorsten på udhuset
5. såfremt der indkommer bemærkninger, fremlægges sagen til politisk behandling.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013**

Indstillingen tiltrædes med den præcisering, at skorstenen skal udføres i stil med skorstenen på udhuset.

Afbud: Erik Sørensen

### **Bilag**

Oversigtsfoto (dok.nr.162002/13)

Fremtidige facader, hovedbygning (dok.nr.162074/13)

Fremtidig plan af 1.sal, Hovedbygning (dok.nr.162072/13)

Fremtidig facader, udhus (dok.nr.129822/13)  
Fremtidig stueplan, udhus (dok.nr.129819/13)  
Fremtidig stueplan, hovedbygning (dok.nr.162119/13)  
Facade mod nord, hovedbygning, nuværende udseende.pdf (dok.nr.163722/13)  
Facade-udhus, nuværende udseende.pdf (dok.nr.163721/13)  
Facade mod syd, hovedbygning, nuværende udseende.pdf (dok.nr.163720/13)

## 13. Orientering fra administrationen

## Åben sag

### Sagsfremstilling

1. Orientering om afledning af overfladevand i Skagen Nordby
2. Afgørelser fra klageinstanser
3. Afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende Naturstyrelsens afgørelser om strandbeskyttelseslinjen

Sagsnr: 07/3714  
Forvaltning: CTM  
Sbh: befo  
Besl. komp: PMU

### Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller til orientering.

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. november 2013

Orientering:

Ad 1.

Udvalget tilkendegiver, at man ønsker en regnvandssø som en del af løsningen for afledning af regnvand i Skagen Nordby.

Afbud: Erik Sørensen

### Bilag

Afgørelse fra klageinstanser - PMU 05.11.2013 (dok.nr.161130/13)

Orienteringssag - Afledning af overfladevand i Skagen Nordby (dok.nr.161660/13)

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet om Naturstyrelsens afgørelser (dok.nr.166152/13)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

**Underskrifter:**

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Erik Sørensen