

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 13-01-2009

Mødedato Tirsdag d. 13. januar 2009 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

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

Punkt 1: Referat - Åben



Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	13. januar 2009
Tid	15:00
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	Inger Støtt forlod mødet kl. 18.40 og deltog ikke i behandlingen af pkt. 21-23
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Brian Pedersen (F) Inger Støtt (V) Paul Rode Andersen (F) Anders Starberg Pedersen (A) Hanne Welanders (A) Palle Thomsen (A)



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Møde med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Skagen og Råbjerg Sogne	8
2. Temadrøftelse - lavenergihuse	9
3. Procedure for byggesagsbehandling af bevaringsværdige bygninger i kommunen	10
4. Etablering af sportscafé/opstilling af gevinstgivende spilleautomater Skippergade 36, Frederikshavn	13
5. Indretning af dagligvarebutik Hjørringvej 171, Frederikshavn	16
6. Nedrivning af Niels Mørchs Gade 21 A, Frederikshavn	18
7. Butikcenter med dagligvarebutik Hjørringvej 142, Frederikshavn	20
8. Dispensation for bebyggelsesprocenten ved tømmerhandel Suderbovej 11, Frederikshavn.....	23
9. Ansøgning om fritagelse for individuel måling af varme- og vandforbrug.....	25
10. Ansøgning om opførelse af ny bygning - Kappelgangen 4, Skagen	27
11. Nye rækkehuse på Anemonevej 4A, Syvsten	29
12. Ansøgning om ændring af kontorlokale til bolig/lejlighed - Pindborggade 1, Sæby.....	30
13. Skiltning for dagligvarebutik på H. C. Ørstedsvej, Frederikshavn.....	32
14. Udpegning til styregruppen for projekt Skagen Odde Nationalpark	33
15. Tillæg til varmeplan - Projektforslag for fjernvarmeforsyning til boligområde ved Nedre Mosevej, Skagen	35
16. Tilpasning af betalingsvedtægt for offentlige spildevandsanlæg i Frederikshavn Kommune	36
17. Evaluering af det forpligtende samarbejde mellem Læsø og Frederikshavn kommuner	39
18. Countdown 2010 - sikring af biodiversiteten.....	41
19. Forslag til lokalplan nr. SKA.239.S, - sommerhusområde ved Jerupvej/Tranebærvej i Ålbæk.....	43
20. Endelig vedtagelse af tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2005-2017 for Sæby med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering for indvinding af rødbrændende ler, Grønhede	45
21. Temamøde i Plan- og Miljøudvalget.....	47

22. Orienteringssag - Brugertilfredshedsundersøgelse - landbrugsadministration	48
23. Orienteringssag - Forslag til indsatsplan for jordforurening 2009	49
Underskrifter:	50

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	1449/09	Åben	Oplæg til mødet
1	1451/09	Åben	Foreningens vedtægter
2	580384/08	Åben	Notat - Lavenergibygninger
3	1028/09	Åben	Forslag til procedure for bevaringsværdige bygninger
4	1446/09	Åben	Oversigtskort
4	1448/09	Åben	Ansøgning
5	1445/09	Åben	Ansøgning
6	1388/09	Åben	Oversigtskort
6	1389/09	Åben	Ansøgning
6	1394/09	Åben	Høringsvar
6	1397/09	Åben	Bemærkning i forbindelse med offentlig høring
6	1399/09	Åben	Fotos
7	1453/09	Åben	Ansøgning med projekt
8	1430/09	Åben	Oversigtskort
8	1458/09	Åben	Situationsplan
8	1433/09	Åben	Ansøgning
8	1444/09	Åben	Bemærkninger vedr. naboorientering
8	1441/09	Åben	Ansøgers kommentarer
9	578820/08	Åben	Ansøgning om fritagelse for individuel måling efter måler af varme og vandforbruget
10	161/09	Åben	Projektet der ønskes genopført
10	581976/08	Åben	Afslaget på ansøgning fra d. 17. september 2008
10	581984/08	Åben	Billede af nedrivning den 6. november 2008
10	581989/08	Åben	Redegørelse fra ejer
11	337/09	Åben	Udtalelse
11	352/09	Åben	Situationsplan
11	356/09	Åben	Område kort
12	582215/08	Åben	Situationsplan for lejligheden
12	582217/08	Åben	Dispensationsansøgning
12	582218/08	Åben	Etageindretninger
12	582219/08	Åben	Forklaring
13	570698/08	Åben	Ansøgning om opførelse af skærmvæg med bilag
15	577334/08	Åben	Projektforslag Nedre Mosevej
16	306/09	Åben	Betalingsvedtægt for Kloakforsyningen 2009 (revideret)
16	1135/09	Åben	Betalingsvedtægt for kloakforsyningen 2007
17	1129/09	Åben	Svarbrev til Miljøstyrelsen
18	1113/09	Åben	Brev fra By- og Landskabsstyrelsen
18	1112/09	Åben	Kommunekort
19	581111/08	Åben	LP SKA. 239.S sommerhuse Aalbæk forslag
20	1012/09	Åben	Kommuneplantillæg nr. 7 med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering
20	1335/09	Åben	Notat - faktuel og kortfattet beskrivelse af projektet til dagsorden PMU/ØU/BR
23	977/09	Åben	Forslag til Indsatsplan 2009

1. Møde med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Skagen og Råbjerg Sogne

Åben sag

Sagsnr: 08/16505

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 30. november 2008 foranlediget af henvendelse fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur at indbyde dennes bestyrelse til mødet den 13. januar 2009.

Efter en kort præsentation ønsker foreningen følgende emner drøftet:

- Fælles forventninger til evt. samarbejde
- Eventuel udarbejdelse af plan for en genopretning af bygningsmassen i de gamle bydele
- Eventuel samarbejdssamtale
- Diverse enkeltsager

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til drøftelse og eventuel beslutning

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Udvalget beder på baggrund af drøftelsen, forvaltning om at udarbejde forslag til samarbejde med denne og lignende foreninger.

Bilag

Oplæg til mødet (dok.nr.1449/09)

Foreningens vedtægter (dok.nr.1451/09)

2. Temadrøftelse - lavenergihuse

Åben sag

Sagsfremstilling

På mødet vil de forskellige lavenergiklasser blive gennemgået og de forventede fremtidige krav på området. Hvilke ekstraudgifter medfører de forskellige lavenergiklasser for de fremtidige husejere. Hvilke virkemidler har vi som kommune for at fremme lavenergibyggeriet mv. Belysningen af emnet vil ske med udgangspunkt i det notat, der er tilknyttet som bilag til denne dagsorden.

Sagsnr: 08/16243

Forvaltning: TF

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til drøftelse

- og at der evt. stilles krav om lavenergibyggeri klasse 1 jf. bygningsreglementet i forbindelse med udarbejdelsen af fremtidige lokalplaner for nye områder i kommunen (nye boliger og erhvervsområder mv.)

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Sagen genoptages.

Bilag

Notat - Lavenergibygninger (dok.nr.580384/08)

3. Procedure for byggesagsbehandling af bevaringsværdige bygninger i kommunen

Åben sag

Sagsnr: 08/16031

Forvaltning: TF

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med Plan- og Miljøudvalgets sidste møde den 2. december 2008 og behandlingen af Søren Skomagars Vej 5 blev det besluttet at fastlægge ny restriktiv procedure i forbindelse med byggesagsbehandlingen af bevaringsværdige bygninger i kommunen.

Gældende plangrundlag mv.

For at afdække vores muligheder for at iværksætte en restriktiv procedure må vi som det første se på de nuværende registreringer af de bevaringsværdige bygninger i form af kommuneplantillæg, lokalplaner, kommuneatlas, m.v. Herefter må vi vurdere vores hjemmelsgrundlag.

Status for de tre gamle kommuner:

Gl. Frederikshavn: Der blev udarbejdet kommuneatlas i 1999 og efterfølgende i 2006 et kommuneplantillæg nr. 85 hvorefter bygninger med bevaringskarakteren 1 – 4 jf. SAVE ** registreringen er medtaget.

Herudover kan der for nogle af områderne med bevaringsværdige bygninger være udarbejdet lokalplaner med bestemmelser om ombygninger og renoveringer af disse bygninger. For de bevaringsværdige bygninger der ikke er omfattet af en lokalplan gælder, at det alene er byggelovgivningens regler og ejerens egne beslutninger der bliver afgørende for den enkelte ombygnings omfang og karakter.

En bygning omfatte af ovennævnte kommuneplantillæg må ikke nedrives, før anmeldelse om nedrivning har været offentligt bekendtgjort jfr. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Herefter kan byrådet vælge efter planlovens § 14 at nedlægge forbud mod nedrivning. Såfremt der nedlægges forbud skal det naturligvis iagttages, at lokalplan skal udarbejdelse indenfor 1 år og evt. overtagesforpligtigelse efter planlovens § 49.

Gl. Skagen: Der blev i 2000 udarbejdet et kommuneatlas for hele kommunen. Det primære sigte med dette atlas er, at skabe et godt grundlag for det videre planlægningsarbejde i

kommunen for de bevaringsværdige bygninger og kulturhistoriske værdier. De bevaringsværdige bygninger er ligeledes her udpeget efter SAVE** registreringen.

Atlaset er et selvstændigt dokument uden forankring i kommuneplan m.v.

Herudover er der udarbejdet en bevarende lokalplan nr. 5 fra 1979 - for stort set hele Skagen Bymidte ?? - af bestemmelserne i planens § 3 fremgår under **bevaring af eksisterende bebyggelse**, at "bebyggelse indenfor området må kun med byrådets tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres".

De bevaringsværdige bygninger der ikke er omfattet af lokalplan nr. 5 eller anden supplerende lokalplan, er det som udgangspunkt bygge Lovgivningen og ejerens egne beslutninger der i disse tilfælde regulerer den enkelte ombygningens omfang og karakter.

De bevaringsværdige bygninger der ikke er omfattet af fx en lokalplan har vi kun mulighed for at regulere i forbindelse med den daglige byggesagsbehandling og denne vej rundt gribe ind og evt. nedlægge § 14 forbud i henhold til planloven.

Gl. Sæby

I Sæby kommune er der ikke gennemført en udpegning af bevaringsværdige huse i henhold til SAVE** registreringen.

Dette betyder, at de bygninger vi formoder i den daglige byggesagsbehandling evt. kan være bevaringsværdig efter 1 – 4 karakter skal "fanges" i.f.b. sagsbehandlingen.

Såfremt bygningen opfanges i.f.b. sagsbehandlingen kan vi igen anvende planlovens § 14 og anvende denne som virkemiddel i den videre ombygning for den aktuelle ejendom.

For Sæby er der i 1968 udarbejdet en bevaringsplan af nationalmuseet for den østlige del af Søndergade . Planen er et selvstændigt dokument uden forankring i kommuneplan m.v..

**SAVE metoden bygger på en række kriterier - arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi og originalitet og tilstand. Den samlede bevaringsværdi angives herefter på skala fra 1 til 9 hvor 1 er den højeste værdi. I Gl. Frederikshavn og Gl Skagen kommune er alle bygninger med bevaringskarakteren 1,2,3,og 4

blevet registreret i form af henholdsvis et kommuneplantillæg og et kommuneatlas

Udover de bevaringsværdige bygninger findes de egentlig fredede bygninger og det er her Kulturarvstyrelsen der skal godkende evt. om- og tilbygninger.

Ud fra ovennævnte plangrundlag kan der således KUN opstilles en restriktiv procedure for de bevaringsværdige bygninger der er omfattet af en egentlig lokalplan (fx nr. 5) eller bevaringsværdige bygninger vi opfanger i den daglige byggesagsbehandling – med planlovens § 14 som virkemiddel/hjemmel. Se forslag til procedure i bilag.

Planlægningsmæssige overvejelser

Der er p.t. udarbejdet kommuneatlas for bevaringsværdige bygninger i gl. Frederikshavn og gl. Skagen kommuner, men dette arbejde mangler p.t. i gl. Sæby kommune. Registreringsarbejdet for gl. Sæby kommune kunne evt. iværksættes og der kunne herefter udarbejdes en samlet lokalplan for de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i hele kommunen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- den beskrevne procedure godkendes, og at
- SAVE** registreringen for gl. Sæby Kommune igangsættes 2010

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Forslag til procedure for bevaringsværdige bygninger (dok.nr.1028/09)

4. Etablering af sportscafe/opstilling af gevinstgivende spilleautomater Skippergade 36, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/16525

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Dansk Automatspil ansøger om tilladelse til at flytte PitStop, Skandiatorv 4, Frederikshavn til adressen Skippergade 36, Frederikshavn.

Ansøgningen begrundes med blandt andet ønske om større sikkerhed for personalet og ønsket om at udvide med andre aktiviteter og dermed brug for mere plads. Der arbejdes på at lave en sportscafe til unge og voksne sportsinteresserede i Frederikshavn.

PitStop Skandiatorv 4 har tilladelse til opstilling af højst 50 gevinstgivende spilleautomater. Tilladelsen er tidsbegrænset og udløber den 31. maj 2012. Det er denne tilladelse, der ønskes flyttet til adressen Skippergade 36.

Ved etablering af forlystelsescenteret Funny Planet, Skippergade 36 tilbage i 1999 blev der af det lokale politi meddelt tilladelse på en række vilkår til op til 40 gevinstgivende spilleautomater.

Efter ikrafttræden af den nye lovgivning på området blev der i 2001 af Told Skat, Spillemyndigheden meddelt tilladelse til opstilling af max. 15 gevinstgivende spilleautomater i en spillehal samme sted. Denne tilladelse udløb 31. august 2007 og er ikke senere søgt fornyet. Der er p.t. tilladelse til 3 gevinstgivende automater i forbindelse med restaurationsvirksomhed på ejendommen.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 10. april 2007 følgende administrationsgrundlag samt tilkendegav, at man principielt ikke ønsker flere spillehaller i kommunen.

- at etablering af spillehaller skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i gældende lokalplan
- at etablering af spillehaller ikke tillades i centerområder med bevaringsinteresser i Skagen og Sæby. Udvalget er indstillet på at nedlægge forbud herimod om nødvendigt
- at boligområder friholdes for spillehaller. Eventuel kiosk, minimarked eller lignende i disse områder tillades ikke suppleret med spil (diskløsning)
- at beliggenhed af spillehaller tæt på kirke, skole og lignende samt i områder med sociale problemer ikke tillades

I øvrigt betinger etablering af spillehaller i hvert enkelt tilfælde konkret stillingtagen i Plan- og Miljøudvalget, herunder vurdering af spillehallens indvirkning på områdets karakter, trafik- og parkeringsforhold mv. samt krav om ændret planlægning.

Ejendommen Skippergade 36 er beliggende i kommuneplanen, her Midtbyplanens område C7 og omfattet af Lokalplan nr. 618-1 zone II. Heraf fremgår, at der kun kan indrettes forlystelser og lignende efter byrådets godkendelse i hvert enkelt

tilfælde.

Plan- og Miljøudvalget for gl. Frederikshavn Kommune meddelte i foråret 1998 tilladelse til indretning af forlystelsescenter på ejendommen. Denne tilkendegivelse blev af samme Udvalg bekræftet oktober 1998 i forbindelse med udtalelse til politimesteren jf. forlystelsescirkulæret.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 56 stk.2 bortfalder en hidtidig ret til at udnytte en ejendom, som er i strid med en lokalplan eller som vil kræve tilladelse eller dispensation efter denne lov, først når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Planmæssige konsekvenser

Da spilletilladelsen til adressen Skippergade 36 først er udløbet 31. august 2007, er der ikke hjemmel i Lov om planlægning til at nægte videreførelse af spillehal. Hallen er dog større/ med flere automater - seneste tilladelse 15 automater nu ønske om 50 automater.

Grundlag for beregning af parkeringsbehovet tilbage i 1998 var i alt 61 gevinstgivende automater, daværende ansøgers ønske. Generelt indeholder centeret i dag færre aktiviteter end oprindeligt også med den påtænkte indretning af sportscafe. På den baggrund vurderes det oprindelige stillede krav til parkering, herunder indbetaling til parkeringsfonden at være tilstrækkeligt.

Ansøger ønsker at flytte PitStop og dermed lukke spillehallen på adressen Skandiatorv 4. Der er fra kommunens side ingen muligheder for at hindre genåbning af spillehallen med anden rettighedsindehaver indenfor 3 år efter lukning med henvisning til Lov om planlægning § 56 stk. 2. Så længe § 56 stk.2 kan bringes i anvendelse dvs. indenfor 3 år er der ingen mulighed for at nedlægge forbud efter Lov om planlægning § 14 og efterfølgende udarbejde ny lokalplan med henblik på at hindre indretning af spillehal.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles tilladelse til videreførelse af spillehal på adressen Skippergade 36, Frederikshavn

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Et flertal af udvalget tiltræder indstillingen, idet man ikke ønsker at tillade spilleautomater på Scandiatorv efterfølgende. Paul Rode Andersen og Brian Pedersen kan ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.1446/09)

Ansøgning (dok.nr.1448/09)

5. Indretning af dagligvarebutik Hjørringvej 171, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejer ansøger om principiel tilladelse til opførelse af dagligvarebutik på ejendommene matr. nr. 8a og 10f Flade beliggende Hjørringvej 171 og med facade ud mod Hjørringvej.

Sagsnr: 08/16006

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Arealet er p.t ikke lokalplanlagt i sin helhed, hvorfor der anmodes om forhåndstilkendegivelse samt igangsætning af bygherelokalplan.

Konkret ønskes en dagligvarebutik på i alt 3700 m², heraf 200 m² velfærdsrum. Af de 3700 m² tænkes 1000-1200 m² placeret indenfor eksisterende bygningsramme, nordlige del af oprindelige Mega, medens de resterende 2500 m² tænkes nyopført umiddelbart vest herfor. Realisering af projektet færdiggør Toftegårdscenteret.

Ejendommen som helhed er jf. Detailhandelsplanen for Frederikshavn beliggende i Aflastningsområde Hjørringvej vest. Den vestlige del heraf i kommuneplanområde CE 13.15 delområde a og den resterende del omfattet af lokalplan nr. 11.41.01.

Det fremgår af kommuneplanen, at delområde a kan anvendes til alle former for detailhandel. Gældende lokalplan muliggør bebyggelse til butikker, kontorer og lettere industri- og værkstedsvirksomhed.

For ejendommen omfattet af lokalplan nr. 11.41.01 er der en restrumlighed på 1873 m³. Knap 400 m² af den påtænkte nye bebyggelse er placeret indenfor lokalplangrænsen for denne plan.

I Aflastningsområde Hjørringvej vest er der indenfor delområdet udlagt til dagligvarehandel en max. grænse på i alt 8.000 m² til dagligvarehandel. Der er indenfor dette område p.t. en restrumlighed til ny planlægning på 1600 m². Lokalplan nr. 11.41.01 indgår ikke i dette område.

Der vurderes på den samlede ejendom at kunne etableres tilstrækkelig parkering til de forskellige butikker, engroshandel mv.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 stk.1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udførelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Planmæssige konsekvenser

Ejers ønske om etablering af dagligvarebutik langs Hjørringvej på dette sted er i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer og gældende lokalplan.

Den ønskede størrelse på 3500 m² (3700 m²) betinger dog, at del af

restrumligheden placeres udenfor lokalplangrænsen og byggemulighederne her begrænses tilsvarende. Det er forvaltningens opfattelse, at det ikke bør være en statslig interesse om butikken placeres helt indenfor gældende lokalplangrænse, hvilket er muligt ved at anvende hele den gamle Megabygning med udvidelse, eller at denne placeres langs Hjørringvej med parkering bagved.

Er dette ikke muligt kan butikken kun blive 3200 m², idet hele restrumligheden til ny planlægning på 1600 m² medtages samt 400 m² indenfor gældende lokalplan og del af eksisterende bygning.

Jf. Lov om planlægning § 5 stk.3 må bruttoetagearealet til butiksformål i et aflastningsområde, som det på Hjørringvej ikke udvides til mere end det, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007. De ovenfor beskrevne muligheder for dagligvarehandel i aflastningscenteret er netop de m², der fremgår af regionplanen dvs. max. 8.000 m².

På den baggrund indstiller forvaltningen at principgodkende det ansøgte samt igangsætte ny lokalplan for ejendommen. Ansøger forestår udarbejdelse af denne plan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles principgodkendelse til den ansøgte dagligvarebutik på adressen Hjørringvej 177
- denne søges realiseret gennem ny lokalplan udarbejdet på grundlag af gældende kommuneplanrammer. Ansøger forestår udarbejdelse af denne plan

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning (dok.nr.1445/09)

6. Nedrivning af Niels Mørchs Gade 21 A, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejer af ovennævnte ejendom ansøger om tilladelse til nedrivning af beboelseshus på ejendommen. Ansøgningen begrundes med, at bygningen er styrtet sammen under udførelse af ombygning med henblik på nyindretning af 2 lejligheder i denne. Rådgivende ingeniør har vurderet, at det ikke er teknisk forsvarligt at bevare de tilbagestående mure mv. i forbindelse med genopførelse af bygningen. Denne skal nedrives total for herefter evt. at genopføres som en ny bygning.

Sagsnr: 08/16191
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

I stedet ønsker ejer at opføre ny etagebebyggelse langs Niels Mørchs Gade i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Bygningen er medtaget i kommuneplantillæg nr. 85 og udpeget som bevaringsværdig og er i SAVE-registreringen tildelt en bevaringsværdi på 3.

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan nr. 623-1 og beliggende i planens zone I. Heraf fremgår, at pågældende areal, hvor bygningen er beliggende er udlagt til friareal og parkering. Byggemulighederne er langs Niels Mørchs Gade.

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 dvs. planens mål og anvendelse.

Planmæssige konsekvenser

Jf. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer har nedrivningsanmeldelsen været offentligt bekendtgjort og sendt i høring hos museet og relevante foreninger.

Der forligger indsigelse fra Bangsbo Museum og Arkiv, idet det påpeges, at det ikke er første gang, at et af kommuneatlassets gamle bevaringsværdige huse står til nedrivning. Museet kan ikke helt fatte meningen med et dyrt kommuneatlas, hvis anbefalinger man ikke følger.

En tidligere beboer, der har haft sine første leveår i huset, så gerne, at bygningen blev genopført.

Lokalplan nr. 623-1 indeholder bestemmelser, der fastlægger placeringen af bebyggelsen, friareal og parkering. Sådanne bestemmelser er udtryk for lokalplanens princip og dermed bestemmelser, der ikke kan fraviges gennem dispensation.

Bygningen, der ønskes nedrevet er beliggende på udlagt friareal og parkering. Ejers ønske om nedrivning af denne bygning og opføre ny etagebebyggelse langs

Niels Mørchs Gade er blot en realisering af gældende lokalplan. Eneste mulighed for at hindre nedrivning er således nedlæggelse af påbud efter Lov om planlægning § 14 og efterfølgende udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at som situationen er - sammenstyrtet bygning - er der ikke grundlag for påbud og efterfølgende bevarende lokalplan. Resultatet heraf ville faktisk blive et nyopført hus.

Ejendommen er senest vurderet til 980.000 kr. heraf grundværdi 282.800 kr.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles tilladelse til nedrivning af bygningen Niels Mørchs Gade 21 A

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.1388/09)

Ansøgning (dok.nr.1389/09)

Høringssvar (dok.nr.1394/09)

Bemærkning i forbindelse med offentlig høring (dok.nr.1397/09)

Fotos (dok.nr.1399/09)

7. Butikscenter med dagligvarebutik Hjørringvej 142, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 09/176
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Investor ansøger om tilladelse til indretning af butikscenter i ovennævnte ejendom, herunder ansøges om principiel tilladelse til indretning af dagligvarebutik på 1050 m². Omdannelse af ejendommen vil omfatte en opdeling af den eksisterende butik i min. 3 enheder. Dagligvarebutikken og udvalgsvarebutikker, restaurant eller lignende.

Ejendommen har et areal på 8.441 m² og senest været anvendt til byggemarked med et samlet areal på 3.275 m².

Ejendommen er jf. Detailhandelsplanen for Frederikshavn beliggende i Aflastningsområde Hjørringvej vest, konkret kommuneplanområde CE 10.35 delområde B og omfattet af byplanvedtægt nr. 68 zone VI.

Det fremgår af kommuneplanen, at delområde B forbeholdes detailhandel, særligt pladskrævende varegrupper. Byplanvedtægt nr. 68 zone VI muliggør erhvervsbebyggelse, der alene må bestå af bygninger, der helt eller delvist indrettes til kontorer og mindre ikke-generende handels- og værksteds virksomheder, som naturligt finder plads i området.

I aflastningsområde Hjørringvej vest er der indenfor delområdet udlagt til dagligvarehandel en max. grænse på i alt 8.000 m² til dagligvarehandel.

Tilsvarende er der indenfor området til almindelig udvalgs varehandel en max. grænse på 8.000 m² til almindelig udvalgs varehandel.

Der er p.t. en restrumlighed til ny planlægning på 1.600 m² dagligvarehandel og 1.850 m² almindelig udvalgs varehandel.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 stk.1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udførelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en byplanvedtægt, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i vedtægten dvs. vedtægtens mål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Investors ønske om etablering af center med bl.a. dagligvarebutik på denne

ejendom er i strid med bestemmelserne om varekategori i gældende kommuneplanrammer - detailhandel, særligt pladskrævende varegrupper.

Jf. Lov om planlægning § 5 p stk.3 må bruttoetagearealet til butiksmål i et aflastningsområde, som det på Hjørringvej ikke udvides til mere end det, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007.

De ovenfor beskrevne max. grænser på 8.000 m² for både dagligvare- og almindelig udvalgs varehandel i aflastningsområdet er netop de m², der fremgår af regionplanen. Derimod er afgrænsningen af aflastningsområdet Hjørringvej vest i regionplan 2005 rimelig diffus.

Frederikshavn Kommunes egen detailhandelsplan opdeler aflastningsområde Hjørringvej vest i 2 områder med klare afgrænsninger - de centrale dele til dagligvare, almindelige udvalgsvarer og pladskrævende udvalgsvarer og mere perifere områder kun til pladskrævende udvalgsvarer. Denne plan er således mere stram end regionplanen for så vidt placering af de enkelte butikskategorier.

Frederikshavn kommune har en interesse i så fleksibel en placering af de forskellige butikskategorier indenfor aflastningsområdet som mulig. Med den diffuse afgrænsning af området i regionplanen bør der være mulighed herfor i forbindelse med kommuneplan 2009. Det er forvaltningens opfattelse, at det ikke bør være en statslig interesse, hvor de enkelte butikskategorier ligger på Hjørringvej blot butiksm2-erne samlet overholdes og dermed regionplanen.

Realisering af investors butikcenter med dagligvare betinger, at Miljøcenteret accepterer, at aflastningsområdets mere diffuse afgrænsning i regionplanen medtages i kommuneplan 2009 samt, at tilstrækkelig restrumlighed er tilstede. Endvidere at der udarbejdes ny lokalplan på investors foranledning.

Forvaltningen vurderer ikke, at der vil være mere trafik til et sådant center end seneste anvendelse som byggemarked. Der vurderes tilstrækkelig parkering på ejendommen. Adgangsforholdene til Hjørringvej er dog ikke optimale. I forbindelse med evt. realisering bør de trafikale forhold nærmere vurderes, herunder også brug af adgangen til Flade Engvej.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- godkende indretning af butikcenter, herunder dagligvarebutik Hjørringvej 142 under forudsætning af, at Miljøcenteret kan acceptere, at afgrænsningen for dagligvare og almindelig udvalgs vare i aflastningsområde Hjørringvej vest ændres gennem kommuneplan 2009.

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning med projekt (dok.nr.1453/09)

8. Dispensation for bebyggelsesprocenten ved tømmerhandel Suderbovej 11, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/16187

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Byggefirma ansøger på vegne af ejer om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten i gældende lokalplan i forbindelse med etablering af overdækket areal ved 2 af tømmerhandelens bygninger.

Der etableres overdækket areal på 68 m² ved byggemarkedets drive-in del ved Suderbovej og 360 m² langs facaden af stor lagerbygning ned mod H.C.Ørsteds Vej. Bebyggelsesprocenten stiger hermed til 53,2 % mod tilladt 50 %.

Ansøgningen begrundes med, at de overdækkede arealer er nødvendige for tømmerhandelen og har flere funktioner dels at afskærme udendørsvarer mod vejr og vind og dels for at skærme synsmæssig. Der er ikke plads til alle varer indendørs, og mange af varerne er "udevarer" dog med behov for afskærmning eksempelvis kan plastsække ikke tåle permanent sollys, og mursten skal være tørre for at kunne sælges.

Alternativet er, at varer under påtænkt overdækkede arealer må afdækkes med presenninger.

Bygherren har i sine oprindelige overvejelser/disponering af pladsbehov ikke været opmærksom på, at overdækkede arealer, der udnyttes som lagerfunktion medregnes i ejendommens etageareal og dermed i bebyggelsesprocenten.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 13.16.01, der netop muliggør bl.a. tømmerhandel. Max. bebyggelsesprocent 50 % for den enkelte ejendom.

Afholdt naboorientering til 10 ejere og 10 virksomheder/lejer har givet anledning til bemærkninger fra 9, heraf 4 positive.

- overdækket areal vil forringe helhedsvirkningen ned mod H.C.Ørsteds Vej og dermed skade alle virksomhederne på vejen
- tvivl om, at overdækningen vil være til gene for virksomhed på anden side af H.C.Ørsteds Vej
- der skal ikke gives dispensation, skal der bygges mere må bygherren købe mere jord, der har været mulighed herfor, naboejendom har været til salg, naboer er ikke kontaktet, ej heller nabo med "tomt" areal
- bygherren har været bekendt med grundens størrelse fra start og kunnet tilpasse nybyggeriet hertil
- ingen bemærkninger, projektet godkendes

Ansøger har fremsendt følgende kommentarer:

- Der er tale om industribyggeri og en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten
- Overdækningen har bl.a. den funktion at skærme naboer og forbikørende

- synsmæssigt
- Alternativt oplag i det fri med mindre køn overdækning

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens mål og anvendelse.

Planmæssige konsekvenser

Området mellem Suderbovej og H.C.Ørsteds Vej er et ældre og i bebyggelsen meget varieret erhvervsområde. Overdækket areal på tømmerhandelens hal ned mod H.C.Ørsteds Vej er uden betydning for den bygningsmæssige helhedsvirkning i området. Overdækningen udføres som en videreførelse af tagfladen og afsluttes med en facade ovenover 2,5 meter høj åbning. Visuelt vil det være at foretrække frem for afdækning af "udevarer" med presenninger.

Formålet med at fastsætte en bestemt bebyggelsesprocent i en lokalplan er at fastlægge tætheden af bebyggelsen og samtidig sikre tilstrækkelig frie arealer til ophold og parkering.

Ved tømmerhandel med store oplag af "udevarer" er det ikke bebyggelsesprocenten alene, der afgør omfanget af bebyggelsen, men en vurdering af den samlede udnyttelse af ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at det er mindre betydende for ejendommens samlede udnyttelse om der er tag over "udevarerne" eller de blot henstår. De optager i alle tilfælde plads, og arealerne kan ikke udnyttes til ophold og parkering.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- meddele dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten til udførelse af de ansøgte overdækkede arealer

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.1430/09)

Situationsplan (dok.nr.1458/09)

Ansøgning (dok.nr.1433/09)

Bemærkninger vedr. naboorientering (dok.nr.1444/09)

Ansøgers kommentarer (dok.nr.1441/09)

9. Ansøgning om fritagelse for individuel måling af varme- og vandforbrug

Åben sag

Sagsnr: 08/15990

Forvaltning: TF

Sbh: chaa

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Boligforening anmoder om fritagelse for individuel måling af varme- og vandforbruget i afd. 26, Abildparken beliggende Abildvej 2-12, Frederikshavn.

Byggeriet er opført i 2003 og består bl.a. af 6 boenheder med hver 10 ældre-/plejeboliger med fællesfaciliteter.

Boligforeningen står overfor at skulle renovere eller udskifte målerne.

Boligforeningen begrundes ansøgningen med, at en stor del af boligarealet er fælles opholdsareal, der allerede nu fordeles efter boligstørrelse, og at det derfor ikke vil være stor afvigelse i forbruget i de enkelte boliger.

Juridiske konsekvenser

Iht. bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme af 9. oktober 1996, skal der installeres målere til måling af forbruget i de enkelte bolig- og erhvervsenheder.

Reglerne om individuel måling blev indført for at motivere til et lavere ressourceforbrug. Når den enkelte selv skal betale for eget forbrug af el og varme, giver det en direkte økonomisk tilskyndelse til at nedsætte forbruget.

Reglerne om måling og afregning efter individuelt forbrug bidrager til at reducere det danske CO₂-udslip og er samtidigt med til at beskytte drikkevandskvaliteten.

Iht. bekendtgørelsens §§ 10 og 12 kan kommunalbestyrelsen fritage bygninger for kravet om individuel måling. Som eksempel på bygningstyper, som kan fritages fra kravet, er bl.a. nævnt plejehospitaler og lignende institutionsbygninger samt bygninger, hvor særlige tekniske forhold i bygningen eller bygningstypen vil medføre, at installationsomkostningerne vil blive uforholdsmæssigt store i forhold til den besparelse, den enkelte forbruger ville opnå.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- boligenhederne fritages fra kravet om individuel måling af varme- og vandforbruget som ansøgt med baggrund i, at størstedelen af boligernes forbrug består af bidrag fra forbruget i fællesarealerne, og omkostningerne ved individuel måling dermed ikke står mål med den besparelse, den enkelte forbruger vil kunne opnå

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Udvalget kan ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Ansøgning om fritagelse for individuel måling efter måler af varme og vandforbruget (dok.nr.578820/08)

10. Ansøgning om opførelse af ny bygning - Kappelgangen 4, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/16309

Forvaltning: TF

Sbh: mped

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Den 18. juni 2008 blev der ansøgt om tilladelse nedrivning et bevaringsværdigt udhus på ejendommen Kappelgangen 4 i Skagen.

I henhold til ny Lokalplan SKA.200.C3 fastsættes det heri, § 9.1 at:
Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ænders uden byrådets tilladelse.

Efter forvaltningen har været på besigtigelse på ejendommen, bliver der givet et afslag den 17. september 2008 på ovennævnte baggrund, og der skrives i afslaget til ejeren, at forvaltningens vurdering er, at udhuset godt kan renoveres efter bestemmelserne i lokalplanen.

Den 6. november 2008, i forbindelse med et tilsyn, konstateres det, at udhuset var næsten helt fjernet, og en nye bygning i fuld gang med at blive opført. Forvaltningen standsede byggeriet omgående, og bad ejeren om en skriftlig redegørelse.

I redegørelsen forklarede ejer, at entreprenøren var af den opfattelse, at bygningen måtte renoveres, men ikke nedrives.

Den 22. december 2008 sender ejer skrivelse, hvori han bekræfter, at han vil lade udhuset genopføres, som det blev bygget i 1902, men da der ikke findes noget tegningsmateriale, har de forsøgt at rekonstruere tegningsmateriale ud fra billeder, og det er det, ejer ønsker opført.

Det ønskede projekt er i overensstemmelse med Lokalplan SKA.200.C3, men kræver dog en dispensation for højden. Ejeren af Kappelgangen 9, som er den nabo, der vil blive hørt i forbindelse med høring, har allerede tilkendegivet for forvaltning, at han ønsker bygningen genopført.

Det er Teknisk Forvaltningens vurdering, at det ønskede udhus vil blive opført med respekt for det oprindelige udhus samt Skagens traditionelle byggeskik. Samtidig vil ejendommen komme til at fremstå som et samlet hele, der også vil falde godt ind, med omkringliggende bygninger i området.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles tilladelse til det ansøgte

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes, idet det forudsættes, at udhuset genopføres som det oprindelige.

Bilag

Projektet der ønskes genopført (dok.nr.161/09)

Afslaget på ansøgning fra d. 17. september 2008 (dok.nr.581976/08)

Billede af nedrivning den 6. november 2008 (dok.nr.581984/08)

Redegørelse fra ejer (dok.nr.581989/08)

11. Nye rækkehuse på Anemonevej 4A, Syvsten

Åben sag

Sagsfremstilling

Ejendommen Anemonevej 4A er på 2910 m² og ligger i Syvsten. På ejendommen er der placeret 5 rækkehuse på hver 58 m². Ejer har ansøgt om at få tilladelse til at opføre yderligere 4 rækkehuse på ejendommen. For at kunne bygge nye rækkehuse, skal der ifølge byggelovens § 10A laves en udstykningsplan, og ifølge kommuneplanrammerne skal hvert rækkehus have en matr. størrelse på mindst 600 m². Ejer har derfor ansøgt om dispensation fra kommuneplanrammerne vedrørende minimum matr. størrelse på 600 m².

Sagsnr: 08/16368

Forvaltning: TF

Sbh: jaln

Besl. komp: PMU

Ved opførelse af yderligere 4 rækkehuse vil matr. størrelsen blive på 323 m².

Endvidere oplyser ejer, at han ønsker at opføre minimum 3 af de 4 ansøgte rækkehuse.

Lokalplanen for området indeholder ingen bestemmelser for tæt/lav byggeri.

Hvis der gives tilladelse til byggeriet vil det betyde en næsten halvering af friarealet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- meddeles afslag til det ansøgte byggeri

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Udtalelse (dok.nr.337/09)

Situationsplan (dok.nr.352/09)

Område kort (dok.nr.356/09)

12. Ansøgning om ændring af kontorlokale til bolig/lejlighed - Pindborggade 1, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 08/15719

Forvaltning: TF

Sbh: jaln

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af Pindborggade 1E, 9300 Sæby har den 1. juli 2008 ansøgt om, at få tilladelse til at ændre kontorlokaler i kælder til en bolig/lejlighed. Stueetagen er indrettet som selskabslokale. Selskabslokalet har mange funktioner og vurderes derfor som særlig støjbelastet. Ansøger har i forbindelse med ansøgningen været opmærksom på, at der skal lydisoleres imellem selskabslokaler og ansøgte lejlighed. Der er ansøgt om dispensation, således at der ikke etableres lydisolering i indgang, toilet og depotrum.

Før der kan arbejdes videre med ansøgningen, skal ansøger eftervise, at krav til begrænsning af trinlyd og luftlyd overholdes. Lejligheden skal overholde de eksisterende krav i *Bygningsreglement 08* samt miljøvejledning om *ekstern støj fra virksomheder*.

Grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt i boliger:

Bygningstransmitteret støj må imellem 7.00 og 22.00 ikke belaste den underliggende lejlighed således at støjen bliver højere end 30 dB i lejligheden og imellem 22.00 og 7.00 må belastningen højst være på 25 dB i lejligheden.

Selskabslokale bliver brugt efter klokken 22.00 hvorfor der fastsættes et maks. støjniveau på 25 dB i lejligheden.

I den forbindelse har, ansøger fremsendt materialer, der viser hvordan der efterisoleres for trinlyd og luftlyd, samt vedlagt en ansøgt om dispensation (bilag 2) fra lydisoleringskrav.

I dispensation søges der om, at få lov til at overskride krav til trinlyd og luftlyd fra overliggende selskabslokale i følgende rum, se bilag 1. Ansøger begrundes evt. tilladelse til dispensation med, *at de ikke er opholdsrum, men kun anvendes til kortvarig ophold i såvel bolig som restaurant, hvorfor gene og støj udvikling er minimal (bilag 3).*

Ansøger oplyser videre og henviser til brev (bilag 4) af 11. november 2008, at de forventer at kunne overholde trinlydskravet.

Miljømæssige konsekvenser

Det er forvaltningens vurdering at der ville kunne opstå problemer mellem ansøgt bolig/lejlighed og selskabslokaler.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag på den ansøgte dispensation

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Situationsplan for lejligheden (dok.nr.582215/08)

Dispensationsansøgning (dok.nr.582217/08)

Etageindretninger (dok.nr.582218/08)

Forklaring (dok.nr.582219/08)

13. Skiltning for dagligvarebutik på H. C. Ørstedsvej, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/14800

Forvaltning: TF

Sbh: chaa

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med modernisering af butikken på H. C. Ørsteds Vej 5 opfører SuperBest en skærmvæg i stål ud mod Hjørringvej.

Skærmvæggen ønskes benyttet til skiltning med en Food-view/appetizer for butikken, som vist i ansøgningen side 6. Skiltet bliver ca. 2 m højt og 25 m. langt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 552-1. Af lokalplanens § 7 fremgår, at skiltning og reklamering kun må finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Vejdirektoratet, som er vejmyndighed på Hjørringvej, har godkendt placeringen af skærmvæggen, men ser helst, at reklamer m.v. ikke opsættes "dominerende" ud mod og tæt på hovedlandevejene af hensyn til trafikanterne og statsvejenes udvidelsesmuligheder.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag på ansøgning om skiltning med baggrund i:
 - at skiltningen vurderes at afvige fra det sædvanlige i området.
 - at skiltningen vurderes at være for markant, specielt i forhold til ejendommens beliggenhed ud mod Hjørringvej, som er en del af indgangen til Frederikshavn by fra vest.
 - at det vurderes muligt, at etablere en skiltning på eksisterende bygninger, hvorved der vil kunne opnås en mere harmonisk fremtræden.

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning om opførelse af skærmvæg med bilag (dok.nr.570698/08)

14. Udpegning til styregruppen for projekt Skagen Odde Nationalpark

Åben sag

Sagsnr: 08/10504

Forvaltning: TF

Sbh: clrk

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

På Plan og Miljøudvalgets møde d. 30. september 2008 blev det besluttet, at Frederikshavn Kommune skulle indgå i arbejdet med at få Skagen Odde udpeget som en af fremtidens nationalparker i Danmark. I oplægget fra initiativgruppen (Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening og Friluftsrådet) er der lagt op til en organisation med en politisk styregruppe, bestående af repræsentanter fra myndigheder og organisationer.

Efterfølgende har også Hjørring Kommunes Plan og Miljøudvalg besluttet, at Hjørring Kommune vil indgå i projektet for Nationalparken. Samtidig besluttede Hjørring Kommune at deltage i styregruppen for nationalpark-projektet og foreslog, at udvalgsformanden for Plan- og Miljøudvalget i Hjørring deltager som næstformand.

Da den største del af en fremtidig nationalpark er beliggende i Frederikshavn Kommune vurderer initiativgruppen og de to kommunale forvaltninger, at det vil være naturligt, at Frederikshavn Kommune, både politisk og forvaltningsmæssigt, påtager sig en ledende rolle i projektet.

Det blev således besluttet på Plan- og Miljøudvalgets møde i september, at Frederikshavn Kommune ville være positiv overfor at være tovholder for projektet. Det kunne eksempelvis ske ved, at en kommende projektleder for Nationalparkprojektet ansættes med organisatorisk tilknytning til Frederikshavn Kommunes Tekniske Forvaltning.

I den sammenhæng vil det være naturligt at Frederikshavn kommune også påtager sig det politiske formandskab i styregruppen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- formanden for Plan- og Miljøudvalget deltager som Frederikshavn Kommunes politiske medlem af styregruppen
- formanden for Plan- og Miljøudvalet påtager sig formandsposten i styregruppen for nationalpark Skagen Odde

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

15. Tillæg til varmeplan - Projektforslag for fjernvarmeforsyning til boligområde ved Nedre Mosevej, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/4035

Forvaltning: TF

Sbh: jast

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Skagen Varmeværk har fremsendt projektforslag for fjernvarmeforsyning af boligområde ved Nedre Mosevej i Skagen.

Projektområdet ligger udenfor den eksisterende varmeplan for Skagen By, men grænser op til både et eksisterende fjernvarmeområde og et eksisterende naturgasområde, hvorfor det er naturligt, at det bliver en del af det samlede kollektive varmeforsyningsområde i Skagen By.

Projektforslaget er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg nr. 1295 af 13. december 2005.

Projektforslaget har været i høring hos relevante parter og det er kun Naturgas Midt-Nord, der har fremsendt indsigelse.

Naturgas Midt-Nord ønsker en redegørelse for, hvor stor effekt varmemærket har til rådighed samt en begrundelse for en kalkulationsrente på 3% i de samfundsøkonomiske analyser.

Skagen Varmeværk har redegjort for begge forhold og Naturgas Midt-Nord har accepteret dette.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til byrådet, at

- projektforslaget for fjernvarmeforsyning af boligområde ved Nedre Mosevej i Skagen godkendes

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Projektforslag Nedre Mosevej (dok.nr.577334/08)

16. Tilpasning af betalingsvedtægt for offentlige spildevandsanlæg i Frederikshavn Kommune

Åben sag

Sagsnr: 08/13672

Forvaltning: TF

Sbh: jecr

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Den 25. oktober 2006, vedtog sammenlægningsudvalget en fælles betalingsvedtægt for opkrævning af bidrag til etablering, drift og vedligehold af offentlige spildevandsanlæg i den nye Frederikshavn Kommune. Betalingsvedtægten trådte i kraft 1. januar 2007.

Der har imidlertid vist sig et behov for tilpasning af en række bestemmelser i den gældende betalingsvedtægt, for at få et mere præcist administrationsgrundlag.

Tilpasningerne i det vedlagte forslag til ny betalingsvedtægt omfatter i det væsentligste følgende:

Indledning

Ændring fra Teknisk Udvalg til Plan- og Miljøudvalget, hvor Kommunalbestyrelsen bemyndiger Plan- og Miljøudvalget til at godkende retningslinjer for administration af vedtægten, samt til at træffe afgørelser i konkrete tilfælde om reduceret tilslutningsbidrag, fritagelser for vandafledningsbidrag og henstandsaftaler.

Tilslutningsbidrag, ad. kap 3:

Udskydning af betaling for tilslutning af erhvervsejendomme, ad. 3.1.3

Erhvervsvirksomheder i byzone, der tilkøber grundarealer til fremtidig udvidelse, kan efter en konkret vurdering i kloakforsyningen indgå en skriftlig aftale om at udskyde betalingen af tilslutningsbidraget. Det forudsættes dog, at grundarealet matrikuleres for sig, at forfaldstidspunktet er fastsat og at aftalen tinglyses.

Henstand, ad. 3.1.6

Kommunalbestyrelsen kan efter en konkret vurdering i følgende tilfælde indgå aftale om henstand for betaling af tilslutningsbidraget.

Boligejendomme der er udlagt til flere boligenheder, der opføres etapevis, Eksisterende ejendomme, der i forbindelse med byggemodning/kloakreovering får tilslutningsmulighed.

Forfaldstidspunktet er fastsat, dog max 10 år samt at Henstandsaftaler tinglyses og at det pålignede bidrag tillægges renter.

Vandafledningsbidrag, ad. 3.2

Bidragpligtig vandmængde, ad. 3.2.2

For boliger uden vandmåler og med begrænset anvendelse ændres det fastsatte vandforbrug fra 85 m³ pr. år til 70 m³ pr. år, svarende til principperne i vandforsyningen.

Særbidrag, ad. 3.2.4:

Der skal betales særbidrag, når der tilledes spildevand med et højere forureningsindhold end almindeligt husspildevand, og når tilledningen giver anledning til særlige foranstaltninger i forbindelse med det offentlige spildevandsanlægs etablering og drift.

Der er ikke i det fremlagte forslag til betalingsvedtægt, udarbejdet en egentlig metode til beregning af særbidraget men en beskrivelse af de parametre, der skal indgå i vurderingen af omkostningerne. Det drejer sig om koncentrationen af kvælstof, fosfor og organisk stof samt tungmetaller og miljøfremmede stoffer m.v.

Lovgivningen fastsætter ikke præcise retningslinjer for principperne for beregning af særbidrag, dog skal kommunalbestyrelsen påse forureneren betaler-princippet.

Plan- og miljøudvalget orienteres, når der er udarbejdet en egentlig metode til beregning af særbidraget.

Vejbidrag, ad. 3.3.2

For afledning af vejvand fra kommuneveje og private fælles veje skal kommunen betale et årligt bidrag til kloakforsyningen. I forbindelse med budgetvedtagelsen for 2008, blev det besluttet at vejbidraget pr. 1. januar 2008, ændres fra 8 % til 4 %.

Udtræden af kloakforsyningen, ad. 3.5

Hvis en ejendom, som følge af ændringer i kommunens spildevandsplan, udtræder af det offentligt kloakerede opland for hele eller dele af det tilledte spildevand, og der er eller kan indgås en aftale med grundejer om udtræden, vil dette normalt ske uden tilbagebetaling af tilslutningsbidrag.

Definition for offentlige spildevandsanlæg, kap. 7

I betalingsvedtægten opereres der med følgende opdeling af spildevandsanlæg: Hovedsystem, omfattende renseanlæg og slambehandlingsanlæg samt hovedpumpestationer og hovedledninger med hovedpumpestationer, som fører spildevandet fra byområder frem til renseanlæg.

Detailedningsanlæg, omfattende kloakledninger fra skel til den enkelte ejendom og frem til hovedsystemet inkl. pumpestationer, bassiner og andre bygværker.

Nedsættelse eller bidragsfritagelse af vandafledningsbidrag ad. 3.2.3

(tidsbegrænsning)

Virksomheder hvor en del af vandforbruget medgår i virksomhedens produktion eller af anden grund ikke tilledes til det offentlige spildevandsanlæg, kan efter forudgående ansøgning til Kommunalbestyrelsen få fritages for betaling af denne vandmængde.

Det anbefales, at nye aftaler om nedsættelse eller bidragsfritagelse for

vandafledningsbidrag tidsbegrænses i 5 år, samt at eksisterende aftaler genforhandles og tidsbegrænses i overensstemmelse med denne praksis, i lighed med den praksis, der var i gl. Skagen kommune.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget indstiller til byrådet, at ovennævnte forslag om tilpasning af betalingsvedtægt for offentlige spildevandsanlæg i Frederikshavn Kommune godkendes og træder i kraft når den er vedtaget af byrådet

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes. Paul Rode Andersen og Brian Pedersen udtrykker betænkelighed ved henstandsmuligheden.

Bilag

Betalingsvedtægt for Kloakforsyningen 2009 (revideret) (dok.nr.306/09)

Betalingsvedtægt for kloakforsyningen 2007 (dok.nr.1135/09)

17. Evaluering af det forpligtende samarbejde mellem Læsø og Frederikshavn kommuner

Åben sag

Sagsnr: 08/9353
Forvaltning: TF
Sbh: clrk
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn kommune er i brev af 27. november 2008 blevet bedt om at besvare spørgsmål i forbindelse med evalueringen af Lov om forpligtende samarbejde og den tilhørende dispensationsordning.

Ifølge Lov om forpligtende samarbejde fra 2005 skal Frederikshavn Kommune administrere en række lovområder, blandt andet på natur- og miljøområdet for Læsø kommune. Der er dog sidenhen, i juni 2006, meddelt dispensation til at nogle af disse opgaver kan løses af Læsø Kommune, men med en bestemmelse om at ordningen inden udgangen af 2008 skal evalueres.

På baggrund af loven og den efterfølgende dispensationsordning vedtog Læsø Kommunalbestyrelse og Sammenlægningsudvalget for Ny Frederikshavn Kommune, i oktober 2006, en rammeaftale om forpligtende samarbejde med tilhørende delaftaler for de enkelte lovområder.

Forvaltningen har i vedlagte brev til Miljøstyrelsen forsøgt at beskrive de uklarheder og uhensigtsmæssigheder, forvaltningen har oplevet i forbindelse med administrationen på natur- og miljøområdet. Det drejer sig blandt andet om forhold efter vandforsyningsloven og ikke mindst i forhold til administrationen af de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000).

Forvaltningen peger ikke på ønsker til egentlige ændringer af loven eller dispensationsordningen og dermed heller ikke på konkrete ændringer af aftalen om forpligtende samarbejde indgået af kommunalbestyrelserne i Læsø og Frederikshavn Kommune.

Juridiske konsekvenser

Samarbejdet mellem Læsø kommune og Frederikshavn kommune er beskrevet i Lov om forpligtende samarbejde (Lov nr. 541 af 24. juni 2005). Af loven fremgår at samarbejdet bl.a. omfatter naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven m.fl.

Med brev af 21. juni 2006 har Indenrigs- og Sundhedsministeriet dispenseret fra Lov om forpligtende samarbejde, til at en række opgaver indenfor bl.a. natur- og miljøområdet, kan varetages af Læsø kommune.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- forvaltningens skrivelse sendes til Miljøstyrelsen, som svar på styrelsens spørgsmål til det forpligtende samarbejde mellem Frederikshavn og Læsø

Kommune

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Svarbrev til Miljøstyrelsen (dok.nr.1129/09)

18. Countdown 2010 - sikring af biodiversiteten

Åben sag

Sagsfremstilling

På det Grønne Råds møde d. 17. november 2008 diskuterede rådet et oplæg fra forvaltningen om at indgå i en national kampagne for sikring af biodiversiteten: Countdown 2010. Baggrunden for kampagnen er, at EU's stats- og regeringschefer i 2001 besluttede et mål om at stoppe nedgangen i biodiversitet indenfor fællesskabet.

Sagsnr: 08/7413
Forvaltning: TF
Sbh: clrk
Besl. komp: PMU

Efter kommunalreformen ligger store dele af naturbeskyttelsesansvaret i kommunerne og derfor har kommunerne en central rolle hvis målet om at standse nedgangen i biodiversitet skal nås.

Som et led i dette arbejde har By- og Landskabsstyrelsen oprettet et kommunalt forum (http://www.blst.dk/2010/2010_kommuner), hvor kommunerne kan udveksle ideer og erfaringer, og der er desuden lagt op til, at de enkelte kommuner kan forpligte sig til at gøre en indsats for biodiversiteten. Det kan dels ske ved at underskrive en erklæring om at ville standse nedgangen i biodiversiteten, dels ved at gennemføre konkrete projekter som gør noget for truede dyr og planter.

På kampagnens hjemmeside findes et Danmarkskort, hvor kommunerne, som har forpligtet sig med en underskrift, er markeret med lys grøn. Hvis kommunen samtidig gennemfører mindst 3 konkrete projekter bliver kommunen mørkegrøn på kortet. Hidtil er det kun kommuner i Syddanmark, på Djursland og Herning og Struer kommuner, der har forpligtet sig på arbejdet.

Det Grønne råd gav på mødet d. 17. november 2008 udtryk for, at man gerne ville sætte Frederikshavn kommune på dette Danmarkskort og hermed forpligte sig til at gøre en ekstra indsats for biodiversiteten.

Med underskriften forpligter kommunen sig til at stoppe tabet af biodiversitet inden 2010, herunder

- at sikre beskyttelse af naturtyper og økosystemer
- at landbruget værner om biodiversitet
- at ny bebyggelse mv. bør respektere biodiversitet
- at spredningen af invasive arter bør forhindres
- at der sker integration af biodiversitet i alle sektorer og politiske beslutninger

En række af de ovennævnte tiltag, er kommunen allerede forpligtet på i gældende lovgivning og planlægning, men med underskriften kan udfordringerne sættes på dagsordenen i kommunen i de kommende år.

Herudover foreslår forvaltningen, at der meldes 3 konkrete projekter ind fra Frederikshavn Kommune:

- ASPEA: Igennem de seneste år har Frederikshavn Kommune gennemført EU-LIFE projektet om bevarelse og forbedring af levesteder for den sjældne sommerfugl Hedepletvinge.
-
- Naturmær skovdrift: Park & Vej er i øjeblikket i gang med at omlægge en stor del af kommunens skove til naturmær skovdrift og hermed forbedre levestederne for en række dyr og planter.
-
- Handlingsplan for truede engfugle: Forvaltningen vil i samarbejde med Læsø Kommune og Brønderslev Kommune søge nationale midler til udarbejdelse af en handlingsplan for truede engfugle, særligt Alm. ryle (engryle).

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- udvalget følger Det Grønne Råds opfordring, og at Frederikshavn Kommune underskriver erklæringen og melder 3 konkrete projekter ind til kampagnen

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Brev fra By- og Landskabsstyrelsen (dok.nr.1113/09)

Kommunekort (dok.nr.1112/09)

19. Forslag til lokalplan nr. SKA.239.S, - sommerhusområde ved Jerupvej/Tranebærvej i Ålbæk

Åben sag

Sagsnr: 08/14235
Forvaltning: TF
Sbh: JOGE
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

I Landsplandirektiv for 14 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Region Nordjylland fra 2006 modtog Gl. Skagen Kommune 90 nye sommerhusgrunde, hvoraf de 60 grunde er beliggende syd for Ålbæk ved Tranebærvej og omfattet af nærværende lokalplanforslag.

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan og indgår heller ikke i kommuneplanens rammer. Der er derfor udarbejdet et tilhørende kommuneplantillæg nr. 22.05 til Kommuneplan 2005 for Gl. Skagen Kommune, der overfører arealet til sommerhusområde.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 60 sommerhusgrunde, som hver kan bebygges med ét sommerhus. Grundene skal etableres med størrelser på min. 1500 m².

Lokalplanområdet er opdelt i tre forskellige områder, hvoraf to ligger nord for og ét syd for Tranebærvej.

Nord for Tranebærvej ligger ca. 47 grunde, som er placeret henholdsvis i et åbent område og et mere lukket skovområde. Lokalplanen sikrer, at skovbeplantningen føres langs med Jerupvej, så den vil virke som en visuel afskærmning af hele området.

I henhold til den udarbejdede miljøscreening, som vedlægges som bilag, fremgår, at det sandsynligvis bliver nødvendigt at supplere træbeplantningen med en støjvold eller læskærm, eksempelvis en beplantet læskærm.

Inden for det åbne område ligger også en bolig, som sikres fastholdt som bolig i lokalplanen.

Syd for Tranebærvej vil der kunne placeres omkring 13 sommerhusgrunde i et område med tæt beplantning og ved et engområde, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen sikrer, at der ikke må opføres bebyggelse, etableres beplantning eller lignende, der kan ændre tilstanden af naturområdet.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den eksisterende Tranebærvej med vejtilslutning til Jerupvej og sikrer desuden mulighed for gode interne vej- og stiforbindelser bl.a. med adgang til kysten og det overordnede vejnet.

Miljømæssige konsekvenser

De miljømæssige konsekvenser er der redegjort for i Miljøscreeningen, der

vedlægges som bilag til lokalplanforslaget. De nye sommerhusgrunde er beliggende landværts det eksisterende sommerhusområde ved Tranebærvej, og berører således ikke kyststrækningen eller den visuelle opfattelse af kysten.

Med de tiltag, der redegøres for i lokalplanforslaget bl.a. med henblik på forebyggelse af støjgener fra hovedlandevejen og beskyttelse af områder som omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 mv., vurderer Forvaltningen ikke, at der er behov for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer fra 2004.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget indstiller til Økonomiudvalget at anbefale byrådet at fremlægge Lokalplanforslag nr. SKA.239.S i offentlig høring i perioden fra den 11. februar 2009 til den 8. april 2009

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes. Lokalplanforslaget tilføjes krav om energiklasse 1.

Bilag

LP SKA. 239.S sommerhuse Aalbæk forslag (dok.nr.581111/08)

20. Endelig vedtagelse af tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2005-2017 for Sæby med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering for indvinding af rødbrændende ler, Grønhede

Åben sag

Sagsnr: 07/642

Forvaltning: TF

Sbh: mine

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Dette tillæg til Kommuneplan 2005-2017 for Sæby fremlægges nu til endelig vedtagelse.

Det ansøgte indvindingsområde ligger ved Grønhede syd for Sæby. Arealet er beliggende på adresserne Østkystvejen 4 og Ørtoftvej 13, 9300 Sæby. Området har et areal på 99,9 ha, og der søges indvindingsstilladelse for en periode på 40 år. Det ansøgte indvindingsområde indeholder et eksisterende indvindingsområde. VVM-redegørelsen omfatter hele området, dvs. både det eksisterende og det kommende indvindingsområde. Ansøgning om råstoffilladelse omfatter ligeledes hele området.

Monier, Volstrup Teglværk udvinder rødbrændende ler til produktion af teglsten på Volstrup Teglværk. Virksomheden ønsker at påbegynde indvinding af ler på et større område, som grænser op til det eksisterende indvindingsområde ved Grønhede syd for Sæby.

Forslaget til kommuneplantillæg blev behandlet på byrådets møde i september 2008, og det har herefter været igennem en 8 ugers offentlighedsfase.

Der har i offentlighedsfasen ikke været kommentarer eller indsigelser til forslaget.

En enkelt nabo har med bistand fra sin advokat henvendt sig på foranledning af forslaget med baggrund i bekymring for sin tingbogsregistrerede vejret og telefonkabler i indvindingsområdet. Disse retsmæssige forhold påvirkes ikke af indvindingen og behandles uden for rammene af kommuneplantillæg, VVM-redegørelse og miljøvurdering.

I forbindelse med annoncering af byrådets afgørelse, vil Teknisk Forvaltning samtidig annoncere Frederikshavn Kommune's tilladelse til råstoffindvinding i området.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler, at Økonomiudvalget og byrådet endeligt vedtager kommuneplantillæg nr. 7 for Kommuneplan 2005-2017 for Sæby med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering.

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 7 med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering (dok.nr.1012/09)

Notat - faktuel og kortfattet beskrivelse af projektet til dagsorden PMU/ØU/BR (dok.nr.1335/09)

21. Temamøde i Plan- og Miljøudvalget

Åben sag

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelse af kommuneplanen er der behov for at Plan- og Miljøudvalget holder et temamøde, hvor indsigelserne til kommuneplanen kan blive drøftet.

Sagsnr: 07/3714

Forvaltning: TF

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

Teknisk Forvaltning foreslår, at dette ekstraordinære møde afholdes den 24. august 2009 kl. 15.00 i udvalgslokalet på Fasanvej 1.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget godkender, at der afholdes temamøde den 24. august 2009 kl. 15.00

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Inger Støtt deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Indstillingen tiltrædes.

22. Orienteringssag - Brugertilfredshedsundersøgelse - landbrugsadministration

Åben sag

Sagsnr: 07/3210

Forvaltning: TF

Sbh: tist

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med kommunens kvalitetsstyringssystem for natur- og miljøadministrationen skal der minimum hvert andet år laves en brugertilfredshedsundersøgelse for at undersøge tilfredsheden hos borgere og virksomheder med kommunens administration på en eller flere områder inden for natur- og miljøområdet.

I 2008 er det besluttet, at brugertilfredshedsundersøgelsen skulle gennemføres for landbrugsområdet.

Brugertilfredshedsundersøgelsen blev gennemført i efteråret 2008. Resultaterne af undersøgelsen fremlægges på mødet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til udvalgets orientering

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Inger Støtt deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til orientering.

23. Orienteringssag - Forslag til indsatsplan for jordforurening 2009

Åben sag

Sagsnr: 08/4777
Forvaltning: TF
Sbh: hemu
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Region Nordjylland har offentliggjort forslag til indsatsplan for jordforurening i 2009. Indsatsplanen er i offentlig høring fra den 7. januar 2009 til den 7. februar 2009.

Prioriteringen i planen er foretaget ud fra hensynet til grundvandet og følsom arealanvendelse såsom børneinstitutioner, offentlige legepladser og boliggrunde med akutte forureninger, der truer indeklimaet eller udgør en risiko for kontakt med forureningen.

Planen indeholder 17 afværgeprojekter, 10 udvidede forureningsundersøgelser og 10 igangværende afværgeprojekter. Projekterne er fordelt på 2 rettet mod grundvandsressourcerne, 35 mod følsom arealanvendelse. 10 af projekterne ligger i Frederikshavn Kommune.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til orientering

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 13. januar 2009

Inger Støtt deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Til orientering.

Bilag

Forslag til Indsatsplan 2009 (dok.nr.977/09)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Brian Pedersen

Inger Støtt

Paul Rode Andersen

Anders Starberg Pedersen

Hanne Welanders

Palle Thomsen