

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 08-01-2013

Mødedato Tirsdag d. 08. januar 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

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

Punkt 1: Referat - Åben



Referat Plan- og Miljøudvalget

08-01-2013

Dato	8. januar 2013
Tid	15:00
Sted	ML Fasanvej 1
NB.	Kl. 15.00. Pkt. 1. Ejer og arkitekt forelægger projektet Kl. 15.30. Pkt. 2. Fr-havn Byfond ved Karl Erik Slynge præsenterer "Den grønne løber"
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Udvikling af hotelområdet med Hjorts og Kokholm's hotel i Kandestederne	6
2. "Den grønne løber" - et forslag til overordnet bystruktur.....	9
3. Ansøgning om udstykning af matr.nr. 5a, Starholm, Skagen, Vesterhvarre 1, Skagen.....	10
4. Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 09.48 - Udpegning af potentielle områder til placering af fælles biogasanlæg	11
5. Endelig vedtagelse af lokalplan SKA.F.05.01.01, Skagen Kolonihave	12
6. Endelig vedtagelse lokalplan SKA.BE.11.01.01, Bolig- og erhvervsområde Elmevej, Ålbæk	13
7. Accept af forudsætninger for ny planlægning for Tuxenparken i Skagen	15
8. Udvidelsesmuligheder for Svalereden Camping, Sæby	17
9. Forslag til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse	19
10. Rejsning af fredningssag i Søheden, Østervrå	22
11. Afslag på udlæg af erstatningsbiotop	25
12. Eventuelt forbud mod opdyrkning, Milrimvej, Jerup	27
13. Kvalitetspolitik- og mål samt recertificering på Natur- og Miljøområdet	29
14. Tildeling af 2 områdetaxitiladelser	31
15. Ansøgning om dispensation vedr. om- og tilbygning af Vestergade 1, Sæby	32
16. Dispensation fra lokalplan SAE.C.03.20.01, Sundhedshus Sæby.....	34
17. Indretning af bolig Remisen 17, Skagen - Genoptagelse	36
18. Tilladelse til udvidelse af eksisterende bolig - Havbakken 4, Højen, Skagen	40
19. Ansøgning om dispensation fra lokalplan til udeservering på ejendommen Sct Laurentii vej 67, Skagen ..	42
20. Ansøgning om dispensation fra lokalplan for ejendommen Viking Banke 71, Skagen	44
21. Orienteringssag - Statens vandplaner og hermed kommunernes vandhandleplaner er ugyldige	46

22. Efterretningssag - Økonomisk status pr. 30. november	47
23. Efterretningssag - Afgørelse fra klageinstanser	48
24. Opslag af 2 ledige taxitilladelser i Skagen Taxa	50
Underskrifter:	51

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
2	7226/12	Åben	Folder.pdf
2	7224/12	Åben	Følgebrev.pdf
2	152030/12	Åben	Dagsordenspunkt fra 31.1.12.pdf
3	151926/12	Åben	Referat med tilhørende bilag - sagens behandling på PMU 6.11.2012
4	153605/12	Åben	Indsigelsesnotat KpITillæg09.48Udpegning af områder til biogasanlæg.pdf
4	153624/12	Åben	EndeligVedtagelseKPTillægBiogastemaplan.pdf
5	149810/12	Åben	Høringsnotat
5	315/13	Åben	Lokalplan til PMU 08.01.13 SKA.F.05.01.01_endelig.pdf
6	150289/12	Åben	Høringsnotat
6	151007/12	Åben	- LP SKA.BE.11.01.01 til PMU 080113 med underskrifter.pdf
7	855/13	Åben	Rev. situationsplan Tuxenparken .pdf
7	856/13	Åben	Illustrationsplan fra gældende lokalplan for Tuxenparken.pdf
7	143030/12	Åben	VS: Tuxenparken - 30.11.12 Byrådet i Fredrikshavn .doc
7	143031/12	Åben	VS: Tuxenparken - 01.12.12 Byrådet- bilag 1 og 2.pdf
7	153781/12	Åben	VS: Tuxenparken
7	153776/12	Åben	VS: Bemærkninger til Situationsplan nr100 k Tuxen parken
8	139290/12	Åben	Oversigtskort visende udvidelsen af campingpladsen - 20121126115813051.pdf
9	148843/12	Åben	Dagsordenspunkt - tidligere beslutninger.pdf
10	132234/12	Åben	fredningsgrænse.pdf
10	150269/12	Åben	Søheden §3 og fredskov.pdf
10	149505/12	Åben	FS 43/2012 - Forslag til fredning for Søheden Skov Brønderslev Kommune.pdf
10	876/13	Åben	Fredningsgrænse, oversigtskort.pdf
11	1359/13	Åben	Kort areal C.pdf
11	1358/13	Åben	Kort areal A.pdf
12	151045/12	Åben	oversigtskort.pdf
13	151593/12	Åben	Gældende samt forslag til nye politikker og mål
15	150714/12	Åben	Dispensationsansøgning.pdf
15	150866/12	Åben	Situationsplan, grundplan for kælderlejlighed samt snittegning.pdf
15	150859/12	Åben	Facader for carport/udhus.pdf
16	146216/12	Åben	Situationsplan og illustrationer af Sundhedshuset.pdf
16	147854/12	Åben	Dispensationsansøgning.pdf
17	90957/12	Åben	Oversigtskort luftfoto 2010.pdf
17	128785/12	Åben	Ansøgning om principiel tilladelse
17	152195/12	Åben	Bemærkninger ved naboorientering.pdf
18	135425/12	Åben	Følgebrev
18	1540/13	Åben	Situationsplan
18	1538/13	Åben	Plan
18	1536/13	Åben	Facade Nord - Vest
18	137574/12	Åben	Udsendt naboorientering

18	140571/12	Åben	Naboorientering retur.pdf
18	141188/12	Åben	Indsigelse fra foreningen By og Land
18	151325/12	Åben	Bemærkninger fra arkitekten til Foreningen By og Lands indsigelse.
18	1488/13	Åben	Mail fra Grundejerforeningen Gl. Skagen
19	140688/12	Åben	Ansøgning om udeservering på ejendommen -
19	140922/12	Åben	Situationsplan med bordopstilling - ude og inde -
19	151435/12	Åben	FW: Sct. Laurentii Vej 67
20	467/13	Åben	Svarbrev - principielle forespørgelse -
20	469/13	Åben	Ansøgning med rev. tegninger -
20	486/13	Åben	Naboorientering til 7 naboer + foreninger-
20	153728/12	Åben	Naboorientering retur Viking Banke 65.pdf
20	479/13	Åben	Høringssvar -
21	149846/12	Åben	Orientering til kommunerne vedr. ophævelse af statslige vandplaner.pdf
22	5/13	Åben	Økonomisk Status pr. 30-11-2012 PMU.pdf

1. Udvikling af hotelområdet med Hjorts og Kokholm's hotel i Kandestederne

Åben sag

Sagsnr: 12/5614

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af ejerkredsen om tilladelse til gennem ny planlægning at ændre anvendelsen af Kokholms Hotel til ferielejligheder og udstykke tilgrænsende arealer til sommerhuse alternativt ferieboliger samt udvide hotelkapaciteten på Hjorts Hotel gennem nybyggeri.

Ansøger vil på mødet præsentere projektet.

Kokholms Hotel har et grundareal på 45.846 m², heraf vejareal 3.590 m². Der er et samlet erhvervsareal på 625 m² fordelt med en værelsesfløj i 2 etager, foyer, spisestue mv. i 1 etage samt tilknyttet forpagterbolig.

Hjorts Hotel har et grundareal på 46.132 m². Der er et samlet erhvervsareal på 1226 m² fordelt med værelsesfløj og "laden".

For Kokholm ønskes hotelpligten nedlagt og i stedet ønskes indrettet en eller flere ferieboliger og arealet omkring udstykket i 10-12 sommerhusgrunde. For det nordøstlige hjørne er der 3 alternative forslag: opdeling i 2 grunde alternativt 32 ferieboliger med tilknytning til Hjorts Hotel placeret i 2 forskellige bebyggelser. Ejendommens nordøstlige hjørne er i gældende lokalplan udlagt til hoteludvidelse.

Hjorts Hotel ønskes fastholdt som hotel og med udvidet værelseskapacitet. Der påtænkes nyopført / ombygget med henblik på indretning af 34 nye værelser samt festsale.

Begge hoteller er beliggende i kommuneplanens område SKA.F.09.01 og omfattet af lokalplan SKA.80-S.31 og beliggende i lokalplanens delområder 1 og 2.

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde. Indenfor delområde 1 må det eksisterende Kokholms Hotel kun anvendes til hotelformål med tilhørende faciliteter. Der kan maks. opføres et hotel med en kapacitet på 200 sengepladser. Indenfor delområde 2 må det eksisterende Hjorts Hotel kun anvendes til hotelformål med tilhørende faciliteter. Der kan maks. ombygges mv. til en kapacitet på 100 sengepladser. Samlet mulig fremtidig kapacitet 300 sengepladser.

Den i kommuneplanen opgjorte kapacitet er for Kokholms Hotel 33 sengepladser og for Hjorts Hotel 31 sengepladser. Samlet 64 sengepladser.

Ingen af bygningerne i de to hotelkomplekser er jf. Kulturstyrelsen bevaringsværdige.

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

Planmæssige konsekvenser

I Kandestederne har der oprindeligt været 3 gamle hoteller. Gældende lokalplan fra 1988 omfatter netop disse 3 hoteller. Lokalplanen muliggør, at Kokholm og Hjorts hotel kapacitetsmæssig udvides samtidig med at Kandehus nedlægges som hotel og overgår til sommerhus.

Den mulige kapacitetsudvidelse op til 300 sengepladser er aldrig realiseret.

Hotellerne i Kandestederne er presset økonomisk på grund af ændret efterspørgsel og en øget konkurrence. Ifølge ansøger skal der ske et kvalitetsløft og en koncentration på en ejendom, hvis der skal fastholdes hotel i området. Valget er faldet på Hjorts hotel, da der her er faciliteter i form af fungerende restaurant, festsal mv.

Af oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013 fremgår, at kommunerne skal udvise stor påpasselighed i planlægningen for at modvirke en privatisering af attraktive kystområder i forbindelse med ønske om anvendelse af eksisterende eller planlagte kystnære hoteller til private ferieboliger.

Byrådet har i 2011 godkendt Turismeredegørelsen. Heraf fremgår under afsnittet Principper for lokalisering af ferie- og fritidsanlæg, at "Hoteller og lignende overnatningsvirksomhed i kystnærhedszonen skal som udgangspunkt fastholdes og må ikke nedlægges uden særlig begrundelse med risiko for, at anvendelsen overgår til private ferieejligheder".

Samme hensigt er fastlagt i kommuneplanretningslinje 4.2.9, der fastslår, at arealer til hotelformål indenfor kystnærhedszonen og de kystnære byzoneområder udelukkende kan anvendes til hoteldrift eller lignende virksomhed.

I Kandestederne er der i dag en kapacitet på 64 sengepladser på de 2 hoteller til sammen. På sigt ønskes kapaciteten udvidet til 100 sengepladser, dog alene placeret på Hjorts Hotel samt evt. suppleret med 32 ferieboliger. Der nedlægges således ikke aktuel kapacitet, tværtimod. Turismeredegørelsens intention om fastholdelse af kystnære hoteller vurderes ikke tilsidesat og dermed fortsat mulighed for offentligheden at gøre brug af det attraktive kystområde.

Kokholms Hotel er beliggende i sommerhusområde midt mellem 2 bestående og delvis udbyggede sommerhusområder dels ved Kandebakkevej og dels ved Vesterhvare. Dette sidste område grænser op til større fredet areal. Begge sommerhusområder er relativt åbne med store grunde ca. 3.000 m² og

henligger i naturtilstand.

Ansøgers ønske om på Kokholms arealer at udstykke 10-12 sommerhusgrunde vurderes tilpasset de omkringliggende sommerhusområder og vil fastholde den nuværende åbenhed.

Alternativt ønskes i nordøstlige hjørne opført 32 ferieboliger lig gældende lokalplans mulighed for udvidelse af Kokholm med hotelferielejligheder.

Ændring af det nuværende sommerhusområde fra hotelformål til sommerhusudstyknin g vurderes ikke i strid med planlovens bestemmelser om, at der ikke må udlægges nye sommerhusområder.

Realisering af det ansøgte betinger udarbejdelse af ny lokalplan, herunder også fastlæggelse af størrelse af den enkelte sommerhusbebyggelse, materialevalg mv.

Udvalget skal i forbindelse med projektets forelæggelse og efterfølgende drøftelse tage stilling til de 3 alternative forslag til udnyttelse af det nordøstlige hjørne af Kokholm.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der igangsættes planproces med henblik på realisering af det ansøgte, herunder kontakt til Naturstyrelsen. Ansøger forestår udarbejdelse af ny lokalplan.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Et flertal af udvalget ønsker udarbejdet en samlet hensigtsmæssig helhedsplan for området.

Administrationen fremlægger forslag til helhedsplanens afgrænsning.

Paul Rode Andersen ønsker ikke at belaste Naturarealet med yderligere bebyggelse.

2. "Den grønne løber" - et forslag til overordnet bystruktur

Åben sag

Sagsnr: 12/887

Forvaltning: CTM

Sbh: TOMA

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Med baggrund i udvalgets beslutning den 31. januar 2012 fremlægger Frederikshavn Byfond et forslag til indsats i Teglgårdskarreen. Forslaget er udarbejdet i samarbejde med Frederikshavn Boligforening, ejere og lejere i området. Alle parter har været aktivt inddraget i processen, som er udmundet i model og ideskitse for området, som Byfonden fremlægger på mødet.

Frederikshavn Byfond vil gerne overdrage ideskitsen til Plan- og Miljøudvalget med anbefaling af igangsætning af projektet.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Udvikling og Erhverv indstiller, at

1. der med udgangspunkt i den forelagte idéskitse tilvejebringes det nødvendige plangrundlag, herunder en byfornyelsesbeslutning for Teglgårdskarreen
2. Teknisk Udvalg orienteres om projektet

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Finansieringsforslag tilvejebringes i proceduren.

Bilag

Folder.pdf (dok.nr.7226/12)

Følgrebrev.pdf (dok.nr.7224/12)

Dagsordenspunkt fra 31.1.12.pdf (dok.nr.152030/12)

3. Ansøgning om udstykning af matr.nr. 5a, Starholm, Skagen, Vesterhvarre 1, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/6652

Forvaltning: CTM

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Udvalget behandlede på mødet den 6. november 2012 en ansøgning om udstykning af matr.nr. 5a, Starholm, Skagen. Udvalget besluttede at udsætte behandlingen af sagen. Der er på naboarealerne (Hjorts og Kokholms Hotel) efterfølgende ansøgt om principiel godkendelse af et større projekt som vil forudsætte udarbejdelse af et nyt plangrundlag. Der er som følge heraf mulighed for, at såfremt udvalget ønsker at imødekomme ansøgningen om udstykning af matr.nr. 5a, vil dette evt. kunne ske via udarbejdelse af en ny lokalplan, der foruden naboarealerne også omfatter matr.nr. 5a.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der udarbejdes ny planlægning for området, evt. i sammenhæng med naboarealet (Hjorts og Kokholm´s hotel)

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Et flertal tiltræder indstillingen, således at området indgår i den samlede helhedsplan, jfr. pkt. 1.

Paul Rode Andersen kan ikke tiltræde indstillingen, men fastholder at støtte forvaltningens indstilling af 6.11.2012.

Bilag

Referat med tilhørende bilag - sagens behandling på PMU 6.11.2012 (dok.nr.151926/12)

4. Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 09.48 - Udpegning af potentielle områder til placering af fælles biogasanlæg

Åben sag

Sagsnr: 10/8283

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 09.48 har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 3. oktober til den 28. november 2012, hvilket har afstedkommet indsigelser og bemærkninger, som det fremgår af indsigelsesnotat af december 2012. Hovedparten af indsigerne argumenterer for, at der i stedet skulle udpeges andre områder i kommunen til placering af et fælles biogasanlæg.

Kommuneplantillægget er en temaplan, der udpeger to bruttoområder, og der kan ikke med baggrund i tillægget opføres et biogasanlæg. Dette kræver udarbejdelse af en lokalplan og nyt kommuneplantillæg med tilhørende offentlighedsfaser.

Indstilling

Konst. direktør for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at kommuneplantillæg 09.48 vedtages endeligt med de ændringer, der er foreslået i indsigelsesnotatet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Indsigelsesnotat KplTillæg09.48Udpegning af områder til biogasanlæg.pdf (dok.nr.153605/12)

EndeligVedtagelseKPtillægBiogastemaplan.pdf (dok.nr.153624/12)

5. Endelig vedtagelse af lokalplan SKA.F.05.01.01, Skagen Kolonihave

Åben sag

Sagsnr: 11/9835

Forvaltning: CTM

Sbh: laly

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan SKA.F.05.01.01 Skagen Kolonihave har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger, fra den 3. oktober til den 28. november 2012.

Lokalplanområdet omfatter et kommunalt ejet areal på ca. 4,9 ha, som indeholder knapt 100 kolonihavehuse.

Områdets bebyggelsesregulerende bestemmelser reguleres i dag alene via en deklaration og lokalplanen skal erstatte deklarationen og sikre mere detaljerede og tidssvarende bestemmelser for området, herunder give mulighed for at udvide kolonihavehusene fra nuværende 30 m² til 50 m².

I offentlighedsperioden er der indkommet et ønske fra Skagen Kolonihaveforening om, at overdækkede terrasser undtages fra at blive medregnet i bebyggelsesprocenten. Derudover har ejeren af naboejendommen forespurgt om mulighed for, at udvide området med kolonihaver mod vest. Der henvises til bilagte høringsnotat med Centerets bemærkninger og anbefalinger.

Miljømæssige konsekvenser

Afgørelsen om at lokalplanforslaget ikke skal gennemgå en miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Indstilling

Kons. direktør for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan SKA.F.05.01.01 Skagen Kolonihave vedtages med den i høringsnotatet anbefalede justering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Høringsnotat (dok.nr.149810/12)

Lokalplan til PMU 08.01.13 SKA.F.05.01.01_endelig.pdf (dok.nr.315/13)

6. Endelig vedtagelse lokalplan SKA.BE.11.01.01, Bolig- og erhvervsområde Elmevej, Ålbæk

Åben sag

Sagsnr: 12/6703

Forvaltning: CTM

Sbh: laly

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan SKA.BE.11.01.01 og forslag til kommuneplantillæg 09.41 for et bolig- og erhvervsområde Elmevej, Ålbæk, har været i offentlig høring i 8 uger, fra den 3. oktober til den 28. november 2012.

I offentlighedsperioden er der indkommet 1 samlet indsigelse underskrevet af 31 personer som udgøres af naboer og omboende. Indsigelse og Centerets bemærkninger hertil kan ses af bilagte høringsnotat.

Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at fastlægge bestemmelser for udvidelse af lagerfaciliteterne i tilknytning til den eksisterende virksomhed "Netop" beliggende Elmevej 4, Ålbæk.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Elmevej 4, Ålbæk, har et grundareal på 2.806 m² og er beliggende i den vestlige del af Ålbæk by. Området omgrænses til alle sider af boligbebyggelser og tilgrænser kommunevejen Elmevej mod syd.

Lokalplanforslaget skal fastlægge bestemmelser for udvidelse af virksomhedens lagerbygning med netto 115 m².

Lokalplanen ledsages af kommuneplantillæg nr. 09.41, som overfører området til blandet bolig- og erhvervsområde og fastlægger nye bestemmelser vedrørende erhvervsdelen.

Miljømæssige konsekvenser

Frederikshavn Kommunes afgørelse om, at lokalplanforslaget ikke skal miljøvurderes, er blevet påklaget og behandles nu i Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen og behandlingen heraf har ikke opsættende virkning for planforslagets endelige vedtagelse.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan SKA.BE.11.01.01 vedtages endeligt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Høringsnotat (dok.nr.150289/12)

- LP SKA.BE.11.01.01 til PMU 080113 med underskrifter.pdf (dok.nr.151007/12)

7. Accept af forudsætninger for ny planlægning for Tuxenparken i Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/10807

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og miljøudvalget besluttede på mødet den 16. august 2012 principielt at godkende nedlæggelse af hotelpigten for Tuxenparken delområde 1 og at ændre anvendelsesbestemmelserne til ferieboliger gennem ny planlægning.

Ny planlægning er tillige aktualiseret af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 6. februar 2012 af klage indgivet af nabo, hvor nævnet ophæver kommunens afgørelse vedrørende adgangsvejens placering og hjemsender sagen til fornyet behandling.

Af Nævnets bemærkninger og afgørelse fremgår. "Når kommunen i en lokalplanbestemmelse har henvist til en retningsgivende illustrationsplan, som i denne plan, må kommunen for at ændre bebyggelsens, parkeringspladserne eller vejens placering, formelt dispensere. Detaljeringsgraden af den vejledende illustrationsplan er navnlig indgået i nævnets vurdering af denne problemstilling sammen med kommunens beskrivelse af illustrationsplanen i planen såvel som henvisninger hertil i flere af planens bestemmelser."

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse kan principielt tackles på to måder. Enten at der meddeles de nødvendige dispensationer eller at der udarbejdes et nyt plangrundlag.

I et forsøg på tilgodese klagerne har fagcenteret bedt om og modtaget en revideret situationsplan fra ansøger, der for så vidt angår placeringen af adgangsvejen fra Jens Winthers Vej søger at tilgodese ønsker fra naboerne. Adgangsvejen langs sydskel er flyttet ca. 30 meter mod nord. Langs sydskel etableres ca. 5 meters bredt bælte af klitter/beplantning samt en cykel/gangforbindelse. På situationsplanen fastholdes bebyggelsens placering, herunder blok 5, der er under opførelse, som oprindeligt ønsket.

Den reviderede situationsplan har været præsenteret for de 2 naboer syd for bebyggelsen, der har indgivet klagen. De 2 naboer er tilfredse med at adgangsvejens flytning og situationsplanen som helhed bortset fra blok 5. Blok 5 bør efter deres opfattelse vendes nord-syd som vist på den retningsgivende illustrationsplan i lokalplanen. Naboerne er endvidere utilfredse med den gennemførte terrænregulering og gulvkoten i blok 5, som de mener er for høj.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om terrænreguleringer - kun en maksimum højde på bebyggelsen på 8,5 meter over et fastlagt niveauplan. Højden på bebyggelsen er 7,5 meter. Niveauplanen er fastlagt i byggetilladelsen som højden på fortov på Jens Winthers Vej. Bygherren har fået byggetilladelse til en sokkelkote 0,6 meter over niveauplanen.

Tilbage står placeringen af blok 5 med en facade beliggende øst-vest 20 meter fra sydskel, hvilket vurderes at være så langt fra naboejendommene, at der ikke bør kunne opstå gener i form af skygger eller indblik og at det dermed af underordnet betydning om bygningen ligger nord-syd eller øst-vest.

Det er fagcenterets vurdering, at den modtagne reviderede situationsplan på denne grundgrund kan danne grundlag for udarbejdelse af en ny lokalplan for Tuxenparken.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at den modtagne reviderede situationsplan tegn nr. 100K kan danne grundlag for udarbejdelse af en ny lokalplan for Tuxenparken.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Rev. situationsplan Tuxenparken .pdf (dok.nr.855/13)

Illustrationsplan fra gældende lokalplan for Tuxenparken.pdf (dok.nr.856/13)

VS: Tuxenparken - 30.11.12 Byrådet i Fredrikshavn .doc (dok.nr.143030/12)

VS: Tuxenparken - 01.12.12 Byrådet- bilag 1 og 2.pdf (dok.nr.143031/12)

VS: Tuxenparken (dok.nr.153781/12)

VS: Bemærkninger til Situationsplan nr100 k Tuxen parken (dok.nr.153776/12)

8. Udvidelsesmuligheder for Svalereden Camping, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 10/1318

Forvaltning: CTM

Sbh: laly

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af Svalereden Camping & Hytteby har søgt om tilladelse til at udvide campingpladsen på et areal ned mod havet. Arealet grænser op til den eksisterende campingplads mod vest og nord og ligger umiddelbart syd for det areal som campingpladsen blev udvidet med i 2007 og disse to arealer vil således udgøre campingpladsens samlede afgræsning mod havet. Arealet udgør ca. 1,6 ha og kan rumme 80 nye pladser.

Campingpladsen er i dag godkendt til 280 enheder. I 2007 opnåede campingpladsen tilladelse til udvidelse med 64 enheder i et område, som er beliggende umiddelbart nord for det område, som nu ansøges om og i den forbindelse blev udarbejdet ny lokalplan. På den "gamle" campingplads er der meddelt tilladelse til camping i perioden 1. marts til 31. oktober og på en mindre del, siden 2001, endvidere tilladelse til vintercamping. På det i 2007 udvidede areal er der kun tilladt at campere i perioden fra 1. april til 1. oktober.

Udvidelsesønskerne er begrundet med, at der er behov for udvidelse af campingpladsens område, idet der på det nuværende campingpladsareal fortsat vil blive nødvendigt at reducere pladsantallet som følge af ønske om større enhedspladser i takt med at campingvogne mv. bliver større. Dertil anfører Svalereden Camping & Hytteby, at der i de kommende år skal investeres betydeligt i "grøn omstilling" af energiforbruget, som stiller yderligere krav til en relativ stor kapacitet i forbindelse til rentabel drift. I øvrigt henvises til de konjunkturanalyser, som campingrådet udfører og som viser, at der, alt andet lige, skal opnås en kapacitet på minimum 300 enhedspladser for at man er i stand til at opretholde det serviceniveau som gæsterne forventer af en moderne campingplads i dag.

Det omhandlede område er omfattet af strandbeskyttelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 15 og § 3-beskyttet eng efter samme lov. En udvidelse af campingpladsen vil derfor forudsætte en dispensation fra strandbeskyttelseslinien, hvilket administreres af Naturstyrelsen efter en restriktiv praksis. Beskyttelsen i forbindelse til naturbeskyttelseslovens § 3-eng administreres af Frederikshavn Kommune og det er vurderet, at der er mulighed for at opnå dispensation, idet der kan udpeges en større og sammenhængende erstatningsbiotop på naboarealerne mod øst og syd.

Frederikshavn Kommune har på den baggrund indgået en dialog med de statslige planlægnings- og naturmyndigheder, blandt andet med udarbejdelsen af en sammenhængende redegørelse for udvidelsesønskerne i forbindelse til den overordnede kommunale planlægning, herunder i forbindelse med de turistpolitiske målsætninger.

Naturstyrelsen har i brev af 24. oktober 2012 udtalt, at det ikke kan forventes at der kan opnås dispensation fra strandbeskyttelseslinien til at inddrage det ønskede

areal ud mod havet, men tilkendegiver samtidig, at der i forbindelse med den statslige planlægning kunne være mulighed for at foretage en udvidelse af campingpladsen udenfor de strandbeskyttede arealer.

Svalereden Camping & Hytteby har bl.a. i forbindelse med udvidelsen i 2006/2007 vurderet mulighederne for at udvide campingpladsen udenfor det strandbeskyttede areal og ikke fundet en udvidelse interessant, hverken kundemæssigt eller rentabilitetsmæssigt – en vurdering som fastholdes i dag.

For mere overordnet at vurdere mulighederne for udvidelse af Svalereden Camping & Hytteby anbefaler Centeret at sagen medtages i den kommende kommuneplanrevision.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at sagen søges medtaget i den kommende kommuneplan.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort visende udvidelsen af campingpladsen - 20121126115813051.pdf (dok.nr.139290/12)

9. Forslag til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Åben sag

Sagsnr: 10/10037

Forvaltning: CTM

Sbh: kihm

Besl. komp: PMU/BR

Sagsfremstilling

Det indstilles, at Frederikshavn Byråd vedtager forslag til to indsatsplaner for grundvands-beskyttelse til offentlig høring i 12 uger.

Jf. Vandforsyningsloven skal kommunerne vedtage indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for indsatsområder, udpeget i de statslige vandplaner. Indsatsplanerne udarbejdes med baggrund i statens detaljerede kortlægning af grundvandsressourcen samt arealanvendelsen.

Center for Teknik og Miljø har udarbejdet forslag til to indsatsplaner, som kan ses her:

- [Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, kortlægningsområde 1427 Sæby](#)
- [Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, kortlægningsområde 1424 Skagen - Bunken](#)

Indsatsplanerne beskriver planlagte indsatser ved de enkelte vandværker for at sikre grundvandet mod forurening og herved sikre den fremtidige vandindvinding i området. Planerne angiver, hvem der er ansvarlige for at gennemføre indsatserne, og hvornår de skal gennemføres.

Planerne indeholder også retningslinjer for beskyttelse af mulige fremtidige grundvandsressourcer i områder, der ikke i dag benyttes til indvinding. Disse områder, der ligeledes udpeges i statens vandplaner, benævnes OSD-områder, Områder med Særlige Drikkevandsinteresser.

Endelig indeholder planerne nogle retningslinjer, som skal lægges til grund for afgørelser af sager af betydning for grundvandskvaliteten i området indenfor de lovgivne beføjelser.

Indsatserne i planerne gennemføres som udgangspunkt via frivillige aftaler. Hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler, kan Frederikshavn Kommune pålægge lodsejerne restriktioner om ændret arealanvendelse i de områder, hvor nedsivning af nitrat og pesticider vurderes for høj, jf. Byrådets beslutning d. 31. august 2011, bilag 1.

Eventuelle pålæg om gennemførelse af rådighedsindskrænkninger vil blive forelagt Byrådet.

Indsatsplanen for Sæby-området omfatter 11 vandværker.

Grundvandsmagasinerne ved vandværkerne ligger fortrinsvis i områder, hvor der ikke findes betydende lerlag, der beskytter grundvandet mod nedsivning af forurenende stoffer, sårbare områder. De væsentligste indsatser i området er derfor, at der skal indgås dyrkningsaftaler til reduktion af udvaskning af nitrat og pesticider til grundvandet.

Voerså, Præstbro og Rugtved Fælled Vandværk er i dag omfattet af "Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, Område med særlige drikkevandsinteresser nr. 7 Sæby Syd", vedtaget af Nordjyllands Amt i 2006. Indsatsplanen falder bort ved vedtagelse af herværende indsatsplan.

Indsatsplanen for Skagen – Bunken omfatter 2 vandværker. De væsentligste indsatser i denne plan er at fastholde den ekstensive arealanvendelse i indvindingsområderne, der ligger i klitheder og plantager.

De beskrevne indsatser kan have vidtgående konsekvenser for lodsejere med jord i de sårbare områder. De enkelte lodsejere, der bliver berørt af enten frivillige aftaler eller påbud om rådighedsindskrænkninger i form af fx restriktioner på anvendelse af gødning og pesticider, vil blive kompenseret økonomisk for de driftstab og øvrige udgifter, der er forbundet hermed.

Frederikshavn Kommunes Grundvandsråd har bistået ved udarbejdelsen af indsatsplanerne. I Grundvandsrådet er der repræsentanter fra landbrugets organisationer, Frederikshavn Erhvervsråd, Frederikshavn Byråd, vandværkerne, Danmarks Naturfredningsforening, Region Nordjylland, Embedslægeinstitutionen og Naturstyrelsen. Bemærkninger fra Grundvandsrådet er indarbejdet i planerne.

Centret har lavet vurdering af, om planerne kan medføre væsentlig utilsigtet indvirkning på miljø og Natura-2000-områder, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer samt habitatbekendtgørelsen. Det konkluderes, at planerne ikke vil medføre væsentlige utilsigtede påvirkninger af miljø og natur.

Miljøvurderinger og habitatvurderinger: [1427 Sæby](#) og [1424 Skagen - Bunken](#)

Når planerne har været i 12 ugers høring, skal planerne med eventuelle ændringer igen forelægges Grundvandsrådet til orientering. Planerne vedtages herefter endeligt af Frederikshavn Byråd.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Frederikshavn Byråd godkender forslag til indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for kortlægningsområderne 1427 Sæby og 1424 Skagen – Bunken til offentlig høring i 12 uger.

Byrådet kan på grundlag af de indkomne bemærkninger herefter tage endelig stilling til indsatsplanerne for de to områder

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dagsordenspunkt - tidligere beslutninger.pdf (dok.nr.148843/12)

10. Rejsning af fredningssag i Søheden, Østervrå

Åben sag

Sagsnr: 12/8370

Forvaltning: CTM

Sbh: akbt

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Baggrund

Danmarks Naturfredningsforening har rejst en fredningssag ved Søheden Skov.

Forslag til fredningens formål:

§ 1 Fredningens formål

Det er fredningens formål,

- at sikre og forbedre de naturmæssige og landskabelige værdier i området, herunder at skabe grundlag for et varieret og naturligt skovbillede samt bæredygtig træproduktion,
- at sikre de kulturhistoriske og geologiske værdier, herunder at beskytte hele området imod råstofgravning,
- at sikre, øge og forbedre områdets rekreative værdier og udnyttelsesmuligheder, herunder offentlighedens adgang i området,
- at sikre og udbygge grundlaget for naturpleje,
- at medvirke til overholdelsen af Danmarks internationale traktatmæssige forpligtelser til at beskytte naturen.

En mindre del af området ligger i Frederikshavn Kommune. Se vedlagte kortbilag. Konkret berøres tre private ejendomme. Hovedparten af jorden er fredskov og vejledende registreret som beskyttet natur i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3. Se vedlagte kortbilag.

Danmarks Naturfredningsforening har formuleret forslag til fredningsbestemmelserne. Fredningsnævnet for Nordjylland Nord har sendt dette forslag i høring. Se vedlagte bilag.

Udvalgets stillingtagen

Udvalget bedes tage stilling til hvorvidt arealerne i Frederikshavn Kommune ønskes optaget i fredningen.

Juridiske konsekvenser

Myndighedsansvar på arealerne i dag

Frederikshavn Kommune er myndighed på naturarealer og vandløb beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven.

Naturstyrelsen er myndighed på de fredskovspligtige arealer.

Myndighedsansvar efter fredningen

Fredningsnævnet for Nordjylland Nord er overordnet myndighed på fredede arealer. Frederikshavn Kommune og Naturstyrelsen bliver høringsparter.

Frederikshavn Kommune er tilsynsmyndighed på fredede arealer.

Frederikshavn Kommune skal desuden udarbejde en plejeplan for de fredede arealer, der sikrer at fredningsformålet opfyldes. Kommunen er herefter forpligtet til at udføre den nødvendige pleje på arealerne, hvis lodsejerne ikke selv ønsker at gennemføre den. Plejen skal udføres uden udgift, væsentlige gener eller tab for lodsejerne.

Vurdering af fredningens betydning

Naturarealer og vandløb er i dag beskyttede mod tilstandsændringer og driften af de fredskovspligtige arealer skal ske efter bestemmelserne i skovloven. Fredningsforslaget øger ikke beskyttelsen af disse områder væsentligt.

De enkelte lodsejere har pligt til at rydde opvækst af træer og buske på de § 3 beskyttede arealer. Med fredningen lægges denne forpligtigelse over på Frederikshavn Kommune.

Frederikshavn Kommune har vedtaget en indsatsplan for bekæmpelse af den invasive plante kæmpebjørneklo. Kommunen har mulighed for at foretage bekæmpelsen på vegne af lodsejer. Fredningsforslaget ændrer ikke på det forhold.

Fodring af andefugle med videre er ikke tilladt i beskyttet natur i det omfang, det medfører en tilstandsændring af beskyttede arealer. Fredningsforslaget ændrer ikke væsentligt ved kommunens mulighed for at regulere fodring af andefugle.

En offentlig sti, der udgør en del af jyske ås stien fører gennem området i dag og vedligeholdes af Frederikshavn Kommune. Øvrig offentlig adgang reguleres i dag af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Fredningsforslaget forbedrer ikke offentlighedens adgang til området væsentligt.

Det vurderes derfor, at en fredning af området beliggende i Frederikshavn Kommune ikke bidrager væsentligt til opfyldelse af fredningens formål.

Det vurderes samtidig at en optagelse i fredningen medfører større udgifter til naturpleje i området.

Økonomiske konsekvenser

Hvis arealerne i Frederikshavn Kommune optages i fredningen kan det have følgende økonomiske konsekvenser:

- Fredningsforslaget indsendt af Danmarks Naturfredningsforening indeholder et budget. Frederikshavn Kommune kan blive pålagt at afholde en del af udgifterne til fredningen.
- Udgifter til naturpleje på arealerne

Indstilling

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

1. arealet beliggende i Frederikshavn Kommune tages ud af fredningsforslaget.
2. hvis Fredningsnævnet på trods af ovenstående alligevel optager arealerne i fredningen, ønskes følgende tilføjet i fredningsbestemmelserne:
 1. Bonusbestemmelser, som giver mulighed for, at dispensationer fra fredningen også kan indeholde en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 eller planlovens § 35. Dette mindsker de administrative opgaver.
 2. At 2 spærringer ved Møllesøen ved Nymøllevej, der skal fjernes som følge af vandplanen, kan fjernes uden tilladelse fra fredningsnævnet

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingens punkt 1 tiltrædes.

Bilag

fredningsgrænse.pdf (dok.nr.132234/12)

Søheden §3 og fredskov.pdf (dok.nr.150269/12)

FS 43/2012 - Forslag til fredning for Søheden Skov Brønderslev Kommune.pdf (dok.nr.149505/12)

Fredningsgrænse, oversigtskort.pdf (dok.nr.876/13)

11. Afslag på udlæg af erstatningsbiotop

Åben sag

Sagsnr: 10/4131

Forvaltning: CTM

Sbh: msak

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har i august 2011 udstedt påbud om reetablering af 2 overdrev på ejendommen ved at fjerne den tilførte jord. Der er kørt jord ud over to overdrevsskrænter på ejendommen.

Overdrev er beskyttede i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at de to arealer er beskyttede mod tilstandsændringer herunder tilførsel af jord, som virker ødelæggende på naturværdierne.

Ejer har fjernet bygningsaffaldet det ene sted. Han har ikke fjernet jorden.

Ejer ønsker at ændre påbudet om at fjerne jorden begge steder til dispensation til opretholdes på vilkår om, at der udlægges en erstatningsbiotop.

Juridiske konsekvenser

Naturbeskyttelseslovens § 3 administreres restriktivt. Der gives normalt ikke dispensation til at køre jord ud på arealer, hvor der er registreret beskyttet natur.

I dette konkrete tilfælde vurderes det, at den tilførte jord også udgør en væsentlig trussel mod kildevæld og vandløb nedenfor skrænterne. Der er stor risiko for, at der sker udskridning af jord fra den stejle skrænt. Den tilførte jord ændrer tilstanden på arealet og indeholder væsentlig flere næringsstoffer.

Derfor blev der udstedt påbud om reetablering af de to overdrev ved at grave jorden af. Det var især vigtigt, at få gravet den øverste del af jorden for at udjævne faldet på skrænten. Det vurderes, at det kan lade sig gøre.

Kommunen kan kun i særlige tilfælde give dispensation, såfremt det ikke er muligt at reetablere et område. Der kan ikke gives dispensation af økonomiske eller driftsmæssige hensyn.

Det er videre en forudsætning, at der udlægges erstatningsnatur, som på sigt kan udvikle sig til samme naturtype som det berørte område.

Det forslåede erstatningsareal er i dette tilfælde flad markjord beliggende ovenfor skrænten, hvor der er stor risiko for udskridning af jorden.

Miljømæssige konsekvenser

Der er risiko for, at der sker udskridning af jorden og/eller der skylles jord ned af den stejle skrænt. Hvis det sker, så vil vandløbet eller kildevældet blive ødelagt.

Den særlige vegetation, som kendetegner overdrevet skrænter, er også blevet ødelagt med påfyldningen af jord ud over skrænten.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag på anmodning om dispensation til tilførsel af jord mod udlæg af erstatningsbiotop

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Kort areal C.pdf (dok.nr.1359/13)

Kort areal A.pdf (dok.nr.1358/13)

12. Eventuelt forbud mod opdyrkning, Milrimvej, Jerup

Åben sag

Sagsnr: 09/17881

Forvaltning: CTM

Sbh: cakr

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af Milrimvej 105 anmeldte efter naturbeskyttelseslovens § 19 b i september 2009, at han vil genoptage konventionel dyrkning af 5,6 hektar landbrugsjord inden for et Natura 2000 området Jerup Hede, Råbjerg og Tolshave Mose. Den anmeldte arealer har været med i en MVJ-ordning (MiljøVenligt Jordbrug, dvs. dyrkning uden brug af gødning, sprøjtemidler eller jordbearbejdning).

Center for Teknik og Miljø afgjorde, at der var brug for en nøjere vurdering af denne opdyrkning, da opdyrkning kunne have negativ betydning for blandt andet bestanden af hedepletvinge.

Center for Teknik og Miljø forsøgte forgæves at indgå en frivillig aftale med lodsejeren om en bestemt driftsform. Center for Teknik og Miljø tillod derefter opdyrkning på nærmere bestemte vilkår. Denne afgørelse blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening. Natur- og Miljøklagenævnet hjemviste sagen til fornyet behandling, da de ikke mente, kommunen i tilstrækkelig grad havde godtgjort, at bestanden af hedepletvinge ikke ville lide skade.

Center for Teknik og Miljø forsøgte derefter igen at indgå en frivillig aftale med lodsejer om en bestemt driftsform på lignende vilkår som andre lodsejere i området. Dette er ikke lykkedes.

Ifølge § 19 d skal kommunen pålægge ejeren af en ejendom i eller uden for internationale naturbeskyttelsesområder den drift eller de foranstaltninger, der er nødvendige for at realisere Natura 2000-planen, hvis der ikke kan indgås aftale på rimelige vilkår. I dette tilfælde har det ikke været muligt at indgå en aftale på rimelige vilkår.

Kommunen skal nu træffe afgørelse i sagen. Kommunen kan vælge mellem at afslå konventionel dyrkning og kompensere lodsejere for det tab, han måtte lide.

Alternativt kan kommunen tillade konventionel dyrkning som ønsket af lodsejer. En sådan afgørelse vil højst sandsynligt blive påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, og det er vanskeligt at komme med yderligere argumenter for, at bestanden af hedepletvinger ikke vil blive negativt påvirket. Desuden har Naturstyrelsen i mellemtiden registreret hovedparten af de pågældende arealer som habitatnatur.

Ifølge den statslige Natura 2000-plan for området skal kommunen sikre konstaterede forekomster af habitatnatur.

Juridiske konsekvenser

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 19 b skal visse aktiviteter indenfor Natura2000 anmeldes til kommunen. Ifølge § 19 d skal kommunen pålægge ejeren af en ejendom i eller uden for internationale naturbeskyttelsesområder den drift eller de foranstaltninger, der er nødvendige for at realisere Natura 2000-planen, hvis der ikke kan indgås aftale på rimelige vilkår.

Kommunen skal yde erstatning for det tab, som en afgørelse efter § 19 d påfører en ejer. Erstatningen udregnes i dette tilfælde som et årligt driftstab for årene 2011 og 2012. Herefter udregnes en engangserstatning svarende til nedgangen i

handelsværdien som følge af et forbud efter naturbeskyttelseslovens § 19 d.

Økonomiske konsekvenser

Den årlige erstatning for årene 2011 og 2012 vurderes at være omkring 7.000 kr. Engangserstatningen udregnes som nedgangen i handelsværdien for ejendommen, som af et påbud om en bestemt driftsform. Nedgangen i handelsværdien er på ca. 50.000 kr., vurderes det af CTM. Der er tale om en ejendom med meget begrænsede muligheder for landbrugsmæssig udnyttelse, idet arealerne er små og beliggende på dyrkningsmæssige ringe jorder. Et forbud mod konventionel dyrkning hindrer ikke afgræsning, slæt eller jagt på arealerne. Der er ikke tidligere eksempler på fastsættelse af engangserstatning. En afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet og derefter til Taksationskommissionen. Taksationskommissionen kan lægge andre forhold til grund for en erstatningsfastsættelse. Center for Teknik og Miljø kan ikke forudse, hvilket beløb Taksationskommissionen vil nå frem til, men det vil efter Center for Teknik og Miljø's vurdering ligge et sted mellem 50.000 kr. til 100.000 kr.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles forbud mod konventionel korndyrkning på 5,6 hektar

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

oversigtskort.pdf (dok.nr.151045/12)

13. Kvalitetspolitik- og mål samt recertificering på Natur- og Miljøområdet

Åben sag

Sagsnr: 07/3210

Forvaltning: CTM

Sbh: tist

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I overensstemmelse med kvalitetsstyringsloven er der i Frederikshavn Kommune fastsat kvalitetspolitikker og -mål for sagsbehandlingen inden for natur- og miljøområdet. De gældende politikker og mål er vedtaget af Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012.

I forlængelse af fastlæggelse af handlingsplan for 2013 på natur- og miljøområdet, er der udarbejdet et forslag til nye kvalitetsmål for natur- og miljøadministrationen for 2013.

Målene er generelt et udtryk for en prioritering, hvor følgende opgaver prioriteres højest:

- Nye sager, hvor et projekts realisering er afhængig af en myndighedsbehandling, f.eks. i forbindelse med en virksomhedsudvidelse, byggeri el.lign. Aktiviteter indenfor de 4 vækstspor har særligt fokus.
- Sager, der har stor natur-/miljømæssig eller erhvervmæssig betydning.
- Sager, som er en forudsætning for realisering af borgernes projekter.

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

Kvalitetsstyringsloven sætter desuden krav om, at Natur- og Miljøadministrationens kvalitetsstyringssystem er certificeret. I Frederikshavn Kommune blev kvalitetsstyringssystemet certificeret i 2009. Certificeringen gælder kun i 3 år, hvorefter der skal foretages en recertificering.

Natur- og Miljøadministrationen fik gennemført en sådan recertificering i oktober 2012, og har således modtaget et nyt certifikat. Oplysning om recertificeringen offentliggøres på kommunens hjemmeside og indsendes til Miljøstyrelsen i overensstemmelse med kvalitetsstyringsloven.

Indstilling

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

1. Plan- og Miljøudvalget godkender forslaget til nye kvalitetspolitikker og mål for natur- og miljøområdet
2. Plan- og Miljøudvalget tager oplysningen om recertificering til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Gældende samt forslag til nye politikker og mål (dok.nr.151593/12)

14. Tildeling af 2 områdetaxitilladelser

Åben sag

Sagsnr: 12/9454

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Udvalget vedtog på mødet den 6. november 2012, at opslå 2 ledige områdetaxitilladelser.

Tilladelserne – dækkende den tidligere Sæby Kommune – har været opslået ledige med ansøgningsfrist den 30. november 2012.

Udvalget vedtog på mødet den 4. december 2012 at udsætte sagen.

Center for Teknik og Miljø oplyser, at der kun er modtaget en ansøgning om tildeling af de to områdetilladelser.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at de 2 områdetilladelser tildeles ansøger

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

15. Ansøgning om dispensation vedr. om- og tilbygning af Vestergade 1, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 12/9279

Forvaltning: CTM

Sbh: libr

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har 12. december 2012 modtaget en ansøgning om dispensation fra Bygningsreglement 2010, kap. 3.3.1 stk. 6 og en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 4.56.0.

I forbindelse med renovering og indretning af ejerlejligheder i ejendommen Vestergade 1, Sæby, søges der dispensation til indretning af en lejlighed i en del af ejendommens kælderplan. Vestergade 1 har for nylig været anvendt til advokatkontor og ønskes nu af ny ejer ombygget til 4 ejerlejligheder. Til lejlighederne søges der samtidig om opførelse af 2 bygninger, som skal anvendes til carport/udhus.

I kap. 3.3.1 i Bygningsreglementet 2010 findes generelle bestemmelser om indretning af boliger. Kap. 3.3.1 stk. 6 har følgende ordlyd: *Gulvet i beboelsesrum og køkken må ikke ligge lavere end terrænet udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terrænet langs med mindst en vinduesvæg.*

Bestemmelsen er indført i bygningsreglementet for at sikre tilfredsstillende indeklima i boligerne. Bestemmelsen gælder ikke for en anvendelse til erhverv.

Beboelsesrum er rum til længerevarende ophold og dækker dermed over fx værelser, opholdsstuer og spisestuer m.m. På grund af erfaring med dårlig indeklima i flere kælderboliger, håndhæver Center for Teknik og Miljø bestemmelsen restriktivt, og tillader kun beboelsesrum i kælderniveau, såfremt rummet har gulv over terræn langs med mindst en vinduesvæg.

I det ansøgte projekt ligger lejlighed 1 i kælderplan. Soveværelse, kontor/værelse samt spisestue ligger i denne lejlighed med gulvet ca. 0,88 m under terræn ved Vestergade. Indretning af beboelsesrum i denne del af kælderen kræver derfor dispensation fra BR10, kap. 3.3.1 stk. 6.

Planmæssige konsekvenser

I tilknytning til de nye lejligheder opføres der samtidig nye carporte/udhuse og eksisterende carport på ejendommen nedrives.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 4.56.0 og beliggende i delområde 1 i lokalplanen. Ifølge lokalplanens bestemmelser skal taghældning for forhus og sidehuse være mellem 35°-50°. Såfremt carporte og lign. ikke kan ses fra offentlige gadearealer, er taghældningen fri.

Den nye fritliggende carport på ejendommen bliver synlig fra Vestergade, og skal dermed udføres med en taghældning mellem 35°-50°.

Ifølge lokalplanens bestemmelser skal bygningssider fremstå som pudset eller vandskuret murværk eller som blank rød- eller gulstensmur. Tage på sidehuse, som er synlige fra offentligt vejareal, skal udføres med røde vingetegl, røde

betontagsten eller natur- eller eternitskifer i rød, grå eller sort.

Der søges dispensation til opførelse af en ny carport/udhusbygning med fladt tag, beklædt med tagpap og med en facadebeklædning som træbeklædning.

Ansøger oplyser i sin dispensationsansøgning at eksisterende carport på ejendommen er synlig fra offentligt vejareal og er udført med fladt tag med beklædning af tagpap.

Center for Teknik og Miljø bemærker, at den eksisterende carport på Vestergade 1 er opført før lokalplan 4.56.0 er vedtaget. Det bemærkes yderligere, at lokalplanens bestemmelser omkring bygningernes ydre fremtræden er håndhævet restriktivt af hensyn til bevaring af centerområdets købstadskarakter.

Ejendommen Vestergade 1 ligger med nordfacaden og opholdsarealer mod Sæby å. Opførelse af carporte/udhuse på ejendommen kræver således dispensation fra åbeskyttelseslinien omkring Sæby å. Idet terrænet ned mod åen er meget kuperet vil det i forbindelse med opførelse af nyt byggeri være nødvendigt at terrænregulere betydeligt.

Det vurderes således, at der skal foretages en naboorientering i sagen angående en overskridelse af højden på carporten i naboskel samt væsentlige terrænreguleringer på grunden.

Indstilling

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

1. der meddeles afslag til indretning af køkken og beboelsesrum i de dele af kælderplan, hvor gulvet ikke langs med mindst én vinduesvæg i rummet ligger over terrænet udenfor. Samt at Center for Teknik og Miljø fremover bemyndiges til at meddele afslag i lignende sager.
2. der meddeles afslag til opførelse af carport/udhus med fladt tag beklædt med tagpap og med facadebeklædning som træbeklædning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dispensationsansøgning.pdf (dok.nr.150714/12)

Situationsplan, grundplan for kælderlejlighed samt snittegning.pdf (dok.nr.150866/12)

Facader for carport/udhus.pdf (dok.nr.150859/12)

16. Dispensation fra lokalplan SAE.C.03.20.01, Sundhedshus Sæby

Åben sag

Sagsnr: 12/11154

Forvaltning: CTM

Sbh: libr

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har d. 21. november 2012 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. SAE.C.03.20.01, Sundhedshus Sæby. I forbindelse med opførelse af et nyt sundhedshus i Sæby søger rådgiver på projektet om dispensation fra lokalplanens § 6.2 vedr. facadebeklædning.

Byggeriet omfatter ca. 2900 m² og skal blandt andet huse de almene praktiserende læger samt dele af Frederikshavn Kommunes sundhedsfunktioner. Byggeriet udføres hovedsagligt i ét plan, men over en del af bygningens midterakse opføres en 1. sal, og bygningen fremstår her som værende i 2 fulde etager. Bygningens 1. sal udgør ca. 550 m² ud af en samlet bebyggelse på 2900 m².

Planmæssige konsekvenser

Byrådet har d. 25. januar 2012 vedtaget lokalplan nr. SAE.C.03.20.01, som skal muliggøre etableringen af det nye Sundhedshus, Sæby.

Ifølge lokalplanens § 6.2 skal facader udføres som blank teglstensmur, vandskuret teglstensmur eller som pudset facader.

Ifølge lokalplanens § 6.3 kan mindre bygningsdele og sekundære bygninger udføres i eller beklædes med træ, zink, stål, kobber, aluminium eller glas.

Sundhedshuset i Sæby er disponeret som et "forskudt H". Over en del af midteraksen af bygningen opføres en 1. sal, hvor alle facader ønskes beklædt med aluminiums-facadeplader. Samtidig ønskes mindre facadepartier i stueetagen ligeledes beklædt med aluminiumsplader. De øvrige facader på bygningen udføres i teglsten mellem vinduespartierne.

Center for Teknik og Miljø vurderer, at facaderne på sundhedshusets 1. sal og dele af aluminiumsfacaderne i stueplan udgør en væsentlig del af bygningens samlede udtryk. Disse facader skal ifølge lokalplanen § 6.2 udføres som blank teglstensmur, vandskuret teglstensmur eller som pudset facader.

Center for Teknik og Miljø bemærker, at der i lokalplanens § 6.3 tillades, at mindre bygningsdele kan udføres i eller beklædes med blandt andet aluminium. Det har derfor ikke været hensigten, at hele bygningen skal fremstå med facader af teglsten. Frederikshavn Kommunes planmyndighed, som står bag udarbejdelsen af lokalplanen, vurderer, at det ikke vil være i strid med intentionen med lokalplanen at tillade aluminiumsplader på større dele af Sundhedshusets facader.

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

Det vil ikke være i strid med principperne i lokalplanen at meddele dispensation til en facadebeklædning af aluminiumsplader på 1. salen samt aluminiumsplader på mindre facadepartier i stueetagen.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles dispensation til en facadebeklædning som aluminiumsplader på Sundshedsusets 1.sal samt ved mindre facadepartier i stueetagen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Situationsplan og illustrationer af Sundhedshuset.pdf (dok.nr.146216/12)

Dispensationsansøgning.pdf (dok.nr.147854/12)

17. Indretning af bolig Remisen 17, Skagen - Genoptagelse

Åben sag

Sagsnr: 12/5459

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 4. september 2012 tilsvarende ansøgning og besluttede på det foreliggende grundlag at meddele afslag på indretning af bolig i ovennævnte ejendom.

Fra ansøger foreligger nu et nyt projekt, der i større omfang tager hensyn til bevaring af bygningens arkitektur og kulturhistoriske værdier.

Bygningen fremstår i dag som et rødstens muret hus med vingetegl på taget og småsprossede hvidmalede trævinduer. Mod nord er der i gavlen en stor karakteristisk træport.

Indretning til bolig betinger minimale ændringer af bygningens ydre. Gavlportene bevares, idet der bag disse isættes nyt glasparti og et facadevindue udskiftes med indgangsdør.

Ansøger påpeger, at eneste lovlige anvendelse jf. gældende lokalplan er boligformål.

I forbindelse med opførelse af de nærliggende beboelsesbygninger er der sket en afsætningsfejl, der har gjort, at disse er opført ca. 30 cm for tæt på Remisen 17. For at afhjælpe dette isættes, der vindue af klasse F med matteret glas i stueetagen for at indblikgene til naboen undgås.

Ansøger gør opmærksom på, at kan det fremsendte forslag til indretning af bolig ikke godkendes, kan ansøger tilbyde at flytte husgavlen således, at afstandskravet på de 5 meter er tilgodeset. Dette synes dog at være et urimeligt værdispild og i øvrigt bekymrende med hensyn til bygningens arkitektoniske proportioner og også afvigende udseende selv med genbrug af de nedtagne mursten.

Ejendommen har et grundareal på 197 m² og et bebygget areal på 86 m². Ved indretning af beboelse i 1½ etage bliver etagearealet ca. 137 m².

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område SKA.B.03.05 og omfattet af lokalplan SKA.B.03.06.01.

Bygningen er medtaget i lokalplanen som bevaringsværdig og har jf. Kulturstyrelsen bevaringsværdien 4.

Af lokalplanen fremgår, at området kun må anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Grundstørrelse min. 150 m², bebyggelsesprocent for området som helhed maks 35 %, 1,5 p-plads pr. bolig og opholdsarealer svarende til mindst 100 % af boligarealet.

Af lokalplanens stk. 7.6 fremgår, at sammenbyggede beboelsesbygninger

(dobbelthuse) kan opføres i skel. Beboelsesbygninger kan i øvrigt opføres med en afstand på min. 1 meter fra vejskel og skel mod anden ejendom, når afstanden mellem beboelsesbygningerne er min. 5 meter. Dog skal afstanden mod de sydøstlige naboejendomme være mindst 2,5 meter (ejendomme langs Møllevang udenfor lokalplanområdet).

Det ansøgte betinger dispensation fra denne bestemmelse, idet afstanden til naboejendommene kun udgør ca. 4,70 meter samt godkendelse i henhold til Bygningsreglement 2010 kap. 2.1.

Jf. lokalplanens stk. 8.2 må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Afholdt naboorientering har givet anledning til bemærkninger fra Grundejerforeningen. Advokat for Grundejerforeningen opfordrer Udvalget til at foretage besigtigelse af området.

Foreningen By og Land finder ikke anledning til at fremsende bemærkninger.

- sælger lovet, at der ikke skulle være bolig i den oprindelige garagebygning
- kommunen tidligere nægtet
- indsigelse mod lokalplanen afvist
- indblikgene fra gavlvindue
- værdiforringelse af naboejendomme
- truer med sagsanlæg
- ikke tilfredsstillende parkering og friarealer
- kommunens restriktive praksis i relation til ombygning/renovering af bevaringsværdige bygninger forventes også iagttaget her

Der er ikke modtaget kommentarer hertil fra ansøger.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens formål og anvendelse.

Planmæssige konsekvenser

Af bemærkninger fra Grundejerforeningen fremgår, at der i forbindelse med udarbejdelse af den gældende lokalplan tidligere er gjort indsigelse mod anvendelsen af den oprindelige garagebygning til boligformål.

Af indsigelsesnotatet i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen fremgår, at indsigelsen mod boligformål ikke har givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Garagebygningens mulige anvendelse til boligformål er dermed endelig fastlagt.

Lokalplanen angiver en mindste afstand til naboskel på 1 meter, hvis

beboelsesbygninger har en mindste indbyrdes afstand på 5 meter. Endvidere anføres, at der må isættes døre og vinduer i facader i beboelsesbygninger, der støder op mod anden ejendom.

Afstanden fra nabobeboelserne til nærmeste hushjørne på den oprindelige garagebygning er knap 5 meter, men til gengæld er den faktuelle afstand til naboskel min. 1,5 meter. I det aktuelle hjørne indrettes badeværelse, og vinduet forsynes med matteret glas.

Fagcenteret vurderer, at den beskudne manglende overholdelse af afstandskravet på de 5 meter for beboelsesbygninger er af helt underordnet betydning, idet der med lokalplanens bestemmelser om skelafstand og placeringsmuligheder for døre og vinduer er gjort op med evt. gener i form af indblik og skyggevirkninger samt at glasareal i bygningen nærmere end 5 meter fra nabobeboelse er sikret mod indblik med matteret glas. Redegørelse for brandforhold sikrer nabogrunde mod brandsmitte.

Nuværende bebyggelsesprocent for området kun omfattende den oprindelige lokalplan er p.t. 34,5 %, for det nuværende lokalplanområde som helhed væsentlig lavere. Der er etableret 33 p-pladser i området til nuværende 20 boliger. Lokalplanens bestemmelse om 1,5 p-plads pr. bolig er overholdt også med indretning af beboelse i oprindelig garagebygning. Lokalplanens krav til opholdsareal på 100 % af boligarealet er tilnærmelsesvis overholdt på den enkelte ejendom. Som supplement er der udlagt torv til fælles brug.

De nuværende bebyggede ejendomme i lokalplanområdet varierer i størrelse fra 148 m² til 301 m², fordelt med halvdelen under og halvdelen over 200 m². Remisen 17 har et grundareal på 197 m².

Alle nuværende ejendomme har et etageareal på 118 m² svarende til en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom varierende fra 39,2 % til 79,7 %. Remisen 17 har et bebygget areal på 86 m² og med delvis udnyttet tagetage bliver etagearealet ca. 137 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 69,5 %.

Ejendommen Remisen 17 er således ikke afvigende fra området som helhed med hensyn til grundstørrelse og udnyttelse i øvrigt.

Garagebygningens fremtidige ydre fremtræden med glasparti bag eksisterende porte og isat indgangsdør i eksisterende vinduesparti vurderes tilpasset bygningens nuværende arkitektur og anbefales godkendt med henvisning til lokalplanens stk. 8.2.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at indretning af bolig Remisen 17 godkendes som ansøgt, idet der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser og godkendelse jf. Bygningsreglement 2010 kap. 2.1.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Et flertal tiltræder indstillingen.

Pia Karlsen kan ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Oversigtskort luftfoto 2010.pdf (dok.nr.90957/12)

Ansøgning om principiel tilladelse (dok.nr.128785/12)

Bemærkninger ved naboorientering.pdf (dok.nr.152195/12)

18. Tilladelse til udvidelse af eksisterende bolig - Havbakken 4, Højen, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/7572

Forvaltning: CTM

Sbh: jaiv

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af Havbakken 4, Højen, matr. nr. 336 A Skagen Bygrunde, Skagen, fremsender gennem sin rådgiver forhåndsansøgning for udvidelse af eksisterende bolig.

Det er ønsket, at de nye bygninger, som har et bebygget areal på 67,5 m² ikke udføres som en egentlig tilbygning af det eksisterende hus; men opføres som en bygning parallelt med det eksisterende hus og sammenbygget med en mindre mellembygning, for mest muligt at skåne den gamle bevaringsværdige bygning samt at medvirke til at bygningerne fremstår adskilte.

Den nye bygning opføres henholdsvis i tegl og træ. Taget er tegltag. Den nye bygning uden udnyttelse af tagetagen søges tilpasset den eksisterende bebyggelse. Mellembygningen opføres i træ med tagpap beklædning. Rådgiveren fremfører, at mellembygningen alternativt kan mellembygningen opføres med facadeglas, hvorved det eksisterende hus nordfacade mere vil opfattes som en synlig og gennemgående ubrudt facade på den del af facaden, hvor mellembygningen er placeret mellem den nye og eksisterende bygning.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i område omfattet af lokalplan nr. 56-B. 8 delområde 1. Bebyggelsen som består af et længehus i en etage med udbygning (udskud langs hele facaden mod nord). Det samlede areal er 112 m², er i lokalplanen optaget som bevaringsværdig.

Kommuneatlasset for Skagen har registret ejendommen med en bevaringsværdi på 2.

Projektet vil kræve følgende dispensationer fra lokalplan nr. 56-B.8:

§ 1.10.1 *"Bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden byrådets godkendelse.*

Tilbygninger og nybygninger på matrikler med bevaringsværdige bygninger må kun udføres med byrådets særlige tilladelse og under forudsætninger af, at de er opført med en konstruktion, et materialevalg og størrelsesforhold, der harmonerer med den bevaringsværdige bygning." (Uddrag af § 1.10.1).'

§ 1.12.2 *"Tage på hovedhuse skal udføres som heltage og med en tagvinkel på 40 grader."(Uddrag af § 1.12.)*

Tage skal belægges med røde vingetegl."

Det ansøgte er projekteret med 30 grader saddeltag på mellembygningen, med afvalmning og med en tagbeklædning af sort tagpaphældning på

§ 1.12.1 "Beboelsesbygninger skal udføres i én etage med udnyttelig tagetage."
(Uddrag af § 1.12.1)

Sagen har været udsendt i naboorientering. Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 1 indsigelse og 2 bemærkninger til det ansøgte.

Indsigelse og bemærkninger har efterfølgende været sendt til udtalelse hos rådgiveren, der har fremsendt mail med bemærkninger til indsigelsen.

Indsigelse og bemærkninger mv. er vedlagt i bilag.

Det er Teknik og Miljøcentrets vurdering, at det ansøgte projekt med en smal bygningskrop på den nye bygning har et materialevalg med størrelse og proportioner, der indpasser sig den bevaringsværdige bygning.

Det vurderes samtidig, at det er vigtigt, den nuværende bevaringsværdige bebyggelse friholdes mest muligt for tilbygning, hvilket det ansøgte projekt ligger op til.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra § 1.10, § og § 1.12.1 i lokalplanen. Der meddeles ikke dispensation fra § 1.12.2. Bygningen skal udføres med samme taghældning som de øvrige bygninger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Følgrebrev (dok.nr.135425/12)

Situationsplan (dok.nr.1540/13)

Plan (dok.nr.1538/13)

Facade Nord - Vest (dok.nr.1536/13)

Udsendt naboorientering (dok.nr.137574/12)

Naboorientering retur.pdf (dok.nr.140571/12)

Indsigelse fra foreningen By og Land (dok.nr.141188/12)

Bemærkninger fra arkitekten til Foreningen By og Lands indsigelse. (dok.nr.151325/12)

Mail fra Grundejerforeningen Gl. Skagen (dok.nr.1488/13)

19. Ansøgning om dispensation fra lokalplan til udeservering på ejendommen Sct Laurentii vej 67, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/6781

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø modtog den 27. november 2012 en ansøgning om udeservering på ejendommen. Udeserveringen ønskes etableret på det angivne areal på kortbilaget og jf. ansøgningen vil der være tale om servering af the/kaffe, chokolade m.v.

Plan- og Miljøudvalget har senest den 9. oktober 2012 behandlet en sag på ejendommen og i denne forbindelse meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebygget areal, m.v. Efter gennemført positiv naboorientering blev der den 8. november 2012 meddelt byggetilladelse til en tilbygning til eksisterende butik.

Etableringen af en udeservering på ejendommen forudsætter dispensation fra gældende lokalplanbestemmelse.

Forinden byggetilladelse kan meddeles, skal der gennemføres naboorientering hos de berørte naboer.

Plangrundlag

Ejendommen er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser SKA.C.03.02 udlagt til centerområde – herunder butikker, kontorer, liberale erhverv, hoteller, pensionater, cafeer, restauranter, helårshuse. Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan SKA.200.C1

I henhold til lokalplanen er ejendommens hovedbygning optaget som bevaringsværdigt længehus jf. kortbilaget og er i SAVE registreringen tildelt en bevaringsværdi på 3.

Dispensation fra gældende lokalplanen

Det ansøgte projekt kræver følgende dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan SKA.200.C1.

Herunder ansøges der om følgende forhold

- Jf. pkt. 3.4 må ” serveringssteder (cafeer, restauranter, isbarer, pølsebarer o. lign) med indendørs eller udendørs servering kun etableres på ejendommen som vist på kortbilag 6”

Den aktuelle ejendom er ikke medtaget på dette kortbilag

Det bemærkes, at antallet af udeserveringssteder er begrænsede i lokalplanen og dette skyldes de nabogener, som indendørs og udendørs servering kan give anledning til. I det aktuelle tilfælde ansøges om servering af smagsprøver for the, kaffe, chokolade m.v. og dette må vurderes at medføre begrænsede nabogener.

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

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at sagen sendes i naboorientering og at centret bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte hvis der ikke er væsentlige bemærkninger fra naboer

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. december 2012

Indstillingen tiltrædes, idet udvalget skal godkende den endelige tilladelse.

Supplerende sagsfremstilling

I fortsættelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning af 4. december 2012, blev sagen den 11. december 2012 udsendt i naboorientering hos 4 naboer samt til Foreningen for By og Landsk. Ved høringsperiodens udløb var der indgået 1 bemærkning til sagen og denne var positiv.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles tilladelse til det ansøgte og at tilladelsen udstedes som en personlig tilladelse til aktuelle ejer og med de i ansøgningen angivne begrænsninger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning om udeservering på ejendommen - (dok.nr.140688/12)
Situationsplan med bordopstilling - ude og inde - (dok.nr.140922/12)
FW: Sct. Laurentii Vej 67 (dok.nr.151435/12)

20. Ansøgning om dispensation fra lokalplan for ejendommen Viking Banke 71, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 12/9216

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø (CTM) modtog den 11. juli 2012 en principiell forespørgelse omkring ejendommens del af et fællesareal m.v. Der ønskes opført en tilbygning til det eksisterende sommerhus på ejendommen. Ved skrivelse af 14. august 2012 bliver henvendelsen besvaret.

CTM modtog efterfølgende den 24. oktober 2012 en egentlig byggeansøgning med tilhørende tegninger vedrørende tilbygningen til sommerhuset. Ved gennemgang af ansøgningen viser der sig imidlertid flere forhold i strid med den gældende lokalplan – herunder huslængde, tagdækning, tagudformning(udhus) m.v. I henhold til ansøgningsmaterialet ansøges der ikke om dispensation fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Efter nogen dialog med ansøger modtages tilrettede tegninger den 14. december. 2012

En gennemførelse af det reviderede projekt forudsætter dispensationer fra gældende lokalplanbestemmelser m.v. - herunder for sommerhusets huslængde og tagdækningsmateriale

Den 14. december 2012 blev sagen udstedt i naboorientering til 7 naboer samt 2 foreninger. Ved høringsperiodens udløb var der indgået to positive høringssvar.

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.

Jf. § 8.3 der fastsætter, at ” huslængden skal være mindst 1,5 gang og højst 3 gange husbredden”

Aktuelle husbredde er 5,25 m og dette medfører en tilladelig huslængde på maks. 15,75 m

Der ansøges om en huslængde på 19,5 m

Jf. § 8.6 der fastsætter, at ” tage skal udføres som symmetriske saddeltage med tagdækning af græstørv eller sort tagpap”

- Eksisterende sommerhus har tagdækning af sorte eternitplader og samme tagdækning ønskes
- på tilbygningen – i henhold til § 8.13 i lokalplanen åbnes der op for denne

mulighed.

- *Der ansøges om sorte eternitplader på tilbygningen.*

Ansøger oplyser endvidere, at udhusets tag ændres fra pyramidetag til saddeltag jf. tegning.

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

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

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Svarbrev - principielle forespørgelse - (dok.nr.467/13)

Ansøgning med rev. tegninger - (dok.nr.469/13)

Naboorientering til 7 naboer + foreninger- (dok.nr.486/13)

Naboorientering retur Viking Banke 65.pdf (dok.nr.153728/12)

Høringssvar - (dok.nr.479/13)

21. Orienteringssag - Statens vandplaner og hermed kommunernes vandhandleplaner er ugyldige

Åben sag

Sagsnr: 11/12841

Forvaltning: CTM

Sbh: kihm

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Natur- og Miljøklagenævnet har den 6. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af samtlige 23 statslige vandplaner er ugyldig. Den supplerende høring, som Naturstyrelsen gennemførte i december 2011, var væsentlig for kort.

Naturstyrelsen oplyser, at der snarest skal iværksættes en supplerende høring med passende høringsfrist. Herefter skal vandplanerne vedtages på ny. Naturstyrelsens officielle udmelding til kommunerne er vedlagt som bilag.

Konsekvensen for kommunerne er, at de kommunale vandhandleplaner skal vedtages igen på baggrund af endeligt vedtagne statslige vandplaner.

Vandplanernes målsætninger kan ikke pt. anvendes som retlig reference eller vurderingsgrundlag i sagsbehandlingen. Indtil vandplanerne er endeligt vedtaget, er miljømålene for vandforekomster fastsat i de tidligere amtsregionplaner, der i forbindelse med strukturreformen fik retsvirkninger som landsplandirektiver.

NaturErhvervstyrelsen har meddelt, at der pt. ikke gives tilsagn om tilskud til de kommunale vandløbsprojekter. Frederikshavn Kommunes vandplanprojekter er derfor sat i bero, indtil der foreligger en afklaring fra NaturErhvervstyrelsen.

Indstilling

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

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Til orientering.

Bilag

Orientering til kommunerne vedr. ophævelse af statslige vandplaner.pdf (dok.nr.149846/12)

22. Efterretningssag - Økonomisk status pr. 30. november

Åben sag

Sagsnr: 11/6887

Forvaltning: ØKC

Sbh: JAPO

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Økonomiecenteret fremsender hermed den månedlige økonomiske status pr. 30. november 2012 for Plan og Miljøudvalget til orientering.

Den indeholder et skema med den overordnede økonomiske status på udvalgets område. Til området er der tilknyttet kort overordnede kommentar, der beskriver det økonomiske niveau.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Plan-og Miljøudvalget indstiller, at sagen tages til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Til efterretning.

Bilag

Økonomisk Status pr. 30-11-2012 PMU.pdf (dok.nr.5/13)

23. Efterretningssag - Afgørelse fra klageinstanser

Åben sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Der er modtaget følgende afgørelser fra klageinstanser:

- **Registrering af ferske enge på ejendommen Jennetvej 402, Albæk af 11. december 2012**

Lodsejer har via repræsentant Agri Nord påklaget Frederikshavn Kommunes afgørelse 28. oktober 2011 om registrering af engarealerne A, B, C, D, E og F samt søer som omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 4.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver afgørelse om registrering af engarealerne D og F og stadfæster kommunens registrering af engarealerne A, B, C og E samt søer som omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, nr. 4.

- **Afslag til husstandsvindmølle på Rugholmen 29, Dybvad af 13. december 2012**

Ejer har den 5. december tilbagekaldt sin klage over Frederikshavn Kommunes afgørelse af 12. november 2012 om afslag til husstandsvindmølle på ejendommen

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Sagen er bortfaldet, og Natur- og Miljøklagenævnet foretager sig ikke mere i sagen.

- **Tilladelse til udvidelse af en minkproduktion på ejendommen Volstruphedevej 61, Sæby af 17. december 2012**

Det Økologiske Råd har påklaget Frederikshavn Kommunes afgørelse af 27. januar 2010 om tilladelse til udvidelse af minkproduktionen på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse af 27. oktober 2012 med den tilføjelse, at ansøger skal senest 1 år efter nævnets afgørelse sikre, at udbringning af husdyrgødning på aftalearealer er lovlig i henhold til husdyrbrugslovens § 16.

Indstilling

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

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Til efterretning.

24. Opslag af 2 ledige taxitilladelser i Skagen Taxa

Åben sag

Sagsnr: 13/375

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Formanden for Skagen Taxa anmoder om, at der bliver opslået 2 ledige taxitilladelser i Skagen. Skagen Taxa har pr. 1. januar 2013 mistet 2 taxitilladelser til Frederikshavn Taxas bestillingskontor.

Indstilling

Konst. direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at de 2 taxitilladelser opslås ledige.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 8. januar 2013

Indstillingen tiltrædes.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen