

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 22-02-2017

Mødedato Onsdag d. 22. februar 2017 kl. 10:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben.....	3
Referat med bilag - Åben.....	8

Punkt 1: Referat - Åben

Referat

Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Mødetidspunkt: 22-02-2017 10:00

Mødeafholdelse: Skriftlig dialog

NB.

Tilstede: Anders Brandt Sørensen (A) - Formand
Frode Thule Jensen (V)
Erik Kyed Trolle (A)
Jens Hedegaard Kristensen (A)
Mogens Brag (V)

Fraværende:

Stedfortrædere:



Indholdsfortegnelse

Plan- og Miljøudvalget

22-02-2017 10:00

1 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase - Hotel- og konferencecenter Hvideklit, Ålbæk.....	3
---	----------

1 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase - Hotel- og konferencecenter Hvideklit, Ålbæk

Sags ID: GEO-2016-04249

Sagsbehandler: Dennis Duy Hoang Ngo

Ansvarligt center: Plan

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget traf den 10. januar 2017 beslutning om igangsætning af foroffentlighedsfase for hotel- og konferencecenter Hvideklit i Ålbæk.

Der blev efterfølgende afholdt foroffentlighedsfase for projektet i perioden fra den 6. til den 20. februar 2017. I den forbindelse blev der offentliggjort et debatoplæg, der er vedhæftet som bilag.

Der indkom i forbindelse med foroffentlighedsfasen bemærkninger fra 11 parter. De indkomne bemærkninger er beskrevet og vurderet i det vedlagte indsigelsesnotat.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, og at de indkomne bemærkninger indgår i det videre arbejde, som indstillet i indsigelsesnotatet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

1. Foroffentlighed_Indsigelsesnotat (1790855 - GEO-2016-04249)
2. Debatoplæg til foroffentlighed med endelig datoer tilrettet (1770634 - GEO-2016-04249)

Punkt 2: Referat med bilag - Åben

Referat

Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Mødetidspunkt: 22-02-2017 10:00

Mødeafholdelse: Skriftlig dialog

NB.

Tilstede: Anders Brandt Sørensen (A) - Formand
Frode Thule Jensen (V)
Erik Kyed Trolle (A)
Jens Hedegaard Kristensen (A)
Mogens Brag (V)

Fraværende:

Stedfortrædere:



Indholdsfortegnelse

Plan- og Miljøudvalget

22-02-2017 10:00

1 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase - Hotel- og konferencecenter Hvideklit, Ålbæk.....	3
---	----------

1 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase - Hotel- og konferencecenter Hvideklit, Ålbæk

Sags ID: GEO-2016-04249

Sagsbehandler: Dennis Duy Hoang Ngo

Ansvarligt center: Plan

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget traf den 10. januar 2017 beslutning om igangsætning af foroffentlighedsfase for hotel- og konferencecenter Hvideklit i Ålbæk.

Der blev efterfølgende afholdt foroffentlighedsfase for projektet i perioden fra den 6. til den 20. februar 2017. I den forbindelse blev der offentliggjort et debatoplæg, der er vedhæftet som bilag.

Der indkom i forbindelse med foroffentlighedsfasen bemærkninger fra 11 parter. De indkomne bemærkninger er beskrevet og vurderet i det vedlagte indsigelsesnotat.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, og at de indkomne bemærkninger indgår i det videre arbejde, som indstillet i indsigelsesnotatet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

1. Foroffentlighed_Indsigelsesnotat (1790855 - GEO-2016-04249)
2. Debatoplæg til foroffentlighed med endelig datoer tilrettet (1770634 - GEO-2016-04249)

Bilagsforside

Dokument Navn:	Foroffentlighed_Indsigelsesnotat.pdf
Dokument Titel:	Foroffentlighed_Indsigelsesnotat
Dokument ID:	1790855
Placering:	Geosager/Hvideklitvej 15, 9982 Ålbæk: Lokalplan - Hotel- og conferencecenter ved Hvideklitvej, Ålbæk/Dokumenter
Dagsordens titel	Opfølgning på foroffentlighedsfase - Hotel- og conferencecenter Hvideklit, Ålbæk
Dagsordenspunkt nr	1
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2

Indsigelsesnotat

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

Center for Teknik og Miljø

20-02-2017

Dokumentnr: 1789334

DENG

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

Indkomne bemærkninger	Centrets bemærkninger
<p>1. Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning</p> <p>Dokumentnr. 1774332</p> <p>Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning påpeger, at det fremgår af PlansystemDK, at dele af planområdet er udlagt som "område med skovbyggelinje". Området kan således potentielt være i konflikt med de statslige interesser, jf. "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017".</p>	<p>Ad. 1</p> <p>Dette tages til efterretning og undersøges nærmere af fagcenteret, under planlægningen.</p> <div data-bbox="799 824 1426 992" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p><ul style="list-style-type: none">- At bemærkningen indgår i det videre planlægningsarbejde.</div>
<p>2. Banedanmark</p> <p>Dokumentnr. 1776108</p> <p>Banedanmark påpeger, at overkørsel over jernbanen ved den sydøstlige hjørne af planområdet, kan stige i forbindelse med udvidelse af arealet med fx tennisbaner m.m. og derved kan trafikmønsteret påvirkes ved overkørslen.</p>	<p>Ad. 2</p> <p>Der undersøges i det videre planlægningsarbejde, i hvilket omfang overkørslen påvirkes af den ændrede anvendelse.</p> <div data-bbox="799 1473 1426 1641" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p><ul style="list-style-type: none">- At bemærkningen indgår i det videre planlægningsarbejde.</div>

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

3. Grundejerforeningen Rævevej

Dokumentnr. 1789461

Grundejerforeningen Rævevej ser projektet som en fordel for området som helhed, men har i samme omgang drøftet betydningen på de trafikale forhold, ved at der kommer flere turister til.

Der er formuleret følgende forslag/anbefalinger til forbedringen af trafiksikkerheden:

- Etablering af en kombineret cykel og gangsti både på Råbjergvej og Hvideklitvej. Vejene benyttes allerede i dag af mange gående og cyklende beboere/turister mellem det nærliggende sommerhus område og stranden/Skagensbanen (Bunken trinbræt). Af hensyn til de mange cyklende i området, vil det af sikkerhedsmæssige grunde være det mest optimale, hvis en kombineret cykel og gangsti ikke slutter ved Oksevej (sommerhusområdet), men fortsætter helt til Skiveren. Her må forventes en yderligere stigning i cyklende turister.
- Etablering af yderligere tilkørsel til hotel projektet via grusvejen forbi bivuak pladsen med ombygning af nuværende ubevogtet jernbaneoverskæring til overskæring med bomanlæg.
- Etablering af rundkørsel eller trafiklys med helle anlæg ved Råbjergvejs udmunding til Skagensvejen. Dette vil være til gavn for alle typer trafikanter, som krydser eller skal ind på hovedvejen mellem Ålbæk og Skagen i såvel nord- som sydgående retning. Allerede med den nuværende trafikintensitet er dette knudepunkt problematisk og farligt for alle typer trafikanter.

Ad. 3

De trafikale problemstillinger og løsninger skal undersøges og indarbejdes i det videre planlægningsarbejde.

Center for Teknik og Miljø indstiller:

- At bemærkningen indgår i det videre planlægningsarbejde.

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

<p>4. Kirsten Skovmand Jensen og Ulrik Jensen</p> <p>Dokumentnr. 1778965</p> <p>Som lodsejere af Mårvej 20, mener de, at det er dejligt, at der kommer liv i højskolen, efter den har stået tom i flere år. Dog lyder en hotelkapacitet på 60-100 værelser som en stor størrelse, så der skal indgå overvejelser om kring trafik- og støjgener.</p> <p>Udkørslen fra Mårvej til Hvideklitvej er ikke optimal, da bilisterne ikke overholder hastighedsvejledningen. Der påpeges, at der i dag allerede er meget trafik til og fra golfklubben på Hvideklitvej og et hotel- og konferencecenter vil forøge dette yderligere. Der foreslås en større vejbredde på Hvideklitvej samt regulering af hastigheden via trafikchikaner og behov for cykel/gangsti.</p> <p>Til slut påpeges det, at udkørselsforholdene til Ålbækvej, der fører til Skagen, har meget trafik, især i sommermånederne. Dette resulterer i, at der er problemer ved venstresving mod Skagen, samt for gående og cyklister, der skal over til strandsiden.</p>	<p>Ad. 4</p> <p>De trafikale og støjmæssige gener der måtte forekomme ved dette projekt, skal undersøges via en miljøscreening og vil blive taget hånd om under planlægningsarbejdet.</p> <div data-bbox="798 896 1428 1064" style="border: 1px solid black; background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"><p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p><ul style="list-style-type: none">- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.</div>
---	--

<p>5. Henny og Eggert F. Sørensen</p> <p>Dokumentnr. 1779408</p> <p>Ideen vedrørende hotel- og konference er god, men der stilles spørgsmålstegn vedrørende om bygningen kan klare en etage mere udseendemæssigt. Der foreslås 45 grader tegltag med kviste i Skagen stil vil kunne give bygningen et løft, da bygningerne i nærområdet er med tegltag. Derudover påpeges det, at det er fint med vinduer i plastik med småsprosser og udendørsarealerne kan udføres vedligeholdesfrit ved klitlandskaber.</p> <p>Til slut, skal der arbejdes på udebelysningen i området, da det bliver meget mørkt om aftenen.</p>	<p>Ad. 5</p> <p>Ideerne og bemærkninger tages videre til bygherre og i det videre planlægningsarbejde.</p> <div data-bbox="798 1792 1428 1960" style="border: 1px solid black; background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"><p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p><ul style="list-style-type: none">- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.</div>
---	--

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

<p>6. Uffe Hansen</p> <p>Dokumentnr. 1783040</p> <p>Der er positiv stemning over for at der skal ske noget med de bygninger der står der i dag. Der foreslås, at en evt. rundkørsel skal overvejes til Skagensvej, da der til tider er meget tæt trafik.</p>	<p>Ad. 6</p> <p>Dette tages til efterretning og undersøges i planlægningsarbejdet.</p> <p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p> <ul style="list-style-type: none">- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.
<p>7. Lene og Michael Buus</p> <p>Dokumentnr. 1784684</p> <p>Ændringen af anvendelsen til hotel- og konferencecenter, samt ændringen af antal etager til 2 og maksimal bygningshøjde på 8,5 m kan accepteres.</p> <p>Der påpeges dog, Hvideklitvej er den eneste offentlige vej der fører ind til området. Vejen er i dag en en smal vej uden cykel- og gangsti, samt er oversigtsforholdene ikke så gode og henvisningsskiltene på 30 km/t bliver ikke holdt. Der er bekymring for de trafikale og støjmæssige udfordringer som et hotel- og konferencecenter vil generere.</p> <p>Forslag til løsninger, er at udvide bredden af Hvideklitvej samt tilføje cykel- og gangsti, eller lave en ny vej fra Ålbækvej der fører direkte til hotel- og konferencecenteret.</p>	<p>Ad. 7</p> <p>De trafikale og støjmæssige gener bliver undersøgt i planlægningsarbejdet og de nødvendige forhold sikres under arbejdet.</p> <p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p> <ul style="list-style-type: none">- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

<p>8. Jytte Jensen og Ulrik Hansen</p> <p>Dokumentnr. 1789293</p> <p>Hvideklitvej skal sikres bedre med hastighedsdæmpende trafik. Som gående til golfbanen opstår der mange farlige situationer på grund af høj hastighed og uoverskuelighed på Hvideklitvej.</p> <p>En evt bueskydningsbane skal sikres særdeles forsvarligt, da området i dag anvendes af mange personer i forskellige aldre.</p> <p>Udover dette er der ingen grund til at gå imod projektet, som vil højne interessen for området og golfklubben.</p>	<p>Ad. 8</p> <p>De trafikale problemstillinger undersøges under planlægningsarbejdet.</p> <p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p> <ul style="list-style-type: none">- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.
<p>9. Bente og Torben Iversen</p> <p>Dokumentnr. 1789450</p> <p>Mener det er meget positivt, at der er mulighed for at gøre lokalerne anvendelige igen. Projektets indhold er visionært og spændende.</p> <p>Derudover påpeges det, at der må forventes et øget pres på Hvideklitvej. Der skal gøres noget for at sikre de sikkerhedsmæssige vejforholde. Vejen må gøres bredere og med en gangsti, samt fartdæmpende foranstaltninger.</p> <p>Der vil samtidig komme flere biler til det nye hotel, hvorfor der også skal sikres ordentlige parkeringsforholde.</p>	<p>Ad. 9</p> <p>De trafikale problemstillinger og parkeringsforholdene bliver undersøgt og indarbejdet i det videre planlægningsarbejde.</p> <p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p> <ul style="list-style-type: none">- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.
<p>10. Jo Klan og Michael Krøijer</p> <p>Dokumentnr. 1790189</p> <p>Ser et hotel- og konferencecenter som oplagt på den beliggenhed og er generelt positive over for udnyttelsen af den tidligere sundhedshøjskole Diget og har undret sig over hvorfor den ikke for længst har været udnyttet.</p> <p>Følgende problemstillinger påpeges samt forslag til løsninger:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Trafikproblemer på Hvideklitvej: Denne vej fra Råbjergvej er en smal asfaltvej til sommerhusområdet Ildervej + Mårvej og ender ved golfklubben Hvide Klit. Udover	<p>Ad. 10</p> <p>De trafikale problemstillinger og løsninger tages med i det videre planlægningsarbejde.</p> <p>Med hensyn til påvirkningen af bygningen i to etager, skal dette undersøges i det videre arbejde, hvorvidt bygningen vil passe ind i omgivelserne eller belaste området negativt.</p>

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

biltrafik bruges vejen af mange ” bløde trafikanter” (cyklister i alle aldre, hundeluffere , golfspillere fra som merhusområdet eller fra toget (trinbræt Bunken). Med den nuværende biltrafik er dette muligt med forsigtighed og tålmodighed. Med en betydelig øgning af biltrafikken kan det ikke undgås, at de bløde trafikanter bliver klemte. Dette problem kunne løses med en smal cykelsti øst for Hvideklitvej.

- 2) Udkørsel fra Råbjergvej til A 40 specielt venstresving mod Skagen, er allerede i dag problematisk. Det påtænkte hotel og konferencecenter vil øge trafikken mod øst af Råbjergvej, og størsteparten vil sikkert mod nord til Skagen. Dette trafikale problem kan løses med en rundkørsel eller (måske mere økonomisk beskedent) med et kort forløb af A 40 nord for Råbjergvej med 3 spor (det midterste til venstresvingende biler fra Råbjergvej, der senere fletter ind i trafikken mod nord).
- 3) Synlighed i naturen. Om størrelsen på det nye center skal være 60 eller 100 værelser (+ konferencedeltagere, der ikke overnatter) uden at det eksisterende miljø overbelastes, er svært at sige, men det er meget vigtigt, at det kommende center falder ind i naturen, som det faktisk gør nu. En tilladelse til at bygge i 2 etager ville eksponere anlægget voldsomt i det flade landskab. Hvis der skulle blive behov for at udvide antal af værelser udover de 60, skal dette ske i jordplan.

Center for Teknik og Miljø indstiller:

- At bemærkningerne indgår i det videre planlægningsarbejde.

Foroffentlighedsfase - Lokalplan for Hotel Hvide Klit

<p>11. Thomas Køningsfeldt</p> <p>Dokumentnr. 1790489</p> <p>Mener det er en substantiel ændring af forholdene for de nærliggende sommerhuse at ændre anvendelsen fra sundhedshøjskole til hotel- og konferencecenter.</p> <p>Derfor er det vigtigt projektet udarbejdes på en måde således det bliver mere til gavn for naboer end til gene.</p> <p>Det er en god ide at der kan komme en bueskydningsbane, swimmingpool og tennis, og at faciliteterne tilhørende det fremtidige hotel- og konferencecenter skal indtænkes til brug for naboerne også.</p> <p>Derudover foreslås det, en legeplads for de mindste børn og et udendørs fitness område for de voksne.</p>	<p>Ad. 11</p> <p>Ideerne og forslagene er noget der vil blive taget videre til byherre.</p> <div data-bbox="810 792 1426 931" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Center for Teknik og Miljø indstiller:</p><p>- Ingen bemærkninger</p></div>
--	---

Relateret document 2/2

Dokument Navn: Debatoplæg til foroffentlighed
med endelig datoer
tilrettet.pdf

Dokument Titel: Debatoplæg til foroffentlighed
med endelig datoer tilrettet

Dokument ID: 1770634

Praktiske oplysninger

Idéperiode

Idéperioden i foroffentlighedsfasen løber fra den 06.02.2017 til den 20.02.2017. Dine ideer og forslag skal være modtaget af Frederikshavn Kommune senest den 20.02.2017.

Indsendelse af bemærkninger

Enhver har ret til at komme med bemærkninger, idéer og forslag til det videre planlægningsarbejde.

Dine bemærkninger skal være skriftlige, og du skal sende dem pr. mail til: tf@frederikshavn.dk eller pr. post til:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Ved henvendelse bedes du oplyse sags ID: GEO-2016-04249

www.frederikshavn.dk

Du kan se og downloade denne folder på kommunens hjemmeside: www.frederikshavn.dk

Spørgsmål kan rettes til Center for Teknik og Miljø, Dennis Duy Hoang Ngo på telefon 98 45 63 74 eller e-mail: tf@frederikshavn.dk



Foroffentlighed

Kom med idéer og forslag til planlægningen for nyt område til hotel- og konferencevirksomhed ved Hvideklitvej, Ålbæk.

Idéperiode

Fra den 06.02.2017 til den 20.02.2017

Baggrund for kommuneplantillægget

Frederikshavn Kommune indkalder ideer og forslag mv. til udarbejdelse af et tillæg til Frederikshavn Kommunes kommuneplan, hvorved der oprettes ny kommuneplanramme.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på deres møde den 10.01.2017 at igangsætte planlægning for et område til hotel- og konferencecenter på Hvideklitvej, Ålbæk.

Området er beliggende i landzone og omfatter den tidligere sundhedshøjskole Diget. Bygningerne har stået tomme siden højskolens konkurs i slutningen af 2010. Den eksisterende bebyggelse påtænkes renoveret og indrettet som hotel- og konferencecenter med 60 værelser. Områdets placering ved golfbane, natur og strand samt eksisterende multihal inden for området giver mulighed for at tilbyde aktive ferier.

Der påtænkes inden for en kort årrække etableret bl.a. bueskydningsbane, swimmingpool og tennisbane. Herudover ønsker ejer mulighed for etablering af op til 40 værelser yderligere, således at hotel- og konferencecentret samlet på sigt vil omfatte ca. 100 værelser. De ekstra værelser ønskes etab-



leret oven på eksisterende værelser således at bebyggelsen ændres til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Til sammenligning er den eksisterende store pyramide inden for området i 3 etager med en bygningshøjde på 13 m.

Hovedparten af området ligger uden for kommuneplanens rammer og uden gældende lokalplan. Projektet kræver, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg. Området vil blive udlagt som rekreativt område i sammenhæng med de allerede udlagte rekreative golfområder. Det samlede planlagte rekreative område vil dermed have samme hovedformål, og vil sammen med sommerhusområdet kunne indeholde en række ferie- og fritidsaktiviteter samt hotel- og konferenceformål.

Planprocessen

Første led i processen er en to ugers ideperiode, hvor interesserede har mulighed for at komme med ideer og forslag til den videre planlægning.

Spørgsmål til stillingtagen kunne f.eks. være:

- Anvendelse til hotel- og konferencecenter
- Etageantal og bygningshøjde
- Trafik og parkeringsforhold
- Ideer til indretning af udendørsarealer
- Andre ideer og forslag til planlægning for hotel- og konferencecenter.

Når foroffentlighedsfasen er overstået bliver der udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg og en miljøvurdering af planforslaget, jf. *lov om miljøvurdering af planer*.

Sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdes en lokalplan.

Når byrådet har vedtaget planforslagene og miljøvurderingen, bliver de sendt i offentlig høring i mindst otte uger. Her får borgerne igen mulighed for at komme med bemærkninger.

Kommuneplantillæg og lokalplan offentliggøres samtidig på kommunens hjemmeside. Berørte parter, naboer, relevante foreninger, offentlige myndigheder m.fl. vil blive orienteret som anført i planloven.

Når offentlighedsfasen er afsluttet tager byrådet stilling til, om kommuneplantillæg og lokalplan kan blive vedtaget endeligt.