

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 10-01-2012

Mødedato Tirsdag d. 10. januar 2012 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben..... 3

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

10-01-2012

Dato	10. januar 2012
Tid	14:30
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	Pkt. 1. Besigtigelse. Samkørsel fra Fasanvej kl. 13.00. Pkt. 2. Kl. 17.00 møder advokat Kaptain på Fasanvej.
Fraværende	Erik Sørensen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



Indholdsfortegnelse

Side

1. Ansøgning om dispensation fra lokalplan for ejendommen Nordstjernevej 11, Skagen - Genoptagelse	6
2. Om- og tilbygning af dagligvarebutikken Chr. X's Vej 51, Skagen - Genoptagelse	9
3. Dispensation fra lokalplan SKA.200.C3 på ejendommen Havneplads 16, Skagen	12
4. Forslag til lokalplan SAE.E.06.25.01 - Erhvervsområde på Falkevej, Dybvad	16
5. Forslag til lokalplan SKA.B.07.05.01 Anneks til Dommergården, Gl. Skagen	18
6. Forslag til lokalplan SAE.C.01.20.01 Boligområde ved Algade i Sæby og forslag til kommuneplantillæg nr. 09.37	19
7. Forslag til lokalplan FRE.S.18.05.02 Sommerhusområder ved Heden og Sulbæk og forslag til kommuneplantillæg nr. 09.38	20
8. Forslag til lokalplan SAE.B.04.10.01 - Boligområde ved Sætturvej, Sæby	22
9. Endelig vedtagelse af lokalplan FRE.O.11.11.01 Integreret institution Peter Wessels Vej i Frederikshavn	23
10. Endelig vedtagelse af SAE.C.03.20.01 Sundhedshus Sæby	24
11. Udviklingsplan for Skagens Museum - genoptagelse Igangsætning af ny lokalplan	26
12. Boligprojekt Sæbyvej 58-60, Frederikshavn	27
13. Lovliggørelse af placering af sommerhus på ejendommen Musvågevej 38, Ålbæk	30
14. Ansøgning om udstykning af ejendom i landzone, Vrangbækvej 59, Frederikshavn	34
15. Opførelse af anneks, Kong Eriks Vej 14, Skagen	36
16. Østre Strandvej 43, Skagen.	38
17. Etablering af overnatningsfaciliteter i forbindelse med kommercielle kulturaktiviteter i den kommercielle del af Kultur Kappelborg, Skagen	40
18. Kommunekontaktråd Nordjyllands Interessentanalyse vedrørende den fremtidige affaldssektor	42
19. Administrationsgrundlag for restaurationsforskriften	44
20. Kvalitetspolitik og -mål på natur- og miljøområdet	45

21. Eventuel indførelse af nye bestemmelser efter Hundeloven	46
22. Planlægning for lokalisering af et fælles biogasanlæg i Frederikshavn Kommune	48
23. Orienteringssag - kommunale handleplaner i medfør af Statens vand- og Natura 2000-planer, offentliggjort december 2011	50
24. Orienteringssag - Politianmeldelser	52
25. Orienteringssag - Meddelte påbud	53
26. Orienteringssag - Ændringer vedrørende gevinstgivende spilleautomater i spillehaller og restauranter som følge af lov om spil.....	54
27. Orienteringssag - Tilsyn med vandkvalitet i private brønde og boringer 2011.....	55
28. Efterretningssag - Principiel ansøgning om boligbebyggelse Gasværksvej/Søndre Ringvej, Sæby - Ændret projekt.....	57
29. Efterretningssag - Afgørelser fra klageinstanser.....	58
Underskrifter:	61

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	124233/11	Åben	Byggeansøgning, tegninger og dispensationsansøgning - 20111124142857558.pdf
2	115853/11	Åben	Om- og tilbygning af dagligvarebutikken Chr. X's Vej 51, Skagen
2	113762/11	Åben	Byggeprojekt.pdf
2	636/12	Åben	Nabobemærkninger.pdf
2	826/12	Åben	Kommentarer fra ansøger incl. skyggediagram.pdf
3	50867/11	Åben	Dispensationsansøgning
3	50870/11	Åben	situationsplan disp.ansøgning.pdf
3	50874/11	Åben	Facader- disp.ansøgning.pdf
3	50875/11	Åben	Facader-- disp.ansøgning.pdf
3	80792/11	Åben	Situationsplan
3	124715/11	Åben	Revideret ansøgning + fotos -
3	118148/11	Åben	Situationsplan.pdf
3	118140/11	Åben	Situationsplan eksisterende forhold.pdf
3	118150/11	Åben	Facader eksisterende forhold.pdf
3	118149/11	Åben	Facader 2 eksisterende forhold.pdf
3	118142/11	Åben	Facader vest og nord.pdf
3	118141/11	Åben	Facader øst og syd.pdf
3	88131/11	Åben	Brev med udvalgsbeslutning til ansøger/ejer-
3	1220/12	Åben	Svar på naboorienteringen 4 stk -
4	124145/11	Åben	Bilag 1 - Referat PMU 8. marts 2011
4	1016/12	Åben	SAE.E.06.25.01(skærm)PMU10.01.12.pdf
5	134201/11	Åben	LPforslagSKA.B.07.05.01.pdf
5	134198/11	Åben	Gl. Dagsorden
6	134561/11	Åben	Gl. dagsorden
6	450/12	Åben	LPForslagSAE.C.01.20.01.pdf
7	135365/11	Åben	ForslagLPFRE.S.18.05.02.pdf
7	130497/11	Åben	46772-11_v1_Stillingtagen til eventuel udarbejdelse af nyt lokalplanforslag for Heden og Sulbæk.pdf
7	135382/11	Åben	Tilbageførsel af sommerhusområde til landzone areal 4,6 hektarx.pdf
8	136212/11	Åben	04_10_01
9	129753/11	Åben	LP.endelig.FRE.O.11.11.01 P.Wesselsvej.pdf
9	129752/11	Åben	Indsigelsesnotat.pdf
10	133499/11	Åben	SundhedshusSæby_LP_endelig.pdf
12	133189/11	Åben	Ansøgning boligprojekt Sæbyvej 58-60, Frederikshavn.pdf
13	100565/11	Åben	(2002) Ansøgning om disp. af 7. maj 2003
13	100667/11	Åben	(2006) T.U. afgørelse af 7. februar 2006
13	100904/11	Åben	Påbud af 3. maj 2011
13	100957/11	Åben	(2011) Ansøgning om dispensation.pdf
13	101321/11	Åben	- luftfoto
13	483/12	Åben	- møderet. fra møde med ejere
13	496/12	Åben	- bemærkninger til naboorientering

13	502/12	Åben	- klagers bemærkninger til sagen
13	506/12	Åben	- klagers sup. bemærkninger til sagen
13	509/12	Åben	- referat fra møde med klager
13	511/12	Åben	- bemærkninger til sagen fra ejere
13	512/12	Åben	- sup. bemærkninger til sagen fra ejere
14	135618/11	Åben	Ansøgning
15	157/12	Åben	Oversigtskort
15	132/12	Åben	Ansøgning
15	129/12	Åben	Supplerende begrundelse fra ansøger
16	121196/11	Åben	Byggeansøgning.pdf
16	121199/11	Åben	Situationsplan.pdf
16	121202/11	Åben	Facade syd + snit - etablering af altan.pdf
17	114148/11	Åben	Oversigtskort.pdf
17	114001/11	Åben	Byggeansøgning og tegninger som eet dokument.pdf
17	133615/11	Åben	Deklaration Kappelborg stk. 1-4.pdf
17	133616/11	Åben	Ansøgers besvarelse af forvarsel om påbud.pdf
18	130978/11	Åben	Bilag 1 - COWI's Interessentanalyse - August 2011
18	130974/11	Åben	Bilag 2 - Ref. bestyrelsesmøde - Frederikshavn Forsyning 29.11.2011
18	142723/10	Åben	Bilag 3 - Byrådetsbeslutning 24-11-2010
18	1765/12	Åben	Bilag 4: - Notat: Opsummering af konklusion på fase 1 samt økonomi ved evt. deltagelse i fase 2
19	135210/11	Åben	Restaurationsforskriften.pdf
19	522/12	Åben	Administrationsgrundlag version 2
20	122073/11	Åben	Gældende samt forslag til nye politikker og mål
21	272/12	Åben	Henvendelse vedr. luftning af hunde
21	372/12	Åben	Materiale vedr. Aalborg kommunes hundekampagne
22	63497/11	Åben	Forslag til alternativ placering af biogasanlæg - Forslag til alternativ placering af biogasanlæg..pdf
22	63295/11	Åben	Biogasplanlægning i Frederikshavn Kommune maj 2011. - brev til fr.h. kommune biogasplanlægning.pdf
22	1240/12	Åben	Oversigtskort_ny_A3 (3).pdf
26	1681/12	Åben	Spillemyndighedens brev til kommunerne.pdf
28	110895/11	Åben	Revideret projekt oktober 2011.pdf
28	119161/11	Åben	Afgørelse fra PMU den 08112011
28	127505/11	Åben	Bemærkninger til kommunens brev af 12. november 2011
28	130002/11	Åben	Brev til Plan- og Miljøudvalget .pdf

1. Ansøgning om dispensation fra lokalplan for ejendommen Nordstjernevej 11, Skagen - Genoptagelse

Åben sag

Sagsnr: 11/7690

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø modtog henholdsvis den 12. august og supplerende 23. september 2011 en ansøgning om opførelse af nyt sommerhus og nedrivning af det gamle. Projektet blev efterfølgende tilrettet således, at ansøger ønsker at fastholde tre dispensationsforhold i forbindelse med det nye sommerhus.

Der ansøges om dispensation fra den for området gældende lokalplan for så vidt angår bestemmelserne omkring bebyggelsesprocent, taghældning og tagbelægning.

I forbindelse med sagen blev der den 1. nov. 2011 foretaget naboorientering og ved høringsfristens udløb, var der ikke indgået bemærkninger til sagen.

Plangrundlag for ejendommen

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser SKA.S.05.01, der udlægger området til sommerhusområde.

Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 153-S.3

Dispensationer fra lokalplanen

Det ansøgte forudsætter, at der meddeles dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan SKA.153-S.3

- Pkt. 7.1 der fastsætter, at bebyggelsesprocenten for hver grund må ikke overstige 10 %
Der ansøges om opførelse af nyt sommerhus på 85 m² og herved en bebyggelsesprocent på 14 %
- Pkt. 8.4 der fastsætter, at tage skal enten udføres med ensidig taghældning mellem 15- 28 grader, eller som symmetrisk saddeltag med taghældning mellem 28 – 47 grader.
Der ansøges om symmetrisk saddeltag med taghældning på 20 grader.
- Pkt. 8.5 der fastsætter, at tage skal beklædes med sort tagpap – på saddeltage udført med listetækning. På saddeltage må der alternativt kun anvendes stort bølgeeternit.
Der ansøges om sorte beton tagsten.

Der er i enkelte tilfælde indenfor lokalplanområdet meddelt dispensation i forhold til bebyggelsesprocent og taghældning.

Juridiske konsekvenser

Planmæssige konsekvenser

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres for bestemmelserne i en lokalplan, forudsat dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Den aktuelle sag er ikke i strid med principperne.

Miljømæssige konsekvenser

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på ansøgte dispensationer

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. december 2011

Sagen genoptages.

Supplerende sagsfremstilling

I fortsættelse af ovennævnte beslutning ønsker Plan- og miljøudvalget en genoptagelse sagen og i denne forbindelse en besigtigelse af ejendommen.

CTM har følgende supplerende bemærkninger til ansøgte dispensationsforhold. Med hensyn til bebyggelsesprocenten bemærkes, at dette forhold som tidligere nævnt er imødekommet indenfor området. Dette forhold kan yderligere begrundes med bygningsreglementets generelle forhøjelse af bebyggelsesprocenten for sommerhusområder - fra 10 til 15 %.

Med hensyn til ansøgte taghældning bemærkes, at der tidligere indenfor lokalplanområdet er meddelt tilladelse til afvigelse fra aktuelle lokalplan og dennes bestemmelser.

For ovennævnte to dispensationsforhold vil der således være mulighed at imødekomme det ansøgte - ud fra de tidligere meddelte dispensationer i området.

CTM finder dog ingen umiddelbar begrundelse for at afvige fra kravet omkring tagbelægning, da dette forhold er blevet fastholdt i forbindelse med sagsbehandlingen i området.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles dispensation med hensyn til bebyggelsesprocent og taghældning
- ansøgte tagbeklædning (sorte beton tagsten) ikke imødekommes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

Byggeansøgning, tegninger og dispensationsansøgning - 20111124142857558.pdf (dok.nr.124233/11)

2. Om- og tilbygning af dagligvarebutikken Chr. X's Vej 51, Skagen - Genoptagelse

Åben sag

Sagsnr: 08/12559

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 8. november 2011, at det fremsendte projekt godkendes som grundlag for nabo- og partshøring. Efter endt høring genoptages sagen til beslutning.

Projektet er beskrevet i PMU-protokollat dateret 08.11.2011, der vedlægges i kopi.

Nabo- og partshøring har givet anledning til bemærkninger fra 6 omkringboende vedrørende:

- nervøsitet for støjgener fra kompressor, ventilation mv. samt trafik, herunder til natlager
- ønske om stakit for at dæmpe trafikstøjen
- nervøsitet for gener i byggefasen
- kan ikke godkende byggeri så tæt på skel, udsigt lige ind i væg kun 2,5 meter fra boligen
- plankeværk, drivhus og skur forsvinder
- vil nedsætte ejendomsprisen
- reduktion af lysindfald for ejendommen mod vest
- byggeriet er kompakt og massivt
- kommuneplanen muliggør kun butikker til områdets daglige forsyning. Befolkningsgrundlaget taler ikke for større butik
- boligområdets karakter ændres
- hvis det ikke bliver afslag, så skal der udarbejdes lokalplan, hvor protesten vil blive videreført
- rigtig godt projekt

Ansøger har følgende kommentarer hertil:

- Der er udarbejdet skyggediagram både for nybyggeriet og for den eksisterende bebyggelse, der dokumenterer meget minimale skyggevirkninger på omkringliggende ejendomme.
- Kompressor til køleanlæg tænkes placeret på tag af daglager. Leverandør dokumenterer et støjniveau på max. 37 dB(A) i en afstand af 5 meter i direkte luftlinje. Støjniveau vil være under dette målt ved omkringliggende ejendomme.
- Ventilationsanlæg påtænkes anbragt inde i bygning i tagrum.
- Det er bygherrens bestemte hensigt at afkræve entreprenøren hensigtsmæssig adfærd under byggeriets udførelse. Bygherren har også til hensigt at kontakte naboer med henblik på retablering af plankeværker og evt. skure og drivhuse, der støder op til ejendommen.
- Projektet ses som en forbedring i området også for naboen mod vest.

Ejendommene Chr. X's Vej 51 og 53 er beliggende i kommuneplanens område

SKA.B.03.02 og omfattet af lokalplan nr. 5.

Af kommuneplanen fremgår, at området skal anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, institutioner, offentlig og privat service, dagligvarebutikker til områdets forsyning samt erhverv, der kan foregå uden gener for omgivelserne og uden, at boligområdets karakter ændres.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelse indenfor området kun med byrådets tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Af den tilhørende lokalplanredegørelse fremgår, at lokalplanen ikke ophæver bygningsvedtægtens bestemmelser om anvendelse og grundstørrelse. Disse bestemmelser er gældende frem til der er tilvejebragt en kommuneplan. Det betyder, at kommuneplanens anvendelsesbestemmelser er gældende for ejendommene.

Juridiske konsekvenser

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

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

Den nuværende dagligvarebutik er indrettet i tidligere autoværksted tilbage i 1992. Ejendommene Chr. X's vej 51 og 53 har således begge haft erhvervsmæssig anvendelse til butiksformål siden 1992.

Ved den ansøgte om- og tilbygning fornyes selve salgsarealet og forøges i størrelse fra 500 m² til 640 m² og lagerfaciliteterne forbedres.

En forøgelse af salgsarealet med ca. 30 % vurderer Fagcenteret ikke at være afgørende for kundegrundlaget og dermed butikkens betydning i nærområdet. Udviklingen indenfor butiksområdet har gennem årene gået mod større butikker, hvilket også afspejler sig i max. størrelsen på 1.000 m² for enkeltliggende butikker til lokal forsyning jf. Lov om planlægning.

Tilbygningen placeres helt i skel mod syd og 2,5 meter fra vestskel.

Terrænforholdene gør, at tilbygningen er placeret knap 2 meter under omgivelserne i det sydvestlige hjørne.

Det udarbejdede skyggediagram viser, at del af boligejendommen mod vest påvirkes af skygge kortvarig tidlig morgen. Da bebyggelsens afstand til skel er min. 2,5 meter med en facadehøjde fra 4,0 til ca. 2,4 meter i det sydvestlige hjørne ved havearealet bag beboelsen vurderes den kortvarige skygge mindere betydende.

Gavlen mod syd helt i naboskel har en kiphøjde på ca. 5,5 meter set fra naboejendommen. Fagcenteret vurderer, at en gavlmur af dette omfang ud for ca.

halvdelen af boligejendommens nordskel virker voldsomt og vil forringe lysforholdene i boligens nordvendte værelser.

Fagcenteret vurderer på den baggrund, at tilbygningen skal reduceres i størrelse således, at skelafstanden på 2,5 meter overholdes. Eksisterende bebyggelse placeret nærmere skel end 2,5 meter kan bibeholdes.

Det er Fagcenterets samlede vurdering, at den påtænkte om- og tilbygning af butiksejendommene er en væsentlig forbedring af det visuelle miljø i området. Med den bygningsmæssige tilpasning til naboskel mod syd vurderes projektet også at imødekomme nabohensyn.

Evt. gener fra installationer reguleres af miljøbeskyttelsesloven. Gener i forbindelse med byggeriet gennemførelse, herunder genetablering af udhuse, belægnings mv. må afklares parterne i mellem.

Miljømæssige konsekvenser

Evt. gener i forbindelse med kompressor, ventilation og varetransport reguleres af miljøbeskyttelsesloven. Som grundlag for sagsbehandlingen er følgende vejledende grænseværdier for virksomheders støjbelastning: 45 dB(A), 40dB(A) og 35 dB(A) (dag, aften,nat).

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- påtænkt om- og tilbygning godkendes på vilkår, at sydgavlen af tilbygningen placeres 2,5 meter fra naboskel, og at ejendommene Chr. X's vej 51 og 53 sammenlægges matrikulært idet, der henvises til lokalplan nr. 5 og bygningsreglement 2010 kap. 2.1.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen titrædes, dog således at bestemmelsen om skelafstand mod Alba Schwartzvej afløses af et krav om helvalmede gavle.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

Om- og tilbygning af dagligvarebutikken Chr. X's Vej 51, Skagen (dok.nr.115853/11)

Byggeprojekt.pdf (dok.nr.113762/11)

Nabobemærkninger.pdf (dok.nr.636/12)

Kommentarer fra ansøger incl. skyggediagram.pdf (dok.nr.826/12)

3. Dispensation fra lokalplan SKA.200.C3 på ejendommen Havneplads 16, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/4535

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har tidligere i år meddelt byggetilladelse til indretning af 3 nye boliger i den eksisterende bygning på ovennævnte ejendom. Ejendommens stueetage har tidligere indeholdt en butik og på 1 og 2 sal er der indrettet boliger. Boligerne på 1 og 2 sal bibeholdes uændret ved tidligere meddelte byggetilladelse og den aktuelle ansøgning.

Den gennemførte ansøgning og meddelte byggetilladelse af 4. marts af 2011 indeholdt ingen dispensationer fra lokalplan m.v., hvorimod den senest indgående ansøgning indeholder dispensationer fra gældende lokalplanbestemmelser.

Gennemførelse af det ansøgte projekt, indeholdende yderligere 2 boliger, forudsætter at der meddeles dispensationer fra lokalplanen og gennemføres naboorientering.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser SKA.C.03.03, der udlægger området til helårsboliger (åben-lav) med tilhørende kollektive anlæg m.v., der kan foregå uden gener for omgivelserne m.v.
Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan SKA.200.C3.

Dispensationer fra lokalplanen

Det ansøgte forudsætter følgende dispensationer fra lokalplan SKA.200.C3

- Pkt 7.1. der fastsætter, at bebyggelsesprocenten for hver grund må ikke overstige 35 % og det bebyggede areal på hver grund, må ikke oversige 20 % - der ansøges om en bebyggelsesprocent på 58.3 % og et bebygget areal på 30 %
- Pkt 7.7. der fastsætter, at der skal etableres opholdsarealer, svarende til 10 % af erhvervsetagearealet og mindst 100 % af boligetagearealet – dette svarer til krav om mindst 478 m² opholdsareal – ved det ansøgte tilvejebringes opholdsareal på ca. 389 m² – hvilket kun opfylder 81 % af kravet til opholdsarealet.

Planmæssige konsekvenser

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres for bestemmelserne i en lokalplan, forudsat dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i planen er anvendelses- og formålsbestemmelserne.
Det forhold, at der er tale om en eksisterende bygning/bebyggelse er en formildende omstændighed, samtidig med at anvendelsen af den samlede bygningsmasse bliver ens.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på dispensationsansøgningen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16. august 2011

Indstillingen tiltrædes.

Supplerende sagsfremstilling

I fortsættelse af Plan- og Miljøudvalgets behandling af ovennævnte sag og meddelte afslag af 29. august 2011, modtager Center for Teknik og Miljø den 8. november 2011 et ændret/revideret projekt fra ansøger.

De væsentligste ændringer i projektet i forhold til tidligere er:

- 1) Fjernelse af udvendig ståltrappe v/gavl
- 2) Der fjernes 2 skure fra bagsiden af bygninger på henholdsvis 44 m² og 39 m²
- 3) Trappeopgang til lejlighed på 1 sal v/bagside af bygningen fjernes – 8 m²

Det ansøgte forudsætter herefter følgende dispensation fra lokalplan

SKA.200.C3

- Pkt 7.1 der fastsætter, at bebyggelsesprocenten for hver grund må ikke overstige 35 % og det bebyggede areal på hver grund, må ikke oversige 20 % - der ansøges *herefter* om en bebyggelsesprocent på 53 % og et bebygget areal på 29,5 %

Det ændrede projekt opfylder herefter lokalplanens pkt. 7.7 vedrørende krav til opholdsarealer.

Bemærkninger fra CTM

Der er stadig en overskridelse af den gældende lokalplans pkt. 7.1 vedrørende tilladelig bebyggelsesprocent og bebyggede areal.

Ejendommen er en eksisterende bebyggelse som søges ændret fra erhverv til bolig. Ændringen vil betyde at den eksisterende bygning vil få den samme anvendelse jf. tidligere tilladelse. Det vil således ikke opstå konflikt mellem 2 anvendelses former. Ejendommen gennemskæres at område afgrænsning mellem 2 lokalplaner. Centret vurderer at en dispensation fra 7.1 vil medvirke til at der skabes en mere harmonisk bygning samt bedre sammenhæng i området

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- sagen sendes i naboorientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. december 2011

Indstillingen tiltrædes.

Supplerende sagsfremstilling

I fortsættelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning den 6. dec. 2011, blev sagen udsendt i naboorientering den 14. december 2011.

Det ansøgte forudsætter herefter følgende dispensation fra lokalplan SKA.200.C3

- Pkt 7.1 der fastsætter, at bebyggelsesprocenten for hver grund må ikke overstige 35 % og det bebyggede areal på hver grund må ikke oversige 20 % - der ansøges *herefter* om en bebyggelsesprocent på 53 % og et bebygget areal på 29,5 %.

Det ændrede projekt opfylder herefter lokalplanens pkt. 7.7 vedrørende krav til opholdsarealer.

Naboorienteringen blev efterfølgende udsendt til 7 naboer samt til Foreningen for By- og Landskabs. Ved høringsperiodens afslutning var der indgået bemærkninger fra 4 af de orienterede.

De indgåede bemærkninger sammenfattes nedenfor og kommenteres af Center for Teknik og Miljø.:

1)

Bemærkninger fra Foreningen for By og Landskab:

Foreningen er af den opfattelse, at de projekter, der er i gang på ejendommen, hverken kan rummes indenfor lokalplan C1 eller C3 og heller ikke samlet kan indeholdes under de 2 lokalplaner. Endelig finder Foreningen, at det samlede projekt kræver en ny lokalplan for ejendommen.

Ad1)

Såfremt Foreningen mener projektet ikke kan rummes indenfor lokalplanens bestemmelser i Pkt. 7.1 (bebygget areal og bebyggelsesprocent), er dette for så vidt korrekt, men dette forhold kræver ikke i sig selv ny lokalplan. Det bemærkes hertil, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at meddele dispensation efter planlovens § 19, såfremt dette vurderes hensigtsmæssigt i situationen. Center for Teknik og Miljø er ikke enig med Foreningen i, at projektet udløser krav om evt. ny lokalplan. Der findes i gældende lokalplan (er) meget præcise lokalplanbestemmelser til regulering af bebyggelse m.v. – både områdemæssigt og som helhed. Problemet/ udfordringen ved den aktuelle ejendom er, at der tale om en eksisterende bygning, der oprindeligt er opført til et helt andet formål.

2) Bemærkninger fra Kappelborgvej 8:

Finder at ejendommen udnyttes for massivt m.h.t. bebyggelsesprocent og endnu flere lejligheder. Samtidig findes forhaverne for voldsomme m.h.t. trafikafvikling m.v. på Chr. Bruunsvej. Det bemærkes at forhaverne p.g.a. størrelse kan give mulighed for "fest-turisme" – tilsvarende andre steder i byen, samt de gener dette kan afstedkomme. I stedet foreslås forhaverne til de 2 lejligheder udlagt til træer og grønt m.v.

Ad2) Det vil altid være en vurdering, om en ejendom udnyttes for massivt og om

dette er foreneligt med den øvrige bebyggelse i området. Center for Teknik og Miljø er betænkelig ved den aktuelle udnyttelse af ejendommen. Til "fest-turismen" bemærkes, at dette ikke kan forudsiges, men forholdet kan evt. drøftes i ejerforening i alles interesse. Forhaver udlagt til træer og buske, kan da være en mulighed - såfremt ejerne er indstillet herpå - der er tale om en privat ejendom.

3) Bemærkninger fra Kappelborgvej 11

Finder det ikke rimeligt at bruge 25 m af Kappelborgvej til indkørsel og ønsker flere parkeringspladser på Kappelborgvej.

Ad 3) Projektet omhandler ingen egentlig indkørsel fra Kappelborgvej, men et skel og hegn langs vejen med p-pladser. Indkørsel til ejendommen er angivet via Chr. Bruuens vej. Ideen med at flytte hegnet ud i skellet, for herved at give mulighed for P-pladser langs vejen, kan som sådan være hensigtsmæssigt.

4) Bemærkninger fra Havneplads 14

De indgåede bemærkninger knytter sig opmålingsforhold ved hegn/forhaver - til de 3 lejligheder, der tidligere er meddelt byggetilladelse til.

Ad4) Ingen bemærkninger

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddels dispensationer som ansøgt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

John Christensen og Jens Hedegaard Kristensen tiltræder indstillingen.

Paul Rode Andersen og Pia Karlsen kan ikke tiltræde indstillingen.

Jens Hedegaard Kristensen begærer sagen i byrådet.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Dispensationsansøgning (dok.nr.50867/11)

situationsplan disp.ansøgning.pdf (dok.nr.50870/11)

Facader- disp.ansøgning.pdf (dok.nr.50874/11)

Facader-- disp.ansøgning.pdf (dok.nr.50875/11)

Situationsplan (dok.nr.80792/11)

Revideret ansøgning + fotos - (dok.nr.124715/11)

Situationsplan.pdf (dok.nr.118148/11)

Situationsplan eksisterende forhold.pdf (dok.nr.118140/11)

Facader eksisterende forhold.pdf (dok.nr.118150/11)

Facader 2 eksisterende forhold.pdf (dok.nr.118149/11)

Facader vest og nord.pdf (dok.nr.118142/11)

Facader øst og syd.pdf (dok.nr.118141/11)

Brev med udvalgsbeslutning til ansøger/ejer- (dok.nr.88131/11)

Svar på naboorienteringen 4 stk - (dok.nr.1220/12)

4. Forslag til lokalplan SAE.E.06.25.01 - Erhvervsområde på Falkevej, Dybvad

Åben sag

Sagsnr: 11/8779

Forvaltning: CTM

Sbh: SUOS

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 8. marts 2011, at udvidelse af vaskerivirksomheden på Falkevej 1, Dybvad, skulle søges realiseret gennem ny planlægning. Der foreligger nu et forslag til en lokalplan, der muliggør den ønskede udvidelse.

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanforslaget hævet til maks. 70 % fra de tidligere maks. 50 %. Derudover nedlægges del af kommunevejen Falkevej som offentlig vej i medfør af gældende lovgivning. De nedlagte vejarealer udgår som færdselsareal, og kan i stedet tilbydes de tilliggende grunde.

Lokalplanområdet, der er ca. 4.000 m², er beliggende i byzone i den nordlige del af Dybvad i et område udlagt til erhverv. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Badskærvej og et boligområde. Mod øst og nord afgrænses lokalplanområdet af Falkevej og erhvervsvirksomheder. Øst for lokalplanområdet ligger byggecenteret "XL-BYG" og landbrugsselskabet "DLG", mens virksomhederne "K. M. Fish og Machindey A/S" samt vognmandsfirmaet "Evald Poulsen" ligger nord for lokalplanområdet. Sammen med vognmandsfirmaet ligger der desuden en privatbolig. Vest for lokalplanområdet ligger et par parcelhuse samt et autoværksted.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 11 meters højde. Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri, som minimum energiklasse 2015 byggeri.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til lokalplan SAE.E.06.25.01 – Erhvervsområde på Falkevej 1, Dybvad samt kommuneplantillæg nr. 09.33 udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. december 2011

Indstillingen tiltrædes.

Beslutning Økonomiudvalget den 14. december 2011

Tilbagesendes til Plan- og Miljøudvalget.

Supplerende sagsfremstilling

Som følge af Økonomiudvalgets beslutning den 14. december 2011 er følgende ændringer blevet indarbejdet i planen i forhold til det lokalplanforslag som blev behandlet på Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. december 2011:

- Byggelinjer som begrænsning af bebyggelse ændres til byggefelt.
- Facadebebyggelse maks. 5,5 meter for den del af byggefeltet som er beliggende inden for vejnedlæggelse.
- Mod nord er byggefeltgrænse lig vejmidte.
- Lokalplangrænse udvides mod syd, således at den nu er lig vejskel for ejendommen vest for området. Øvrige retninger placeres grænsen 2 meter fra asfalkant.
- Sti ved nordlig afgrænsning er fjernet.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til lokalplan SAE.E.06.25.01 – Erhvervsområde på Falkevej 1, Dybvad samt kommuneplantillæg nr. 09.33 udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes med den tilføjelse, at af- og pålæsning skal ske på egen grund.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

Bilag 1 - Referat PMU 8. marts 2011 (dok.nr.124145/11)

SAE.E.06.25.01(skærm)PMU10.01.12.pdf (dok.nr.1016/12)

5. Forslag til lokalplan SKA.B.07.05.01 Anneks til Dommergården, Gl. Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/11909

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

I forlængelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 16. august 2011 om at tilgodese ønsket om ændret anvendelse af ejendommen Chr. Møllers Vej 6 i Gl. Skagen gennem tilvejebringelse af et nyt lokalplanforslag, foreligger nu et sådan.

Lokalplanforslaget omfatter kun ejendommen Chr. Møllers Vej 6.

Lokalplanforslaget muliggør, at ejendommen kan anvendes til boligformål.

Lokalplanforslaget har i øvrigt til formål at bevare den eksisterende bygning i form og ydre fremtræden.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Byrådet, at forslag til lokalplan SKA.B.07.05.01 Anneks til Dommergården, Gl. Skagen udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

LPforslagSKA.B.07.05.01.pdf (dok.nr.134201/11)

Gl. Dagsorden (dok.nr.134198/11)

6. Forslag til lokalplan SAE.C.01.20.01 Boligområde ved Algade i Sæby og forslag til kommuneplantillæg nr. 09.37

Åben sag

Sagsnr: 11/11908

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

I forlængelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 16. august 2011 om principgodkendelse af byggeprojekt for Algade 4 og Søndergade 11 i Sæby, som grundlag for et nyt lokalplanforslag for området, foreligger der nu et sådant.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Algade og mod syd af den offentlige parkeringsplads ved Gasværksvej. Mod øst afgrænses området af åben lav bebyggelse og mod vest karrébebyggelse langs Søndergade.

Lokalplanforslaget giver i alt mulighed for opførelse 17 nye boliger, som tæt-lav bebyggelse mod øst og etagebebyggelse mod vest. Lokalplanforslagets bestemmelser er udformet med henblik på at sikre, at ny bebyggelse opføres med respekt for den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, gårdrum og kulturhistoriske miljø, ligesom den eksisterende fredede bygning Algade 4 opretholdes.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår bebyggelsens højde og bebyggelsesprocent. Lokalplanforslaget fordrer derfor en ændring af rammebestemmelserne gennem et tillæg til Kommuneplanen. Tillægget har betegnelsen Kommuneplantillæg 09.37. Bebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri, som minimum energiklasse 2015.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik- og Miljø indstiller, at

- Plan- og miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan SAE.C.01.20.01 Boligområde ved Algade i Sæby udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

Gl. dagsorden (dok.nr.134561/11)

LPForslagSAE.C.01.20.01.pdf (dok.nr.450/12)

7. Forslag til lokalplan FRE.S.18.05.02 Sommerhusområder ved Heden og Sulbæk og forslag til kommuneplantillæg nr. 09.38

Åben sag

Sagsnr: 11/6259

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

I forlængelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning den 3. maj 2011 om at udarbejde et nyt lokalplanforslag for området omkring Heden og Sulbæk efter retningslinjer udstukket af Miljøministeriet ved Naturstyrelsen, foreligger der nu et sådant. Det udarbejdede forslag er sanktioneret af Naturstyrelsen.

Lokalplanområdet omfatter det samme areal som gældende lokalplan FRE.18.05.01 fra 2010 og strækker sig fra Hedestien i nord til Hedbovej i syd afgrænset af landevejen Frederikshavn-Sæby og Kattegat.

Lokalplanforslaget har til formål, at hovedparten af fritidshusene beliggende i landzone inden for lokalplanområdet opnår permanent status mod at dele af eksisterende ubebyggede sommerhusområder overgår til landzone. Det har været Naturstyrelsens forudsætning, at det samlede antal sommerhus/ fritidshuse inden for lokalplanområdet ikke øges. Der er ikke, udover mindre tilrettelser, ændret på de øvrige bestemmelser i lokalplanforslaget i forhold til den gældende lokalplan.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen for Frederikshavn Kommune 2009- 2020, bortset fra de ændrede rammeområdeafgrænsninger som følge af tilbageførsel af dele af sommerhusområde SAE.S.02.95 til landzone. Lokalplanforslaget ledsages af et kommuneplantillæg nr. 09.38 indeholdende de ændrede områdegrænser.

Tilbageførslen af arealer til landzone vil kunne indebære et krav om tilbagebetaling af ejendomsskat til ejerne af de pågældende arealer. Arealerne er ved lokalplan i 1992 overført til sommerhusområder og ejerne har siden da betalt ejendomsskat efter en vurderingsstatus som sommerhusområder.

Økonomiske konsekvenser

Det må forventes, at ejerne af de sommerhusområder, der tilbageføres til landzone skal have tilbagebetalt ejendomsskat for perioden 1992 og frem til lokalplanens endelige vedtagelse.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan FRE.S.18.05.02 og Kommuneplantillæg nr. 09.38 sendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

ForslagLPFRE.S.18.05.02.pdf (dok.nr.135365/11)

46772-11_v1_Stillingtagen til eventuel udarbejdelse af nyt lokalplanforslag for Heden og
Sulbæk.pdf (dok.nr.130497/11)

Tilbageførsel af sommerhusområde til landzone areal 4,6 hektarx.pdf (dok.nr.135382/11)

8. Forslag til lokalplan SAE.B.04.10.01 - Boligområde ved Sættravej, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 11/11438

Forvaltning: CTM

Sbh: sono

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 8. marts 2011, at der udarbejdes ny lokalplan for ejendommen Sættravej 10 i Sæby med henblik på opførelsen af 8 nye boliger på ejendommen. Projektet er imidlertid blevet reduceret til kun at omfatte 5 boliger. Sagen blev udsat på udvalgets sidste møde og genfremsættes derfor.

Lokalplanforslaget åbner derfor mulighed for opførelse af 5 nye boliger i 2 etager med en maks. højde på 7,5 m. Bebyggelsesprocenten overstiger ikke 30 %.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sættravej.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde SAE.B.04.10, som fastsætter den maksimale byggehøjde til 1,5 etage. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen nr. 09.39 som ændrer rammebestemmelsen til 2 etager for denne ejendom alene.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan SAE.B.04.10.01 udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. december 2011

Sagen udsættes.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan SAE.B.04.10.01 udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

04_10_01 (dok.nr.136212/11)

9. Endelig vedtagelse af lokalplan FRE.O.11.11.01 Integreret institution Peter Wessels Vej i Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 11/6258

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig debat i perioden fra den 5. oktober til den 30. november 2011, hvilket har givet anledning til en enkelt indsigelse, som det fremgår af indsigelsesnotat af januar 2012.

Lokalplanen omfatter et areal på 7.950 m² beliggende langs Peter Wessels Vej i Frederikshavn.

Lokalplanen udstikker retningslinjer for områdets disponering og muliggør opførelse af en integreret institution med tilhørende legeplads, parkering m.v. i området.

Der er i lokalplanen indføjet krav om, at bebyggelsen som minimum opføres som lavenergibebyggelse, Energiklasse 2015.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplan FRE.O.11.11.01 vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

LP.endelig.FRE.O.11.11.01 P.Wesselsvej.pdf (dok.nr.129753/11)

Indsigelsesnotat.pdf (dok.nr.129752/11)

10. Endelig vedtagelse af SAE.C.03.20.01 Sundhedshus Sæby

Åben sag

Sagsnr: 11/6534

Forvaltning: CTM

Sbh: lssc

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog på mødet den 21. september 2011 udsendelse af lokalplanforslag SAE.C.03.20.01 Sundhedshus Sæby, beliggende på Sæbygårdvej 31, 9300 Sæby i offentlig høring.

Ved offentlighedsfasens udløb den 30. november 2011 har Center for Teknik og Miljø ikke modtaget nogen indsigelser. Eneste indkomne bemærkning er fra Vejdirektoratet, der orienterer om, at de ingen bemærkninger har til lokalplanforslaget.

Der er således ikke foretaget nogen rettelser i lokalplanens indhold.

Lokalplanområdet har et areal på 9.766 m² og er beliggende i forbindelse med dagligvarebutikker, svømmehal, borgerservice, bibliotek, folkeskole mm. Arealet henligger i dag ubebygget.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af et sundhedshus i 2 etager med en maks. højde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %. I forhold til bygningens placering på grunden, er der i lokalplanen kun fremsat krav til en byggelinje på 10 meter fra Sæbygårdvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanrammen SAE.C.03.20. Lokalplanen påskønner desuden tiltag, der understøtter Frederikshavn Kommunes vision om at være den sundeste kommune i Nordjylland. Lokalplanområdet vejbetjenes sydfra i krydset mellem eksisterende veje og stier for både gående, cyklister og biler. For at sikre trafiksikkerheden for især gående og cyklister, anbefaler Trafiksikkerhedsudvalget, at fladen hæves i dette kryds. Lokalplanen imødekommer anbefalingen.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanens pkt. 8.1 stiller krav om et hævet areal, for at sikre trafiksikkerheden for især gående og cyklister. Dette skal, som tidligere besluttet ved lokalplanforslagets udsendelse i den offentlige høring, finansieres af Frederikshavn Kommune.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at lokalplan SAE.C.03.20.01 Sundhedshus Sæby vedtages endeligt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen

Bilag

SundhedshusSæby_LP_endelig.pdf (dok.nr.133499/11)

11. Udviklingsplan for Skagens Museum - genoptagelse Igangsætning af ny lokalplan

Åben sag

Sagsnr: 11/4911

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 8. november 2011 dispositionsforslag for om- og tilbygning af Skagens Museum. Udvalget besluttede, at der ikke ønskes udarbejdet lokalplan på det foreliggende grundlag.

Bestyrelsen for Skagens Museum ønsker foretræde for Plan- og Miljøudvalget med henblik på at præsentere alternative forslag til om- og tilbygning af Museet.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- de fremlagte projekter danner grundlag for foroffentlighedsfasen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes og foroffentligheds mødet afholdes i Skagen.

Fraværende: Erik Sørensen

12. Boligprojekt Sæbyvej 58-60, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 11/12683

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til gennem ny planlægning at opføre etagebebyggelse på ovennævnte ejendom.

Der påtænkes opført 21 boliger fordelt som 15 boliger i 3 etages bebyggelse og 6 boliger i 2 etages terrassehuse. Bruttoetageareal inkl. garager, opgang mv. 3.150 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 50 %, grundarealet udgør 6.382 m².

Bebyggelsen placeres tæt på Pikerbakken, hvilket betyder, at solen går forholdsvis tidlig ned bag bakken. Bebyggelsen har derfor hovedorientering mod øst og syd for at sikre optimale sol og udsigtsforhold.

Mod E45 placeres den 3 etages bebyggelse som ryg og med 2 etages terrassehusene mod Sæbyvej.

Der etableres parkering i stueplan i begge bebyggelser. Opholdsareal etableres dels på østvendte terrasser og som store samlede grønne områder, der afskærmes E45 med højt pilebeplantet støjhegn.

Ejendommen Sæbyvej 58-60 omfatter i dag et garageanlæg. Oprindeligt har her også været værksted med benzinsalg.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.E.12.19. Der er ingen lokalplan.

Af kommuneplanen fremgår, at ejendommen forbeholdes erhverv med virksomheder, som kun giver anledning til ringe påvirkning af omgivelserne. Evt. udvidelse af autolakereriet og garageanlægget skal ske uden øgede gener for boligområderne. I området er tilladt bolig for indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Ejendommen er med hensyn til evt. forurening kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 13 stk. 2 skal en lokalplan tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen Sæbyvej 58-60 ligger som en del af et ældre erhvervsområde mellem Sæbyvej og E45 sammen med et autolakereri og 3 boliger.

Området er mod øst og syd omgivet af boliger i form af parcelhuse.

Med kommuneplanens begrænsninger overfor de nuværende erhverv vurderer

Fagcenteret det naturligt, at ejendommen fremtidig søges anvendt til boligformål. Dog henledes opmærksomheden på, at der ved en sådan anvendelsesændring bliver mere fokus på den tilbageværende lakerevirksomhed.

Det omgivende parcelhusområde er omfattet af byplanvedtægt nr. 49, der kun giver mulighed for bebyggelse i én etage. Der er dog i området også flere ældre ejendomme i 1½ etage og nærmeste nabo mod syd er en bolig i 2 etager.

Med den påtænkte placering af bebyggelsen med det højeste byggeri længst fra Sæbyvej, er der i udstrakt grad taget højde for evt. gener i form af indblik, skygge mv. for boligejendommene på østsiden af Sæbyvej.

Bebyggelsesprocenten på 50 % vurderes realistisk, idet BR10 muliggør en bebyggelsesprocent på max. 60 % for etagebebyggelse og max. 40 % for tæt-lav bebyggelse. Her er valgt en bebyggelsesprocent, der muliggør større samlede friarealer på 50 % af etagearealet.

Evt. etagebebyggelse giver mulighed for borgere med ønske om anden boform end parcelhus at forblive i området.

Det er Fagcenterets vurdering, at der her er tale om et botilbud, der bør søges fremmet.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Miljømæssige konsekvenser

Ejendommen Sæbyvej 58-60 er beliggende i et ældre eksisterende erhvervsområde, også omfattende et autolakereri.

Ved evt. etagebebyggelse kan dette betyde, at denne virksomheds afkast evt. skal forhøjes.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der igangsættes ny planlægning med henblik på at ændre anvendelsen af ejendommen Sæbyvej 58-60 til boligformål. Det modtagne projekt for etageboligbebyggelse er som princip grundlag herfor. Viderebearbejdning af projektet sker i samarbejde med Fagcenteret.
- ansøger forestår udarbejdelse af lokalplanen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Ansøgning boligprojekt Sæbyvej 58-60, Frederikshavn.pdf (dok.nr.133189/11)

13. Lovliggørelse af placering af sommerhus på ejendommen Musvågevej 38, Ålbæk

Åben sag

Sagsnr: 11/9314

Forvaltning: CTM

Sbh: kejn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejerne af et ulovligt placeret sommerhus på ejendommen Musvågevej 38, 9982 Ålbæk, har søgt deres sag genbehandlet af plan- og miljøudvalget i ny Frederikshavn kommune.

Der er til den oprindelige ejer den 9. april 2002 udstedt byggetilladelse til opførelse af sommerhus på ejendommen. I byggetilladelsen blev der bl.a. stillet krav om at byggeriet skulle afsættes af landinspektør.

Den 15. april 2003 modtager forvaltningen besked om at ejendommen er overtaget af de nuværende ejere, via deres advokat.

Den 6. maj 2003 modtager forvaltningen en dispensationsansøgning fra landinspektør som oplyser at sommerhuset er placeret forkert på grunden. Afsætningsplanen viste, at det ene hjørne er placeret 4,62 m fra vej (skal være mindst 5m) og 5,2 m fra skel (skal være mindst 5,0 m), det andet hjørne er placeret 1,82 m fra skel (skal være mindst 5,0 m).

Der blev efterfølgende afholdt 2 møder med den oprindelige ejer, hvorefter forvaltningen besluttede at der ikke kunne meddeles dispensation til placeringen, men kom frem til 3 løsningsforslag:

- Bygningen nedrives / flyttes
- Der købes nødvendigt areal af naboen
- Der tinglyses byggeretsligt skel på nabogrunden

Sagen blev den 7. februar 2006 behandlet i Teknik- og Miljøudvalget i Skagen kommune, som besluttede at fastholde at byggeriet lovliggøres ved et af de 3 ovennævnte løsningsforslag. Lovliggøres byggeriet ikke derefter, skal sagen videregives til politiet.

Sagen blev den 12. september 2007 videregivet til politiet, som dog tilbagesendte sagen 15. august 2008 da der var tvivl om at det fremsendte påbud, var blevet varslet korrekt iht. lovgivningen.

Den klagende part er ejeren af naboejendommen Musvågevej 36, som aldrig er nået til enighed med hverken den oprindelige ejer eller de nuværende ejere af sommerhuset, om at byggeriet lovliggøres ved et af de 3 benævnte forslag i udvalgets afgørelse af 7. februar 2006.

Den 3. maj 2011 udsteder Frederikshavn kommune nyt påbud i sagen som fastholder at byggeriet skal lovliggøres iht. tidligere afgørelse fra Teknik- og Miljøudvalget i gl. Skagen kommune, besluttede den 7. februar 2006.

De nuværende ejere har efterfølgende på møde den 12. maj 2011 med byggemyndigheden og fmd. for Plan- og Miljøudvalget, fremlagt deres situation (se *mødereferat i bilag*), samt på ny ansøgt om dispensation for sommerhusets placering. Der er ved disse lejligheder ikke indkommet konkret nyt til sagen, dog lige foruden at såfremt byggeriet ikke kan godkendes med den nuværende placering, er de villige til af fjerne 3 m væg ved den overdækket terrasse, som vender over mod klagers ejendom, således den overdækket terrasse vil fremstå mere åben (se *ejernes bemærkninger til sagen i bilag*).

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen var på opførelsestidspunktet omfattet af lokalplan nr. 12-S10 med følgende afstandskrav i § 7.4 *"Bebyggelsen må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m. Afstanden til øvrige skel må ikke være mindre end 5 m"*.

Lokalplan nr. 12-S10 er i september 2011 afløst af lokalplan SKA.S.11.10.01 som har følgende afstandskrav i § 5.7 *"Hovedhus samt sekundær bebyggelse der er sammenbygget med hovedhuset, må ikke placeres nærmere skel end 5 m"*

Såvel tidligere, som nuværende praksis i gl. Skagen kommune og ny Frederikshavn kommune, har været og er, at afstandskravene i den for området gældende lovgivning skal overholdes.

Det kan ikke udelukkes at en opblødning i håndhævelsen af de i lovgivningen fastlagte afstandskrav, kan medføre en præcedens skabende virkning, på fremtidige ansøgninger om dispensation for ulovligt placeret byggerier og evt. kommende byggerier i området.

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres for bestemmelserne i en lokalplan forudsat dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i planen er anvendelses- og formålsbestemmelserne. I forhold til den aktuelle sag ses der intet til hindre for, at meddele dispensation til den ansøgte afvigelse.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på fremsendte dispensationsansøgning om lovliggørelse af sommerhusets nuværende placering, og at tidligere afgørelse af Teknik- og Miljøudvalget i gl. Skagen kommune af 7. februar 2006, fastholdes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 4. oktober 2011

Et flertal af udvalget vedtog at iværksætte nabohøring med henblik på meddelelse af dispensation. Paul Rode Andersen tiltræder indstillingen.

Supplerende sagsfremstilling

Ejendommen er besigtiget af plan- og miljøudvalget umiddelbart før sagen blev genbehandlet på udvalgsrådet den 4. oktober 2011. Her blev det besluttet, at der skulle udføres en nabohearing før sagen genbehandles.

Der er den 13. oktober. 2011 gennemført en nabohearing af 13 omkringliggende naboer samt 2 foreninger og ved den lejlighed er der indkommet 7 bemærkninger til sagen (1 indsigelse mod husets placering, 4 positive tilkendegivelser og 2 som ikke har nogen bemærkninger til sagen). *Se indgået bemærkninger i bilag*

Den klagende part har ligeledes på møde den 25. nov. 2011 med byggemyndigheden og formand for Plan- og Miljøudvalget, fremlagt deres situation (*se mødereferat på bilag*). Her orienterede de bl.a. om, at den fejlagtige placering af det pågældende sommerhus, har haft den betydning, at de måtte ændre deres tidligere projekterede sommerhusbyggeri, da dette i henhold til det projekterende firma, ikke kunne udføres med den ønskede beliggenhed og udformning, på grund af nabohusets fejlagtige placering (*se naboens bemærkninger til sagen i bilag*).

Såvel de nuværende ejere som naboen har på deres møde med byggemyndigheden og formand for plan- og miljøudvalget tilkendegivet, at de gerne vil i dialog med hinanden omkring en løsning på problemet, evt. ved etablering af et byggeretsligt skel på nabogrunden.

Byggemyndigheden vurderer ikke, at der i genbehandlingen af sagen, er tilkommet væsentligt nyt i sagen, som retfærdiggør en dispensation for sommerhusets placering og indstiller derfor, at det af Skagen kommune tidligere meddelte afslag fastholdes.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på fremsendte dispensationsansøgning om lovliggørelse af sommerhusets nuværende placering, og at tidligere afgørelse af Teknik- og Miljøudvalget i gl. Skagen kommune af 7. februar 2006, fastholdes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Et flertal tiltræder indstillingen. Jens Hedegaard Kristensen ønsker at meddele dispensation og begærer sagen i byrådet.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

(2002) Ansøgning om disp. af 7. maj 2003 (dok.nr.100565/11)

(2006) T.U. afgørelse af 7. februar 2006 (dok.nr.100667/11)

Påbud af 3. maj 2011 (dok.nr.100904/11)

(2011) Ansøgning om dispensation.pdf (dok.nr.100957/11)

- luftfoto (dok.nr.101321/11)

- møderef. fra møde med ejere (dok.nr.483/12)

- bemærkninger til naboorientering (dok.nr.496/12)

- klagers bemærkninger til sagen (dok.nr.502/12)
- klagers sup. bemærkninger til sagen (dok.nr.506/12)
- referat fra møde med klager (dok.nr.509/12)
- bemærkninger til sagen fra ejere (dok.nr.511/12)
- sup. bemærkninger til sagen fra ejere (dok.nr.512/12)

14. Ansøgning om udstykning af ejendom i landzone, Vrangbækvej 59, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 11/8056

Forvaltning: CTM

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Landinspektørfirmaet Nellesmann og Bjørnkjær, har på vegne af Forsvarets Bygningstjeneste, ansøgt om landzonetilladelse efter Planlovens § 35 til udstykning af en del af matr.nr. 76, Gærum By, Gærum, beliggende Vrangbækvej 59, Frederikshavn. Ved det ansøgte udstykkes en parcel på 2.350 m² fra ejendommen. På denne parcel er beliggende en tidligere driftsbolig i tilknytning til forsvarsets depotanlæg og værkstedsbygninger i området. Der er ikke længere behov for at have en driftsbolig i området og Forsvaret ønsker derfor at afhænde boligen. Ejendommen er beliggende i landzone og er pålagt fredskovspligt. Naturstyrelsen har den 25. maj 2011 dispenseret fra fredskovspligten til en udstykning af ejendommen.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i habitatområde, særligt værdifuldt landskab, økologisk forbindelse og værdifuldt kulturmiljø.

Driftsboligen, der ønskes udstykket, har et boligareal på 97 m² og er opført i 1966. Der har ikke været tilmeldt personer med folkeregisteradresse på ejendommen siden den 30. juni 2007. Dette fremgår også af ansøgningen.

Efter Planlovens § 56, stk. 2 gælder, at en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som ville kræve tilladelse efter loven bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation.

Der er på baggrund af det ovenstående tale om, at der har været kontinuitetsbrud i den pågældende bygnings anvendelse som bolig og sagen kræver derfor, udover den ansøgte landzonetilladelse til selve udstykningen også landzonetilladelse til at bygningen igen kan anvendes til bolig.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering, uden at dette har givet anledning til bemærkninger fra de omboende. Ansøger har redegjort for, at ejeren af en landbrugsejendom, som ligger ca. 2 km fra det ansøgte, er interesseret i at købe den udstykkede ejendom med henblik på at anvende denne som medhjælperbolig.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der henset til sagens særlige omstændigheder, herunder det forhold, at bygningen indtil for få år siden har været anvendt til bolig, meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Ansøgning (dok.nr.135618/11)

15. Opførelse af anneks, Kong Eriks Vej 14, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/9571

Forvaltning: CTM

Sbh: chaa

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af Kong Eriks Vej 14 har søgt om byggetilladelse til en anneksbygning, som ønskes opført i tilknytning til den eksisterende bolig på ejendommen.

Annekset ønskes opført direkte i skel mod Alba Schwartz Vej og 1 m fra skel mod naboejendommen på Kong Eriks Vej 16 og udføres med ydervægge i træ og valmet tegltag.

På ejendommen er der i dag en bolig i 1½ etage på 156 m². Boligen er opført i 1936 og har bevaringsværdi 3 iht. SAVE-registreringen for Skagen. Derudover er der en carport på 27 m². Ejendommen har et grundareal på 517 m². Ved opførelse af 21 m² anneks som ønsket vil bebyggelsesprocenten stige fra 30 til 34.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 5 og ligger desuden indenfor kommuneplanens rammeområde SKA.B.03.02. Lokalplanen fastsætter ikke egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, men har til formål at sikre områdets nuværende karakter og bevare det værdifulde og særprægede bybillede i Skagen. Området er i kommuneplanen udlagt som boligområde med helårsboliger og rammebestemmelserne fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

I følge *Bygningsreglement 2010, kapitel 2.7.1* og *2.7.3* må bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse ikke overstige 30 og byggeri skal generelt holdes mindst 2,5 m fra skel. Formålet med bestemmelserne er bl.a. at sikre åbenhed og skabe lys og luft omkring bebyggelsen (fritliggenhed) samt sikre naboer mod gener i forbindelse med anvendelsen af byggeri i skel.

Plan- og Miljøudvalget har tidligere truffet principbeslutning om at ny boligbebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra skel, hvilket også omfatter anneksbygninger som anvendes til boligformål. Selvom anneksbygningen opføres i baghaven, og den dermed kun i begrænset omfang vil være synlig i området, er det fagcenterets vurdering, at der ved opførelse af en ny anneksbygning som ansøgt vil ske en uhensigtsmæssig fortætning i strid med hensigterne for området.

Juridiske konsekvenser

Ved afvigelse fra byggeretten som angivet i *Bygningsreglement 2010, kapitel 2.7* skal kommunen foretage en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i henhold til *Bygningsreglement 2010, kapitel 2.1*.

I helhedsvurderingen er det primært bygningens afstandsforhold og højde samt områdets karakter og det, der tilstræbes i området, der er relevante for det konkrete projekt.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte idet der ikke vurderes at være

særlige forhold, som kan begrunde en yderligere fortætning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.157/12)

Ansøgning (dok.nr.132/12)

Supplerende begrundelse fra ansøger (dok.nr.129/12)

16. Østre Strandvej 43, Skagen.

Åben sag

Sagsnr: 11/11146

Forvaltning: CTM

Sbh: jaiv

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Østre Strandvej 43 fremsender gennem sin arkitekt ansøgning/projekt for etablering af altan på ejendommen Østre Strandvej 43, matrikel nr. 205-c Skagen Bygrunde, Skagen.

Projektet omfatter etablering af mindre altan ovenpå eksisterende karnap, samt udskiftning af vindue til dør.

Altanen udføres på eksisterende bygningens gavl mod Østre Strandvej,

Projektet er ikke målsat.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er optaget som bevaringsværdig villa i lokalplan SKA.244.

Lokalplanen fastsætter følgende:

§ 9.1 " *Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 3.*"

§ 9.50 " *Altaner må kun etableres oven på eksisterende mindre karnapper med flade tage, hvis der er en mindste afstand til nabo på 2,5 meter.*"

§ 9.40 " *Bygningsdetaljer på eksisterende bygningers ydervægge som eksempelvis gesimser, lisener, kvaderfugning og lign. skal bevares.*"

Ejendommen er tillige optaget i kommune Atlaset for Skagen med en bevaringsværdi på 2. Huset er tegnet af arkitekten Ulrich Plesner.

Det er Teknik og Miljøcentrets vurdering, at det ansøgte skal udføres således, at opbygningen friholdes gesimsen på hovedbygningens gavl, samt at opbygningen sker med en overflade som på hovedbygningen.

Afstanden på minimum 2,5 meter til naboskel vurderes overholdt.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- værn (afskærmningen) omkring altanen udføres med sammen materiale som hovedhuset.
- gesimsen på hovedbygningen friholdes af altanens værn.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Udvalget kan ikke tiltræde indstillingen.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Byggeansøgning.pdf (dok.nr.121196/11)

Situationsplan.pdf (dok.nr.121199/11)

17. Etablering af overnatningsfaciliteter i forbindelse med kommercielle kulturaktiviteter i den kommercielle del af Kultur Kappelborg, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/10199

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 8. november 2011 ansøgning om tilladelse til indretning af hotel i del af den kommercielle del af Kultur Kappelborg. Udvalget besluttede at forvarsle påbud efter § 14 i Lov om planlægning med henblik på at hindre indretning heraf.

Ejer af den kommercielle del har reageret på forvarslet med oplysninger om, at overnatningsfaciliteterne er led i et samlet projekt.

Projektet omfatter en række kommercielle kulturaktiviteter eksempelvis kunst, cirkus, musik med tilhørende mulighed for bespisning i restaurant og tilbud om overnatning. Gæster kan tilbydes en samlet pakkeløsning.

I forbindelse med projektet nedrives bygning D (skolebygningen fra 1964) og i stedet opføres ny 2½ etages bebyggelse placeret samme sted.

Nybygningens stueetage indrettes med køkken- og personalefaciliteter samt gæstetoiletter til brug for restauranten i den bevaringsværdige bygning sammenbygget med den nedrevne bygning. 1. og 2. sal indrettes med 15 dobbeltværelser og 5 enkeltværelser (hotel).

Nybygningen påtænkes opført i facademur og med rødt vingetegl. Mellem denne bygning og den bevaringsværdige skolebygning påtænkes let mellembygning med indgangsparti.

Den fremtidige bebyggelsesprocent for den kommercielle ejendom bliver ca. 60 %.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område SKA.C.03.02 og omfattet af lokalplan SKA.200.C1 samt deklaration lyst 2011.12.19 Af lokalplanen fremgår, at ejendommen kan anvendes til centerformål bl.a. hoteller og pensionater. Deklarationen, der er en del af købsvilkårene anfører i stk.4, at ejendomme, der udstykkes fra Kappelborg, skal anvendes i overensstemmelse med "Grundlag for Kulturhus i Skagen" (idegrundlaget).

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 18 må der efter offentlig bekendtgørelse af en lokalplan ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles.

Jf. Lov om planlægning § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år.

Planmæssige konsekvenser

Kultur- og Fritidsudvalget har i efteråret 2010 taget stilling til samme projektide med tilhørende hotellignende overnatningsanlæg i den kommercielle del af Kappelborg og ikke fundet projektet som helhed foreneligt med idegrundlaget jf. deklarationen.

Lokalplan SKA.200.C1 muliggør umiddelbart hoteldrift på ejendommen.

Af hensyn til virkeliggørelse af de ideer og visioner, der er "Grundlag for Kulturhus i Skagen" er det afgørende at støtte op om Fagudvalget beslutning.

Det ansøgte projekt som helhed kan hindres ved at nedlægge et påbud efter § 14 i Lov om planlægning og inden 1 år at udarbejde ny lokalplan, der hindrer anvendelse til hotel og pensionat.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der forvarsles påbud efter Lov om planlægning med henblik på at hindre indretning af overnatningsfaciliteter i den kommercielle del af Kulturhus Kappelborg som led i tilbud om kommercielle kulturaktiviteter.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Oversigtskort.pdf (dok.nr.114148/11)

Byggeansøgning og tegninger som eet dokument.pdf (dok.nr.114001/11)

Deklaration Kappelborg stk. 1-4.pdf (dok.nr.133615/11)

Ansøgers besvarelse af forvarsel om påbud.pdf (dok.nr.133616/11)

18. Kommunekontakttråd Nordjyllands Interessentanalyse vedrørende den fremtidige affaldssektor

Åben sag

Sagsnr: 10/9008

Forvaltning: CTM

Sbh: jecr

Besl. komp: PMU/BR

Sagsfremstilling

Kommunekontakttråd (KKR) Nordjylland besluttede på sit møde den 12. november 2010 at igangsætte en interessentanalyse, der kunne afklare forskelle og synspunkter som fælles udgangspunkt for et eventuelt samarbejde om den fremtidige affaldssektor i Nordjylland.

COWI har i løbet af 2011 gennemført en lang række interviews med interessenter og præsenterede på KKR mødet den 11. november 2011 resultatet af interessentanalysen.

I forlængelse heraf har KKR fremsendt den rapport, som COWI har udarbejdet til Frederikshavn Byråd.

Rapporten har været forelagt bestyrelsen i Frederikshavn Forsyning A/S og AVØ A/S, der på mødet den 29. november 2011 har fremsendt følgende kommentarer:

"Frederikshavn Kommunes affaldsselskab AVØ A/S har med udgangen af 2010 opkøbt DONG's affaldsforbrændingsanlæg i Frederikshavn og driver det sideløbende med affaldsforbrændingsanlægget i Skagen. Forbrændingsanlæggene leverer en væsentlig del af varmegrundlaget til varmforsyningerne i Skagen og Frederikshavn.

AVØ A/S indgår som en del af multiforsyningskoncernen Frederikshavn Forsyning A/S. Der hentes derfor store synergieffekter i den løbende drift i det direkte samspil med Frederikshavn Varme og generelt på det tekniske og administrative plan. Begge forbrændingsanlæg har umiddelbart en levetid på mere end ti år og den forventes herudover at kunne levetidsforlænges.

Frederikshavn Forsyning A/S og AVØ A/S er derfor af den opfattelse, at den ressource, som affaldet udgør, længst muligt bør behandles og nyttiggøres på egne anlæg til gavn for varmemeforbrugerne i Skagen og Frederikshavn.

Endelig er der stadig ikke klarhed over sektorens fremtidige rammevilkår.

Ovenstående udelukker dog ikke, at Frederikshavn Forsyning A/S og AVØ A/S løbende vil afsøge mulighederne for etablering/udbygning af det faglige samarbejde med naboselskaberne."

Den videre proces vil være, at der nu blive lejlighed til at drøfte rapportens indhold i kommunalbestyrelsen, hvorefter KKR vil drøfte den videre proces på sit møde den 27. januar 2012.

Opsummering af konklusion på fase 1 – "interessentanalysen" samt økonomi ved evt. deltagelse i fase 2 – "overordnet vurdering af scenarier for fremtidig selskabsstruktur og behandlingskapacitet" i notat tilknyttet sagen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- rapporten fra KKR til drøftelse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Udvalget anbefaler tiltrædelse af bemærkninger fra Frederikshavn Forsyning A/S og AVØ A/S, således at den ressource, som affaldet udgør, længst muligt bør behandles og nyttiggøres på egne anlæg til gavn for varmemeforbrugerne i Skagen og Frederikshavn.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Bilag 1 - COWI's Interessentanalyse - August 2011 (dok.nr.130978/11)

Bilag 2 - Ref. bestyrelsesmøde - Frederikshavn Forsyning 29.11.2011 (dok.nr.130974/11)

Bilag 3 - Byrådetsbeslutning 24-11-2010 (dok.nr.142723/10)

Bilag 4: - Notat: Opsummering af konklusion på fase 1 samt økonomi ved evt. deltagelse i fase 2 (dok.nr.1765/12)

19. Administrationsgrundlag for restaurationsforskriften

Åben sag

Sagsnr: 09/20144

Forvaltning: CTM

Sbh: rami

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med sagsbehandling i henhold til Restaurationsforskriften som er vedtaget af byrådet juni 2010, er der opstået et behov for at få fastlagt et administrationsgrundlag for forskriften. Administrationsgrundlaget vil skabe et ensartet grundlag for håndhævelse af Restaurationsforskriften og vil blive anvendt i forbindelse med en kommende regulering af nogle restaurationers støjforhold.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- administrationsgrundlaget for Restaurationsforskriften vedtages.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Sagen genoptages efter en præcisering.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Restaurationsforskriften.pdf (dok.nr.135210/11)

Administrationsgrundlag version 2 (dok.nr.522/12)

20. Kvalitetspolitik og -mål på natur- og miljøområdet

Åben sag

Sagsnr: 07/3210

Forvaltning: CTM

Sbh: tist

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I overensstemmelse med kvalitetsstyringsloven er der i kommunen fastsat kvalitetspolitikker og -mål for sagsbehandlingen inden for natur- og miljøområdet. De gældende politikker og mål er vedtaget af Plan- og Miljøudvalget den 11. januar 2011.

I forlængelse af fastlæggelse af handlingsplan for 2012 på natur- og miljøområdet er der udarbejdet et forslag til nye kvalitetsmål for natur- og miljøadministrationen for 2012.

De væsentligste ændringer er, at der generelt fastsættes mål om at forenkle kvalitetsstyringssystemet og at tilsynsrapporter skal udsendes senest 4 uger efter, at tilsynet har fundet sted. På virksomhedsområdet er der nyt mål om udarbejdelse af udledningstilladelser og afslutning af jordforureningssager. På landbrugsområdet er der opsat mål om udarbejdelse af skabeloner for tilsynsrapporter samt øget fokus på registrering af den tid, der kan opkræves brugerbetaling for. På vandområdet er der nye mål om etablering af varslingsystem på strandene, tilsyn med vandværker, revision af vandløbsregulativer og afslutning af sager på dambrugsområdet. Endelig er der på naturområdet et nyt mål om tidsfrister for interne høringer i sager om udvidelser af husdyrbrug.

Derudover fastholdes en del af målene fra 2011.

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

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

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

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Gældende samt forslag til nye politikker og mål (dok.nr.122073/11)

21. Eventuel indførelse af nye bestemmelser efter Hundeloven

Åben sag

Sagsnr: 11/11583

Forvaltning: CTM

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en henvendelse fra en boligforening som anmoder om, at der udarbejdes en kommunal politik for luftning af hunde.

Kommunen har efter § 3, stk. 2 i Lov om hunde (Hundeloven) mulighed for at fastsætte bestemmelser om, at der i kommunen eller nærmere opregnede områder af kommunen skal gælde en pligt til i byer og områder med bymæssig bebyggelse altid at føre hunde i bånd på gader, veje stier eller pladser m.v., der er åbne for almindelig færdsel. Båndet skal være så kort, at hunden holdes tæt ind til ledsageren.

I de kommuner, hvor der ikke er gjort brug af muligheden i den ovennævnte paragraf, gælder alene, at hunde i de ovennævnte områder enten skal føres i snor eller være ifølge med en person som har fuldt herredømme over hunden.

Der har i landsdelen været en del episoder, hvor løsgående hunde har forvoldt skade på mennesker og andre dyr.

Henvendelsen er begrundet i, at et forbud mod løsgående hunde i kommunens tættere bebyggede områder vil medføre mere betryggende forhold for områdernes beboere.

Det kan nævnes, at eksempelvis Aalborg Kommune har vedtaget at tage Hundelovens § 3, stk. 2 i brug. Aalborg Kommune har desuden fastsat pligt til at føre hund i snor ved færdsel på arealer ejet af kommunen (f.eks. skove og andre naturområder).

Det er på baggrund af henvendelsen relevant, at der tages stilling til, om der i kommunen skal fastsættes bestemmelse om, at hunde skal føres i bånd inden for byer og områder med bymæssig bebyggelse. Såfremt der skal fastlægges en politik for, at hunde skal føres i snor på alle kommunalt ejede arealer uanset om disse ligger i land- eller byzone, skal dette ske via beslutning i Teknisk Udvalg.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der ikke fastsættes bestemmelse om, at hunde skal føres i bånd inden for byer og områder med bymæssig bebyggelse, idet de allerede gældende bestemmelser anses som værende tilstrækkelige.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Henvendelse vedr. luftning af hunde (dok.nr.272/12)

Materiale vedr. Aalborg kommunes hundekampagne (dok.nr.372/12)

22. Planlægning for lokalisering af et fælles biogasanlæg i Frederikshavn Kommune

Åben sag

Sagsnr: 10/8283

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forlængelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning den 3. maj 2011 har der været gennemført en foroffentlighedsfase omkring lokalisering af et fælles biogasanlæg i Frederikshavn Kommune. Offentlighedsfasen har afstedkommet 2 indsigelser, der begge peger på en alternativ placering af et fælles biogasanlæg i Brønderslev Kommune. Begge indsigelser peger på den samme lokalitet i Brønderslev Kommune. Frederikshavn Kommune kan ikke planlægge for arealer i Brønderslev Kommune, hvorfor den udpegede alternative placering ikke anses for at være brugbar.

Der har på foranledning af den administrative styregruppe for biogasplanlægningen været gennemført en forespørgselsrunde om interesse blandt lodsejere i de i foroffentlighedsfasen udpegede lokaliseringsområder. Forespørgselsrunden har afstedkommet endnu en mulig lokalisering beliggende umiddelbar nord for Hørbylundområdet. Derudover har en interessent peget på et lokalplanlagt erhvervsområde "Bjeldal" øst for Østervrå som en placeringsmulighed. Hovedparten af området ejes af Frederikshavn Kommune, mens en mindre del ejes af den pågældende interessent..

Resultatet af forespørgselsrunden har været, at der er størst interesse blandt lodsejerne for en lokalisering i Hørbylund-området inklusiv det nordfor liggende areal og i Mølholtområdet.

Det foreslås derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg med tilhørende retningslinjer med henblik på udpegning af arealer for 2 forskellige lokaliseringer af et fælles biogasanlæg ved Hørbylundvej, en lokalisering ved Mølholt på Donstedvej og eventuelt lokalisering i erhvervsområdet øst for Østervrå.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der udarbejdes retningslinjer og et kommuneplantillæg for udlæg af arealer for et fælles biogasanlæg ved Hørbylundvej, Donstedvej og Hjørringvej i Østervrå.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Indstillingen tiltrædes.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Forslag til alternativ placering af biogasanlæg - Forslag til alternativ placering af biogasanlæg..pdf (dok.nr.63497/11)

Biogasplanlægning i Frederikshavn Kommune maj 2011. - brev til fr.h. kommune biogasplanlægning.pdf (dok.nr.63295/11)

23. Orienteringssag - kommunale handleplaner i medfør af Statens vand- og Natura 2000-planer, offentliggjort december 2011

Åben sag

Sagsnr: 11/12841

Forvaltning: CTM

Sbh: kihm

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Miljøministeriet offentliggjorde d. 8. december 2011 246 statslige Natura 2000-planer.

22. december blev de 23 statslige vandplaner offentliggjort.

Vand- og naturplanerne trådte i medfør af 2 nye bekendtgørelser i kraft på ovennævnte datoer.

Center for Teknik og Miljø har i april 2011 afgivet høringssvar til vand- og naturplanerne. Høringssvaret er forelagt Plan og Miljøudvalget 8. marts. I perioden 3.-10. december 2011 har vandplanerne været i supplerende høring, idet høringssvarene gav anledning til en række ændringer i vandplanerne. Der er ligeledes indgivet høringssvar her.

Natura 2000-planerne sætter rammerne for en forvaltning af naturen, der skal skabe en gunstig bevaringsstatus for arter og naturtyper. Virkemidlerne i planerne er bl.a. at stoppe tilgroning og udtørring af natur.

Vandplanerne skal sikre renere vand i søer, fjorde og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandplanerne sætter bindende rammer for forvaltningen af vandressourcerne.

Kommunerne skal nu i gang med at udarbejde kommunale handleplaner for hvordan målene i de statslige planer skal nås. Forslag til de kommunale handleplaner skal være færdige 6 måneder efter de statslige planers ikrafttræden. Herefter sendes forslag til planerne i 8 ugers offentlig høring. De kommunale handleplaner skal være vedtaget senest efter et år.

Planperioden for handleplanerne vil være 2012-15.

Frederikshavn kommune er berørt af 8 af Natura 2000-planerne og skal udarbejde udkast til 8 Natura 2000 handleplaner. På vandplanområdet berøres kommunen af vandplan for Nordlige Kattegat og Skagerrak og skal hermed udarbejde udkast til én handleplan.

Handleplanerne skal bl.a. indeholde:

- Mål for kommunens indsats i planperioden
- Prioritering af den forventede indsats, realiseringsrækkefølge og – tidspunkt,
- Kortbilag for hvor foranstaltningerne igangsættes samt forventet effekt af

tiltagene

- Redegørelse for forhold til øvrig planlægning

Der er i Center for Teknik og Miljø nedsat en arbejdsgruppe, der styrer udarbejdelse af planerne.

Fra centralt hold er der udarbejdet forslag til paradigmer for de kommunale handleplaner.

Frederikshavn kommunes Grønne Råd vil løbende blive orienteret i processen.

Oplæg til kriterier for hvordan indsatserne prioriteres vil blive præsenteret for udvalget i løbet af foråret.

I perioden mellem den offentlig høring og offentliggørelse af de endelige planer har Center for Teknik og Miljø deltaget i orienteringsmøde i Naturstyrelsen og har indgivet bemærkninger til en række tekniske høringer.

Centret har indgivet bemærkninger til en økonomisk høring af vandplanens indsats for spildevand, søer og vandløb. Der er her gjort opmærksom på, at Miljøstyrelsens oplæg til økonomisk kompensation til kommunerne for indsatsen på vandløbsområdet ikke ser ud til at give tilstrækkelig dækning for de kommunale udgifter.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Til orientering.

Fraværende: Erik Sørensen.

24. Orienteringssag - Politianmeldelser

Lukket sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

25. Orienteringssag - Meddelte påbud

Lukket sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

26. Orienteringssag - Ændringer vedrørende gevinstgivende spilleautomater i spillehaller og restauranter som følge af lov om spil

Åben sag

Sagsnr: 07/307

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har fra Spillemyndigheden modtaget orientering om, at der pr. 1. januar 2012 træder en ny spillelov, lov nr. 848 af 1. juli 2010 om spil, i kraft. Det betyder bl.a., at der sker nogle ændringer i forbindelse med proceduren for afgørelse af, om der skal gives tilladelse til opstilling af gevinstgivende spilleautomater i spillehaller og restauranter.

Den kommunale høringspligt bliver afskaffet, og kommunen vil derfor ikke blive hørt forud for en tilladelse. I stedet for høringen af kommunen, vil Spillemyndigheden sende en kopi af en meddelt tilladelse til kommunen til orientering.

I følgebrevet til tilladelsen vil Spillemyndigheden meddele tilladelsesindehaveren, at kommunen kan nedlægge et forbud i medfør af planlovens § 12 eller § 14 eller, der kan være en lokalplan, der forhindrer en ibrugtagelse af tilladelsen.

Tilladelsesindehaveren vil blive opfordret til at kontakte kommunen, uagtet at kommunen er orienteret om den meddelte tilladelse.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Til orientering.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Spillemyndighedens brev til kommunerne.pdf (dok.nr.1681/12)

27. Orienteringssag - Tilsyn med vandkvalitet i private brønde og borerer 2011

Åben sag

Sagsnr: 10/12913

Forvaltning: CTM

Sbh: icbp

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I Frederikshavn Kommune findes ca. 400 ejendomme, der forsynes med vand fra egen brønd eller boring.

Frederikshavn Kommune får undersøgt vandkvaliteten af de private brønde og borerer hvert 5. år, med baggrund i bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

Drikkevandsundersøgelserne som foretages på de private borerer og brønde er forenklet kontrol i henhold til bekendtgørelse nr. 1449 af 11. december 2007. Der undersøges ved denne kontrol for udseende, pH og lugt, bakteriologisk kvalitet, samt for indhold af nitrat og fosfor.

Undersøgelser i 2011:

I 2011 er der analyseret drikkevand fra 71 brønde og borerer. Resultaterne for disse fordeler sig således:

- Ca. 35 % af undersøgte drikkevandsforsyninger er i orden.
- Der er ca. 10 % af vandforsyningerne, som har nitratindhold over 50 mg/l (Gældende kravværdi).
- Der er ca. 40 % af vandforsyningerne, som har bakteriologiske bemærkninger til vandkvaliteten.

Ved alvorlige bakteriologiske problemer, fx ved fækale coliforme bakterier i vandet, er der lavet opfølgning på analyseresultaterne af drikkevandsforsyningen. Der er ca. 10-20 ejendomme, som tilsluttes årligt til almen vandforsyning.

Bemærkning til undersøgelserne:

Undersøgelsesprogrammet indeholder ikke pesticidundersøgelser. Pesticidundersøgelser koster ca. 4000,-kr. for en standard-analysepakke.

Der har været en ejer som efter eget ønske har fået foretaget pesticid undersøgelse af sin drikkevandsforsyning.

Indstilling

Direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012
Til orientering.

Fraværende: Erik Sørensen.

28. Efterretningssag - Principiel ansøgning om boligbebyggelse Gasværksvej/Søndre Ringvej, Sæby - Ændret projekt

Åben sag

Sagsnr: 08/10785

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 8. november 2011, at Udvalget ikke kunne tiltræde bebyggelsesprincipperne i det reviderede forslag til bebyggelse af ovennævnte ejendom.

Udvalgets afgørelse har resulteret i bemærkninger fra ejer om forundring over beslutningen. Endvidere er fremsendt brev til Plan- og Miljøudvalget fra ejers rådgiver med anmodning om, at Udvalget genovervejer sagen.

Revideret projekt, protokollat fra 08.11.2011 samt ovennævnte breve vedlægges dagsordenen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Til efterretning.

Fraværende: Erik Sørensen.

Bilag

Revideret projekt oktober 2011.pdf (dok.nr.110895/11)

Afgørelse fra PMU den 08.11.2011 (dok.nr.119161/11)

Bemærkninger til kommunens brev af 12. november 2011 (dok.nr.127505/11)

Brev til Plan- og Miljøudvalget .pdf (dok.nr.130002/11)

29. Efterretningssag - Afgørelser fra klageinstanser

Åben sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chl

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Der er modtaget følgende afgørelser fra klageinstanser:

- **Dispensation til udvidelse af dyrehold i Frederikshavn Kommune af 8. juli 2011**

Dansk Botanisk forening har påklaget kommunens afgørelse af 11. november 2010 om dispensation til udvidelse af dyrehold på ejendommen Thornshedevej 5 i Frederikshavn.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet ændrer Frederikshavn Kommunes afgørelse af 11. november 2010 til et afslag.

- **Fastholdelse af registrering af et § 3-areal af 14. oktober 2011**

Ejers repræsentant har påklaget kommunens afgørelse af 8. november 2010 om fastholdelse af registrering af et § 3-areal på et område der er tilhørende den samlede ejendom beliggende på Rølløkkevej 23, i Sæby.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet hjemviser Frederikshavn Kommunes afgørelse til fornyet behandling.

- **Afslag på ansøgning om miljøgodkendelse af husdyrproduktion af 25. november 2011**

Landbo Nord har på vegne af ejer påklaget kommunens afgørelse af 20. april 2010 vedrørende afslag på udvidelse af husdyrbruget på Gravensmindevej 20 i Frederikshavn

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Frederikshavn Kommunes afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling hos kommunen. Nævnet mener ikke at kommunen har anlagt den korrekte tolkning, det er muligt for ansøger at benytte sig af en OML-beregning (for lugt)

- **Fastholdelse af § 3 status på et areal af 30. november 2011**

Ejers repræsentant har påklaget kommunens afgørelse af 8. juni 2010 om at et areal tilhørende ejendommen Slustrupvej 7 i Skærum er omfattet af beskyttelse i naturbeskyttelseslovens § 3 stk. 2, nr. 4 som overdrev.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse 8. juni 2010

- **Fastholdelse registreringen af § 3 areal af 8. december 2011**

Ejers repræsentant har påklaget kommunens afgørelse af 30. november 2010 om at den nordlige del matr. nr. 28a Råbjerg er omfattet af beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3 stk. 2, nr. 4 som eng.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse 30. november 2010.

- **Realisering af en lokalplan 19. december 2011**

Danmarks Naturfredningsforening har påklaget kommunens afgørelse af 26. januar 2011 med dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til realisering af lokalplan SKA.BE.06.01.01. for et bolig- og erhvervsområde ved Skagen Nordstrand.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet ændrer Frederikshavn Kommunes dispensation til et afslag.

- **Klager over til- og ombygning på ejendommen Fyrstuevej 11 af 23. december 2011**

En nabo har påklaget kommunens byggetilladelse til om- og tilbygning af ejendommen Fyrstuevej 11

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet opretholder Frederikshavn Kommunes afgørelse om, at om- og tilbygning af ejendommen er i overensstemmelse med den for ejendommen gældende lokalplan.

- **Klager over til- og ombygning på ejendommen Fyrstuevej 9, 13 og 14 samt Anchersvej 6a af 23. december 2011**

Natur og Miljøklagenævnet har ved afgørelser af henholdsvis 15. august 2011 og 17. august 2011 afvis klager over om- og tilbygninger mv. på ejendommene Fyrstuevej 9 og 13 samt Anchersvej 6a som for sent indgivet. Den 16. august 2011 afviste nævnet klage over forskellige forhold på ejendommen Fyrstuevej 14 under henvisning til, at der ikke var truffet en afgørelse efter planloven, som kunne påklages til nævnet. Klageren har efterfølgende rettet henvendelse – telefonisk og pr. e-mail – til nævnet med forskellige synspunkter. Klager har anført, at lokalplan nr. 5 er overtrådt i forbindelse med byggeri på ejendommene, herudover undre klager sig over, at klagerne afvises når kommunen ikke har oplyst om klageadgangen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet har følgende bemærkninger til den nye henvendelse:

Natur- og Miljøklagenævnet har med afgørelserne alene taget stilling til, om de formelle betingelser for at klage var til stede. Det er således en forudsætning for nævnets behandling af sagens

realitet, dvs. spørgsmålet om byggeriets overholdelse af lokalplan nr. 5, og at de almindelige betingelser for at klage er overholdt, herunder at der er klaget inden for klagefristen, og at der er truffet en afgørelse, som kan påklages til nævnet. Natur- og Miljøklagenævnet håber, at den uddybende begrundelse giver en større forståelse for de trufne afgørelser. Nævnet foretager sig herefter på det foreliggende grundlag ikke yderligere i de ovennævnte sager.

- **Miljøgodkendelse af svinebruget Kirkevej 19 i Sæby af 23. december 2011**

En række naboer samt Danmarks Naturfredningsforening har påklaget kommunens afgørelse af 8. september 2010 om miljøgodkendelse af svinebruget på ejendommen Kirkevej 19.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Frederikshavn Kommunes afgørelse af 8. september 2010.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik indstiller

- sagen til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. januar 2012

Til efterretning.

Fraværende: Erik Sørensen.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen