

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 06-09-2011

Mødedato Tirsdag d. 06. september 2011 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben..... 3

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	6. september 2011
Tid	14:30
Sted	Himmerigsvej 10, Jerup
NB.	
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Opstilling af husstands vindmølle, Himmerigsvej 10, Jerup	5
2. Om- og tilbygning af eksisterende bolig Fyrstuevej 12, Skagen	7
3. Planlægning for bebyggelsen Damstedvej 21-31, Skagen	11
4. Forslag til Lokalplan SAE.C.03.20.01 - Sundhedshus, Sæby	13
5. Forslag til lokalplan FRE.O.11.11.01 - Institution Peter Wesselsvej, Frederikshavn	15
6. Forslag til lokalplan SKA.B.04.05.01- Boligbebyggelse ved Lille Strand, Skagen	16
7. Ansøgning om dispensation fra gældende lokaplan på ejendommen Lochersvej 5, Skagen	18
8. Ansøgning om dispensation fra lokalplan på ejendommen, genoptagelse, Thorsvej 4, Skagen	20
9. Ansøgning om dispensation fra lokalplanen på ejendommen, genoptagelse, Thorsvej 10, Skagen	22
10. Indgået klage over frisørsalon på ejendommen Iver Christensensvej 22, Skagen	24
11. Dispensation af facadehøjde, Brushønevej 6, Ålbæk	26
12. Indretning af beboelse i kælder, Lodsgade 6A, Frederikshavn	27
13. Miljøgodkendelse af Frederikshavn Autogenbrug, Mariendalsvej 105, Frederikshavn	29
14. Opgravning af det offentlige vandløb Troldegrøften, Ålbæk	31
15. Opfølgingsredegørelse til den kommunale kvalitetskontrakt	33
16. Orienteringssag - Meddelte påbud	35
17. Orienteringssag - Politianmeldelser	36
18. Efterretningssag - Afgørelser fra klageinstanser	37
19. Godkendelse af foreløbig anskaffelsessum (skema A) - Boligforeningen Vesterport, afdeling 7, ombygning af Rådhuskiosken og offentlige toiletter til to almene familieboliger	39
Underskrifter:	41

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	32121/11	Åben	Ansøgning
1	56195/11	Åben	Referat af sagens behandling i PMU den 5. april 2011
1	56201/11	Åben	Referat af udvalgsbehandling vedr. retningslinjer for husstandsmøller, mini og mikrovindmøller den 3. maj 2011
2	89084/11	Åben	Luftfoto.pdf
2	89080/11	Åben	Ansøgning med projekt.pdf
3	34990/11	Åben	Luftfoto
4	87696/11	Åben	Lokalplanforslag_Sundhedshus Sæby.pdf
4	87732/11	Åben	PMU beslutning 5april2011.pdf
5	87619/11	Åben	Dagsordenpkt. om placering
5	89007/11	Åben	Lp.FRE.O.11.11.01 P.Wesselsvej.pdf
6	88783/11	Åben	Lokalplan SKA.B.04.05.01, Boligbebyggelse ved Lille Strand i Skagen
6	57475/11	Åben	Dagsordenpunkt PMU 7.06.2011, Planlægning for Lille Strand, Skagen
7	86717/11	Åben	Ansøgning med tegninger -
7	86728/11	Åben	Dispensationsansøgning v/Mail -
7	88356/11	Åben	Bemærkninger fra ansøger til PMU/Søren VS: Vedr.: Lochersvej 5, Skagen.
8	88784/11	Åben	Opdateret ansøgningsmateriale PMU-
8	88792/11	Åben	Brev stilet til udvalg fra ansøger -
8	83565/11	Åben	Dispensation fra gældende lokalplan på ejendommen Thorsvej 4, Skagen
9	68596/11	Åben	Projekt - tegninger m.v. -
9	82997/11	Åben	Bemærkninger til PMU fra ansøger VS: Byggeansøgning vedr. Thorsvej 10, 9990 Skagen
9	83564/11	Åben	Dispensation fra gældende lokalplan på ejendommen Thorsvej 10, Skagen
10	87382/11	Åben	Indgået klage -
10	87384/11	Åben	Partshøring -
10	87385/11	Åben	Forhåndstilladelse 2002 -
10	87386/11	Åben	Bemærkninger fra virksomhedens afvokat og ans. om lovgivning -
11	82561/11	Åben	Ansøgning om dispensation fra lokalplanen vedr. facadehøjde mv.pdf
11	82562/11	Åben	Snittegning - eksisterende hus.pdf
11	57848/11	Åben	Snit.pdf
11	57847/11	Åben	Facader.pdf
12	42346/11	Åben	Dispensationsansøgning.pdf
14	67661/11	Åben	Varsel om genopretning Jørgen Trolborg.docx
14	84897/11	Åben	Reguleringsanmodning 2.pdf
14	86059/11	Åben	Troldegrøft.JPG
15	80866/11	Åben	Opfølgningsredegørelse til Den Kommunale Kvalitetskontrakt
19	72817/11	Åben	Kort bilag Rådhusstræde, Frederikshavn

1. Opstilling af husstandsvindmølle, Himmerigsvej 10, Jerup

Åben sag

Sagsnr: 11/1976

Forvaltning: CTM

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Udvalget behandlede på mødet den 5. april 2011 en ansøgning om opstilling af en husstandsvindmølle på ejendommen Himmerigsvej 10, 9981 Jerup. Referat af udvalgsbehandlingen er vedlagt som bilag. Udvalget besluttede at sagen skulle genoptages på et senere møde. Baggrunden for dette var, at udvalget i forbindelse med den igangværende temaplanlægning for vindmøller ønskede at drøfte vindmølleplanens fremtidige retningslinier for opstilling af husstandsvindmøller og i den sammenhæng, om der skulle gives videre muligheder for opstilling af de mindre møller end det de nuværende kommuneplanbestemmelser giver mulighed for. På udvalgsrådet den 3. maj 2011 drøftede udvalget emnet og tiltrådte et forslag til retningslinier for opstilling af husstandsmøller, mini- og mikrovindmøller. Temaplanen er fremlagt i offentlighedsfase i perioden fra den 13. juli til den 21. september 2011. Indtil temaplanen er vedtaget, er det formelt de nuværende retningslinier der er gældende. Ifølge de retningslinier, der er indeholdt i forslaget til ny vindmølletemaplan, kan der i landzone fortsat ikke opstilles husstandsmøller udenfor de arealer, der i kommuneplanen er udlagt som jordbrugsområde eller særligt jordbrugsområde.

Det planlægningsmæssige grundlag for sagen er derfor uændret, også efter den endelige vedtagelse af temaplanen, såfremt den vedtages i den fremlagte form.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag til den ansøgte husstandsvindmølle. Afslaget begrundes i, at ansøgningen er i strid med kommuneplanens retningslinie 3.5.6 og 5.7.2 og at det konkret er vurderet, at det på grund af landskabet i området ikke vil være foreneligt med de hensyn, kommunen skal varetage ved landzonesagsbehandlingen og administrationen af kommuneplanen, såfremt retningslinien fraviges.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16. august 2011

Sagen udsættes.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag til den ansøgte husstandsvindmølle. Afslaget begrundes i, at ansøgningen er i strid med kommuneplanens retningslinie 3.5.6 og 5.7.2 og at det konkret er vurderet, at det på grund af landskabet i området ikke vil være foreneligt med de hensyn, kommunen skal varetage ved landzonesagsbehandlingen og administrationen af kommuneplanen, såfremt retningslinien fraviges.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Udvalget ønsker at meddele dispensation til det ansøgte, ud fra en konkret vurdering af møllens placering på arealet. Møllen ønskes placeret tættest muligt på de øvrige tekniske anlæg.

Bilag

Ansøgning (dok.nr.32121/11)

Referat af sagens behandling i PMU den 5. april 2011 (dok.nr.56195/11)

Referat af udvalgsbehandling vedr. retningslinjer for husstandsmøller, mini og mikrovindmøller den 3. maj 2011 (dok.nr.56201/11)

2. Om- og tilbygning af eksisterende bolig Fyrstuevej 12, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/5439

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Byggefirma har på vegne af ejer fremsendt revideret projekt til ovennævnte om- og tilbygning.

Boligens nuværende tagetage nedrives. Etageadskillelsen fjernes og loft til kip etableres med nye spær og gennemgående kiprem. Endvidere udvides boligen med vinkel langs Fyrstuevej i 1½ etage.

Eksisterende carport nedrives og erstattes af garage etableret i bygningens gavl mod Fyrstuevej.

Nuværende bolig er opført i 1975 med et bebygget areal på 81 m² og 50 m² i tagetagen, et samlet boligareal på 131 m². Efter ombygning bliver det bebyggelse areal 146 m², heraf 30 m² indbygget garage. Bolig/etageareal et udgør 166 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 27,7 %. Garagearealet indgår ikke som en del af etagearealet. Ejendommens grundareal udgør 600 m².

Boligen vil fremtidig fremstå med vandskurede facader og røde vingetegl.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område SKA.B.02.02 og omfattet af lokalplan nr. 5 samt servitut lyst 21. januar 1974.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelse indenfor området kun med Byrådets tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Supplerende er anført, at opmærksomheden henledes på, at Byrådet har til hensigt at søge området bevaret. Således må ændringer i bebyggelsens placering og ydre udformning, materialevalg, farver og lignende kun udføres med Byrådets tilladelse.

Af servituten fremgår, at for at opnå et kvarter på området (ved Fyrstuevej), der passer med den gamle del af Østerby, må enhver køber være indforstået med, at de bygninger, der opføres i området får tegltag (vingetegl), gulkalkede facader, passende vinduespartier og normalt for gamle Skagenshuse taghældning. Der tillades ikke tagudhæng.

Da lokalplanen er en kompetence norm har byggeprojektet været udsendt i naboorientering jf. Lov om planlægning § 20.
12 naboer og Foreningen By og Land er orienteret.

5 naboer har positive eller ingen bemærkninger til projektet. 6 naboer har ikke returneret orienteringen.

1 nabo har bemærkninger angående.

- bebyggelsesprocenten er overskredet, da yderligere areal i tagetagen samt areal af integreret garage skal indgå i etagearealet
- carporten tillades ikke nedrevet jf. lokalplan nr. 5

- vinkelhus er i strid med lokalplan nr. 5 og servituttens intention med bebyggelsen
- glasdøre i strid med servituten
- projektet i strid med lokalplanens formål at sikre områdets nuværende karakter og søge området bevaret
- parkeringspladser placeret uhensigtsmæssigt
- præcedensvirkning for fremtidige byggeprojekter i området

Foreningen By og Land påpeger, at Fyrstuevej udgør overgangen mellem det fredede område og Østerby, et sart område, der ikke tåler større fortætning, hvorfor dispensation fra bebyggelsesprocenten på det kraftigste må frarådes.

Byggestilen på området og i Østerby er længehuse, hvorfor vinkelhuse må anses for udelukket, men alene sidehuse med lavere tagryg.

Med hensyn til etagearealberegningen anføres, at de arealer og de muligheder, der inviteres til senere misbrug skal medregnes.

Endvidere har borger uopfordret sendt bemærkninger til projektet direkte til Udvalgets medlemmer.

Ansøger har fremsendt følgende kommentarer.

- Der er flere vinkelhuse i området. Med baggrund i historien påpeges, at der er tradition for at bygge med vinkel eller senere tilbygge vinkel i Østerby. Der er ikke kun længehus i Østerby og Vesterby. Der er bygget vinkelhuse og længehuse i en skøn blanding, og de supplerer hinanden fint. Områdets karakter er ikke et spørgsmål om det er et vinkel- eller længehus, men et spørgsmål om farve, tag og vinduer og taghældning, som den tinglyste servitut netop dikterer.
- Ansøger henholder sig til Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering og Statsforvaltningens afgørelse med hensyn til etagearealberegning.
- For så vidt døre og vinduer er det normale fulgt. Større glasparti i gavl dokumenteres i 100 år gammel villa i Østerby.
- Carport med 2,5 meter høj hegnsmur fjernes og erstattes af 1,8 meter højt plankeværk. Dette vil give mere lys og luft i nabohave.
- Parkeringspladser langs hegnet er som det altid har været.

Planmæssige konsekvenser

Af redegørelsen til lokalplan 5 fremgår, at Skagen Kommune med denne lokalplan ønsker at sikre, at det værdifulde bymiljø, der findes indenfor lokalplanens område, bevares. Dette opnås ved, at alle, der ønsker at foretage ændringer af bestående forhold, skal søge kommunen om tilladelse hertil.

Det fremgår ikke af lokalplanen, at Kommunen har ønsket, at bebyggelserne forbliver som de er, men at alle tiltag til fornyelse mv. skulle ind over Kommunens bord, således at de havde "hånd i hanke" med udviklingen.

Området ved Fyrstuevej er endvidere omfattet af en servitut. Heraf fremgår, at der ønskes skabt et område, der passer med den gamle del af Østerby. For at opnå dette er anført følgende 5 forhold, der skal være opfyldt: tegltag i form af vingetegl, gulkalkede facader, passende vinduespartier og taghældning normal for gamle Skagenhuse samt ingen tagudhæng.

Byggeprojektet Fyrstuevej 12 har rødt vingetegl, gule vandskurede facader, 45 graders tag, ingen udhæng og glasarealer i form af døre og i gavle, der også kan ses andre steder i Østerby. Endvidere anfører lokalplan SKA.244.B for Østerby gældende for ikke bevaringsværdig bygninger, at der kan tillades større sammenhængende glaskonstruktioner, når de er i overensstemmelse med husets arkitektur. Byggeprojektet vurderes i overensstemmelse med den tinglyste servitut.

Bestemmelserne i lokalplanen er meget lidt præcise. Byggeprojektets udformning med vinkel helt i kip vurderes ikke at påvirke bymiljøet afgørende, idet materialevalg som helhed er tilpasset den traditionelle byggestil for området, som fastlagt i servitutten. På den baggrund vurderer Fagcenteret ikke, at lokalplanen kan hindre realisering af det ansøgte projekt.

Da lokalplanen ikke indeholder konkrete bebyggelsesregulerende bestemmelser gælder Bygningereglementets kap 2. Fagcenteret vurderer, at byggeretten i reglementets kap. 2.7 på alle punkter er tilgodeset, herunder også max. tilladt bebyggelsesprocent på 30 % for fritliggende enfamilieshuse i et parcelhusområde.

Tagetagen på nuværende beboelsesbygning, der nedtages og erstattes af loft til kip med bjælkespær og kiprem indgår ikke fremtidig i etagearealet. For denne del af bygningen indgår kun det bebyggede areal i etagearealet.

For integreret garage gælder, at har denne anden klimaskærm end beboelsesdelen skal denne ikke medregnes til etageareal. Garageydervæggen i projektet er uisolaret halvstensvæg og opfylder således vilkåret om anden klimaskærm end beboelsens facademur og indgår derfor ikke i ejendommens etageareal.

Det er Fagcenterets samlede vurdering, at projekt om- og tilbygning af beboelsen Fyrstuevej 12 kan realiseres indenfor rammerne af gældende lokalplan, tinglyst servitut og byggeretten i henhold til Bygningsreglementet. Der er således ingen dispensationer i sagen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik- og Miljøcenter indstiller, at

- der meddeles tilladelse til om- og tilbygning af beboelsen Fyrstuevej 12 som ansøgt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

John Christensen, Pia Karlsen og Erik Sørensen tiltræder indstillingen.

Jens Hedegaard Kristensen og Paul Rode Andersen kan ikke tiltræde indstillingen.

Jens Hedegaard Kristensen begærer sagen i byrådet.

Bilag

Lufffoto.pdf (dok.nr.89084/11)

Ansøgning med projekt.pdf (dok.nr.89080/11)

3. Planlægning for bebyggelsen Damstedvej 21-31, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/9354

Forvaltning: CTM

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 5. april 2011 med baggrund i projekter på Damstedvej 25 og 27 følgende principper for fremtidig bebyggelse på ejendommene Damstedvej 21-31, idet deklaration med følgende hovedindhold er grundlag for drøftelse med lodsejerne:

- bebyggelsesmønsteret med forskudt placerede hovedhuse fastholdes
- areal mellem hovedhus og Damstedvej friholdes for enhver form for bebyggelse
- bebygget areal for hovedhus tillades forøget svarende til udvendig efterisolering dvs. ca. 24 cm
- påbygning tillades i form af sidehus/mellembygning på 5x6 meter samt mulighed for supplerende fløj parallel med hovedhuset i størrelse lig sidehuset. Alt i én etage med tag som hovedhuset
- garage/carport/udhus tillades ikke placeret ved gavl af hovedhuset

Møde med 5 af de 6 lodsejere blev afholdt den 30. august 2011.

Det blev rimelig hurtigt klart, at lodsejerne har forskellige ønsker og behov i forbindelse med brug af ejendommene. Dette udmønter sig også i deres ønsker og behov for byggemuligheder.

Der er enighed om, at ejendommene ved Damstedvej er erhvervet bla. grundet herlighedsværdien med udsigt over det fredede klitareal og Kattegat. En udsigt der er væsentlig også fremtidig at tilgodese. Her blev bl.a. nævnt problematik med beplantning og hegn.

Alle 6 ejendomme skal ved nybyggeri og udvidelse have de samme muligheder.

Der er delte meninger om at bevare de nuværende huses arkitektur, alternativt give mulighed for opførelse af typiske skagenhuse.

Manglende mulighed for garage og udhusrum blev påpeget og også stort ønske om udsigtsmulighed fra tagetagen i form af altan på facaden.

Fra flere sider blev nævnt, at de oplistede vilkår er meget begrænsende.

Tilsvarende grunde andre steder i Skagen/Vesterby kan bebygges efter lokalplanen. Her sættes yderligere begrænsning selv om husene i sig selv ikke er bevaringsværdige, ja næsten som om de er fredede.

Ejendommene langs Damstedvej er omfattet af Lokalplan SKA.242.B. For de 6 ejendomme (gamle statslånshuse), der er beliggende forskudt langs Damstedvej, er der foruden de generelle lokalplanbestemmelser optaget følgende særlige bestemmelse. For disse ejendomme gælder jf. stk. 7.11, at nyt hovedhus skal placeres samme sted som det nedrevne hovedhus. Det nye hovedhus skal som hovedregel indordne sig under de øvrige bebyggelsers proportioner og

byggestil således, at den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.

Juridiske konsekvenser

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

Planmæssige konsekvenser

Med baggrund i drøftelsen med lodsejerne er det Fagcenterets vurdering, at skal der skabes lige muligheder for nybyggeri og udvidelse af den nuværende bebyggelse på juridisk holdbart grundlag, er udarbejdelse af ny lokalplan for de 6 ejendomme en nødvendighed.

Den gældende lokalplan SKA.242,B for Vesterby sikrer ikke, at de principper kan håndhæves, som Udvalget på mødet den 5. april 2011 besluttede for bebyggelsen på Damstedvej. Dette kan kun sikres gennem ny lokalplan.

I perioden frem til ny lokalplan er endelig vedtaget nedlægges forbud efter Lov om planlægning § 14 mod evt. byggeprojekter på ejendommene Damstedvej 21-31.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- Fagcenteret udarbejdes ny lokalplan for ejendommene Damstedvej 21-31, Skagen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Luffoto (dok.nr.34990/11)

4. Forslag til Lokalplan SAE.C.03.20.01 - Sundhedshus, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 11/6534

Forvaltning: CTM

Sbh: Issc

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 5. april 2011, at der udarbejdes ny lokalplan for ejendommen Sæbygårdvej 31, 9300 Sæby med henblik på realisering af Sundhedshus i Sæby.

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.

Lokalplanforslaget 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 lokalplanforslaget kun fremsat krav til en byggelinje på 10 meter fra Sæbygårdvej.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanrammen SAE.C.03.20.

Lokalplanforslaget 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.

Lokalplanforslaget imødekommer anbefalingen.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanforslagets pkt. 8.1 stiller krav om et hævet areal, for at sikre trafiksikkerheden for især gående og cyklister. Dette skal finansieres af Frederikshavn Kommune.

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.C.03.20.01 – Sundhedshus Sæby udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Lokalplanforslag_Sundhedshus Sæby.pdf (dok.nr.87696/11)

5. Forslag til lokalplan FRE.O.11.11.01 - Institution Peter Wesselsvej, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 11/6258

Forvaltning: CTM

Sbh: POHN

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

I forlængelse af Plan- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 7. juni 2011 om planlægning for et areal på Peter Wesselsvej i Frederikshavn med henblik på etablering af en ny daginstitution på arealet, foreligger der nu et forslag til en lokalplan, der muliggør etableringen. Institutionen er i lokalplanforslaget trukket længere mod nord med henblik på at sikre mere hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold, ligesom afstanden mellem nabobebyggelsen og institutionens legeplads herved bliver større.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst et areal, hvor der påtænkes etableret et park- og sø anlæg. Mod nord af Frederikshavn Stadion og Areana Nord. Mod vest af Peter Wesselsvej og mod syd af 2 sammenbyggede parcelhuse og Råholtvej.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af en bebyggelse på op til 3000 m² i op til 2 etager med tilhørende parkering og opholds- og legearealer.

Bebyggelsen skal opføres som lavenergi-byggeri, 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 FRE.O.11.11.01 - Institution Peter Wesselsvej udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dagsordenpkt. om placering (dok.nr.87619/11)

Lp.FRE.O.11.11.01 P.Wesselsvej.pdf (dok.nr.89007/11)

6. Forslag til lokalplan SKA.B.04.05.01 - Boligbebyggelse ved Lille Strand, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/10569

Forvaltning: CTM

Sbh: FIRA

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

På baggrund af udvalgets beslutning på møde den 7. juni 2011 har Center for Teknik og Miljø udarbejdet forslag til lokalplan for Lille Strand i Skagen. Planen omfatter et areal på ca. 5000 m² afgrænset af Hans Baghs Vej, Vestre Strandvej, Fabriciusvej og Jens Fages Vej.

Lokalplanen skaber mulighed for opførelse af en randbebyggelse, med op til 35 boliger, i 2½ etage langs Hans Baghs Vej, Vestre Strandvej og Fabriciusvej. Bebyggelsen kan gives en højde på op til 10,5 m (DVR90 – Dansk Vertikal Reference 1990) målt fra niveauplan 3,3 m (DVR90) der svarer til grundens eksisterende niveau ved Vestre Strandvej.

For at forebygge konflikter imellem erhvervsaktiviteterne på Skagen Havn og beboere i den bebyggelse lokalplanen skaber mulighed for er der i lokalplanen truffet bestemmelse om at der ikke må etableres udendørs opholdsarealer mod Hans Baghs Vej eller Vestre Strandvej. I 1. og 2. sals niveau kan der alene etableres et max. 0,60 m dybt servicerepos. Det skal sikres, at alle arealer der anvendes til udendørs ophold, i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end 45/40/35 dB(A). Det skal endvidere sikres, at støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs – med åbne vinduer – ikke overstiger 33/28/23 dB(A).

Der etableres vejadgang fra Fabriciusvej. Der må ikke etableres adgang for gående eller kørende trafik fra Hans Baghs Vej eller Vestre Strandvej. For at forebygge konflikter imellem beboere i den nye bebyggelse og de der færdes på cykel på fællesstien langs Vestre Strandvej skal der etableres en beplantning der forhindrer direkte færdsel fra/til lokalplanområdet til/fra stien. Bebyggelsens friarealer skal gives et grønt præg og kan tilplantes med egnskarakteristiske buske og træer. Mod Jens Fages Vej kan der ske regulering af færdigt terræn med + 1 m. Parkeringsarealet orienteret mod Jens Fages Vej skal, af hensyn til beboerne på her, omgives af et levende hegn.

Den boligbebyggelse lokalplanen skaber mulighed for (antal boliger, bygningshøjde og bygningstæthed), strider mod den gældende kommuneplans rammebestemmelser. En forudsætning for, at der lovligt kan vedtages en lokalplan, der skaber denne mulighed er, at kommuneplanen ændres. På den baggrund følges forslaget til lokalplanen af et forslag til tillæg nr. 0.24 til kommuneplan 09 hvori rammebestemmelserne ændres.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik- og Miljø indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan SKA.B.04.05.01 – Boligbebyggelse ved Lille Strand i Skagen udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Lokalplan SKA.B.04.05.01, Boligbebyggelse ved Lille Strand i Skagen (dok.nr.88783/11)

Dagsordenpunkt PMU 7.06.2011, Planlægning for Lille Strand, Skagen (dok.nr.57475/11)

7. Ansøgning om dispensation fra gældende lokaplan på ejendommen Lochersvej 5, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/6485

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø modtog den 27. juni 2011 en ansøgning om opførelse af nyt indgangsparti omkring den eksisterende trappeadgang til ejendommens bolig.

Det ansøgte forudsætter imidlertid, at der meddeles dispensation fra forskellige bestemmelser i den for området gældende lokalplan.

Den 26. juli 2011 modtog vi en uddybende dispensationsansøgning

Til gennemførelse af det ansøgte projekt, skal der gennemføres naboorientering hos berørte naboer. Denne høring er p.t. ikke gennemført. Ansøger oplyser telefonisk, at naboer er positive overfor tilbygningen.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser SKA. B.02.01, der udlægger området til åben/lav boligbebyggelse/ helårsboliger. Herudover er ejendommen omfattet af lokalplan SKA.244.B

Det ansøgte forudsætter, at der meddeles dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan SKA.244 B:

- Pkt. 7.1 der fastsætter, at bebyggelsesprocenter for hver grund må ikke overstige 35 og det bebyggede areal må ikke overstige 20
- ansøgte Bebyggelsesprocent bliver på 35,6 og det bebyggede areal andrager 21,6 %
- Pkt. 7.8 der fastsætter, at bygninger skal placeres min. 2,5 m fra skel, ansøgte afstand er 1,25 m
- Pkt. 8.7 der fastsætter, tage på karnapper, mellembygninger m.v. skal fremstå med samme udformning som hovedhuset, som symmetrisk saddeltag med taghældning mellem 40 – 50 grader eller som flade tage, ansøgte tag er ikke symmetrisk saddeltag.

Planmæssige konsekvenser

I henhold til planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, forudsat dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i planen er navnlig formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning med tegninger - (dok.nr.86717/11)

Dispensationsansøgning v/Mail - (dok.nr.86728/11)

Bemærkninger fra ansøger til PMU/Søren VS: Vedr.: Lochersvej 5, Skagen. (dok.nr.88356/11)

8. Ansøgning om dispensation fra lokalplan på ejendommen, genoptagelse, Thorsvej 4, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/13242

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og miljøudvalget besluttede på mødet den 16. august 2011, at udsætte sagen med henblik på at undersøge muligheden for at meddele dispensation.

Der ansøges aktuelt om følgende forhold i lokalplan nr. SKA. 57 - B.34

- pkt. 7.4 fastsætter, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 % og at hovedbygningens areal i stueplan ikke må overstige 105 m² – hertil kommer et areal for mindre tilbygninger, i form af udskud på op til 30 m² - d.v.s. ialt maks. 135 m². Bebyggelsesprocenten bliver herved 19,7 % og der ansøges aktuelt om et samlet areal på 156 m².
- pkt. 7.6 fastsætter, at facadehøjden på beboelsesbygninger må højst være 2,7 m og min. 2,4 m – målt det sted, hvor ydervæg og tagflade mødes. Den aktuelle facadehøjde måles til 3,0 m

Afvigelse fra byggeretten

I henhold til gældende bygningsreglement BR-10 kap. 2.7 – byggeretten – er der fastsat

bestemmelser for en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold.

Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende ansøgninger indenfor byggeretten.

Overskrides byggeretten kan der efter en "helhedsvurdering" jf. BR-10 Kap. 2.1 meddeles

tilladelse til det ansøgte.

En tilladelse efter kap. 2.1 udløser normalt en partshøring hos berørte naboer.

- Den ansøgte placering af udhus er i strid med BR-10 kap. 2.7.6 stk. 2, der fastsætter, at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag – indenfor for en afstand af 2,5 m fra skel – skal være højere end 2,5 m. Den ansøgte bygning ønskes opført i en højde af 3.0 m.

Tidligere behandlet sag – Odinsvej 14.

I forbindelse med en tidligere dispensationssag i området, Odinsvej 14, besluttede Plan- og miljøudvalget den 7. juni 2011, at

meddele dispensation fra lokalplanens:

- stk. 7.2 hvorefter bygninger skal udføres som længehuse. Evt. tilbygninger må ikke ændre hovedhusets karakter af længehus.
- stk. 7.4 hvorefter bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 % og hovedbygningens areal i stueplan ikke overstiger 105 m², hertil kommer areal af mindre tilbygninger i form af udskud på op til 30 m². Der bebyggede areal bliver herved 145 m² og etageareal i alt 210 m² – svarende til en BB% på 30,8

og **meddele afslag** på :

- stk. 7.6 hvorefter facadehøjden højst må være 2,7 m og mindst 2,4 m – ansøgt 3,7 m

Efter udvalgets behandling af sagen, blev der annonceret en praksisændring for det aktuelle lokalplanområde.

Ovennævnte behandling og beslutning medførte at udvalget efterfølgende ikke var indstillet på at meddele flere dispensationer indenfor lokalplanområdet.

Sammenligning af sagerne.

I begge sager på Odinsvej 14 og Thorsvej 4 ansøges om dispensation fra lokalplanens stk.7.4 og 7.6 - herudover ansøges der om afvigelse fra byggeretten på Thorsvej 4.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og miljø indstiller

- sagen til drøftelse jf. beslutning af 16. august 2011

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Et flertal af udvalget meddeler dispensation fra stk. 7.4 til 156 m² samt dispensation for placering af udhus efter nabo høring.

Der meddeles ikke dispensation for stk. 7.6.

Jens Hedegaard Kristensen kan ikke tiltræde meddelelse af dispensation.

Bilag

Opdateret ansøgningsmateriale PMU- (dok.nr.88784/11)

Brev stilet til udvalg fra ansøger - (dok.nr.88792/11)

Dispensation fra gældende lokalplan på ejendommen Thorsvej 4, Skagen (dok.nr.83565/11)

9. Ansøgning om dispensation fra lokalplanen på ejendommen, genoptagelse, Thorsvej 10, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 11/4032

Forvaltning: CTM

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og miljøudvalget besluttede på møder den 16. august 2011, at udsætte sagen med henblik på at undersøge muligheden for at meddele dispensation.

Der ansøgte aktuelt om følgende forhold i lokalplan nr. SKA. 57 - B.34

- Pkt. 7.2 hvorefter bygninger skal udføres som lænehuse. Evt, tilbygninger/påbygninger må ikke ændre hovedhusets karakter af lænhus
- Pkt. 7.4 fastsætter, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 og at hovedbygningens areal i stueplan ikke må overstige 105 m² – hertil kommer et areal for mindre tilbygninger, i form af udskud på op til 30 m²- d.v.s. ialt maks. 135 m². Der ansøgte aktuelt om et samlet areal på 146 m². Bebyggelsesprocenter bliver herefter 20.
- Pkt. 7.5 fastsætter, at udskud ikke må opføres i største bredde på 2m – ansøgte vinkel/påbygningsbredde udgør 5,5 m
- Pkt. 7.6 fastsætter, at facadehøjden på beboelsesbygninger må højst være 2,7 m og min. 2,4 m – målt det sted, hvor ydervæg og tagflade mødes. Den ansøgte facadehøjde måles til 2,85 m.

Afvigelse fra byggeretten

I henhold til gældende bygningsreglement BR-10 kap. 2.7 – byggeretten – er der fastsat bestemmelser for en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende ansøgninger indenfor byggeretten.

Overskrides byggeretten kan der efter en "helhedsvurdering" jf. BR-10 Kap. 2.1 meddeles tilladelse til det ansøgte. En tilladelse efter kap. 2.1 udløser normalt en partshøring hos berørte naboer.

- Den ansøgte placering af carport/udhus er i strid med BR-10 kap. 2.7.6 stk. 2 der fastsætter, at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag – indenfor en afstand af 2,5 m fra skel – må være højere end 2,5 m. Den ansøgte bygning ønskes opført i en højde af 3,85 m.

Tidligere behandlet sag i lokalplanområdet – Odinsvej 14

I forbindelse med en tidligere dispensationssag i området Odinsvej 14, besluttede Plan- og Miljøudvalget den 7. juni 2011, at **meddele dispensation** fra lokalplanens:

- stk. 7.2 hvorefter bygninger skal udføres som lænehuse. Evt. tilbygninger må ikke ændre hovedhusets karakter af lænhus.
- stk. 7.4 hvorefter bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 % og hovedbygningens areal i stueplan ikke overstiger 105 m², hertil kommer

areal af mindre tilbygninger i form af udskud på op til 30 m². Der bebyggede areal bliver herved 145 m² og etageareal i alt 210 m² – svarende til en BB% på 30,8

og **meddele afslag** på :

- stk. 7.6 hvorefter facadehøjden højst må være 2,7 m og mindst 2,4 m – ansøgt 3,7 m

Efter udvalgets behandling af sagen blev der annonceret en praksisændring for det aktuelle lokalplanområde.

Øverrnævnte behandling og beslutning medførte, at udvalget efterfølgende ikke var indstillet på at meddele flere dispensationer indenfor lokalplanområdet.

Sammenligning af sagerne.

I begge sager på Odinsvej 14 og Thorsvej 10 ansøges om dispensation fra lokalplanes stk. 7.2 , 7.4 og 7.6 - herudover ansøges der om afvigelse fra pkt. 7,5 og byggeretten på Thorsvej 10.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til drøftelse, jf. beslutning af 16. august 2011

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Udvalget meddeler dispensation som ansøgt i forhold til 7.2, 7.4 og 7.5 samt byggeretten efter nabohøring. Der meddeles ikke dispensation til 7.6.

Jens Hedegaard Kristensen ønsker ikke at meddele dispensation.

Bilag

Projekt - tegninger m.v. - (dok.nr.68596/11)

Bemærkninger til PMU fra ansøger VS: Byggeansøgning vedr. Thorsvej 10, 9990

Skagen (dok.nr.82997/11)

Dispensation fra gældende lokalplan på ejendommen Thorsvej 10, Skagen (dok.nr.83564/11)

10. Indgået klage over frisørsalon på ejendommen Iver Christensensvej 22, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 10/6765
Forvaltning: CTM
Sbh: heer
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø modtog den 16. marts 2011 en klage over etableret frisør salon med 3 fuldtidsansatte, der klages samtidig over støj- og trafikgener fra virksomheden. Forud for klage var der en del mailkorrespondance mellem klager og CTM.

Ved brev af 14. juni 2011 fremsendes klagen til udtalelse hos virksomheden. Ved svarskrivelser fra virksomhedens advokat af henholdsvis 7. juli – 18. august og 25. august 2011, ønskes/ansøges der om frisørvirksomhedens fortsatte virke på adressen og med de nuværende 3 fuldtidsansatte og 1 fuldtidsansat indehaver – d.v.s. 4 fuldtidsbeskæftiget.

Aktuel tilladelse til frisørsalon.

Den 13. februar 2002 blev der meddelt forhåndstilladelse til etablering virksomheden. Af forhåndstilladelsen fremgår bl.a.

At der ikke ansættes personale

At der anlægges 2 parkeringspladser til kunder på ejendommen areal

At salonen indrettes efter bestemmelserne i Bygningsreglementet for småhuse BR-98

At der fremsendes tegningsmateriale med beskrivelse af hvor det ansøgte ønskes indrettet

Plan- og miljøudvalget bliver således anmodet om at forholde sig til en lovgivgørelse af de etablerede forhold på ejendommen.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser SKA.B.05.03 der udlægger området til helårsboliger – åben- lav boligbebyggelse – med tilhørende kollektive anlæg m.v. der kan foregå uden gener for omgivelserne. Herudover er ejendommen ikke omfattet af anden regulerende planlægning.

Bygningsreglement og erhverv i bolig

Bygningsreglementets bestemmelser om mulighed for etablering af erhverv i bolig var de samme i det tidligere bygningsreglement BR-S 98 og frem til i dag ved BR 10 kap. 1.1.1. Det fastsættes heri, at erhverv der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor-, og arkitektvirksomhed og lign liberale erhverv. Tilladelser til disse typer erhverv blev typisk meddelt på de vilkår der fremgår af ovennævnte forhåndstilladelse.

Bemærkninger fra CTM

Den meddelte forhåndstilladelse med tilknyttede vilkår var normal praksis i forbindelse med indretning af disse liberale erhverv i bolig/boligområder. De

fastsatte vilkår var netop for at begrænse virksomhedens aktivitetsniveau og herved begrænse generne for de omkringboende. Visionen var, at når disse erhverv "groede" ud af deres boligrammer, skulle de herefter etablere sig i områder der planlægningsmæssigt kunne rumme dem.

Den ansøgte lovliggørelse af anvendelse er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser.

Planmæssige konsekvenser

I henhold til planlovens § 12 stk. 3 kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte, og
- at virksomheden indrettes efter meddelte forhåndstilladelse af 13. februar 2002

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Et flertal tiltræder indstillingen og der gives en frist på et år. Pia Karlsen kan ikke tiltræde indstillingen og begærer sagen i byrådet.

Bilag

Indgået klage - (dok.nr.87382/11)

Partshøring - (dok.nr.87384/11)

Forhåndstilladelse 2002 - (dok.nr.87385/11)

Bemærkninger fra virksomhedens advokat og ans. om lovliggørelse - (dok.nr.87386/11)

11. Dispensation af facadehøjde, Brushønevej 6, Ålbæk

Åben sag

Sagsnr: 11/5392

Forvaltning: CTM

Sbh: jaiv

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejerens arkitekt fremsender dispensationsansøgning for overskridelse af facade højden, i forbindelse med opførelse af tilbygning til eksisterende sommerhus, beliggende Brushønevej 6, matr. nr.15 ø, Råbjerg Ejerlav, Råbjerg. Arkitekten oplyser, at lokalplanen er uklar på, hvordan facadehøjden skal måles samt, at tilbygning skal tilpasses et sommerhus, der er opført i 1994, før den nuværende lokalplan var gældende for området.

Planmæssige konsekvenser

Teknik og Miljøcentret har udstedt byggetilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhus beliggende Brushønevej 6, matr. nr. 15 ø Råbjerg Ejerlav, Råbjerg. En af betingelserne i byggetilladelse var, at facadehøjden ændres fra projektets 280cm til 250cm iht. til afsnit 7.5 i lokalplan nr. 42-S.6, som er gældende for området.

Facadehøjden på tilbygningen er større, dels for at sikre en bedre varmeisolering, udførelse af ventilation af gulvkonstruktionen.

Arkitekten oplyser, at døre i facader kun er opført med en højde på 190cm.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maks. 250 cm facadehøjde, under henvisning til bygningens konstruktion og ønske om en forøgelse af varmeisolering af tagkonstruktionen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen vedr. facadehøjde mv.pdf (dok.nr.82561/11)

Snittegning - eksisterende hus.pdf (dok.nr.82562/11)

Snit.pdf (dok.nr.57848/11)

Facader.pdf (dok.nr.57847/11)

12. Indretning af beboelse i kælder, Lodsgade 6A, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 10/1792

Forvaltning: CTM

Sbh: chaa

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har modtaget ansøgning om lovliggørelse af kælderlejlighed i ejendommen Lodsgade 6A. Lejligheden blev ombygget i 2010 og klargjort til beboelse, men er ikke taget i brug.

Ejendommen er omfattet af *Byplanvedtægt 4* fra 1964, som udlægger området til butikker, kontorer og lignende virksomheder, som har en naturlig og berettiget tilknytning til byens hovedstrøg eller havnen. Boliger kan undtagelsesvis tillades, når de anvendes til driftsleder eller anden person, som er tilknyttet virksomheder i området. Godkendelse af bolig i kælderlejligheden vil dermed kræve dispensation fra byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser.

I henhold til *Bygningsreglement 2010, kapitel 3.3.1 stk. 6* må gulv i beboelsesrum og køkken ikke ligge lavere end terrænet udenfor. Der er ikke mulighed for at grave kælderen fri og godkendelse af beboelse i kælderen vil dermed kræve dispensation fra denne bestemmelse.

Ejendommen er iht. BBR opført i 1895. Kælderlejligheden har oprindeligt været benyttet til værksted og butik, men har den seneste årrække været benyttet til liberalt erhverv. Der er 2 lejligheder i stueetagen og én på hhv. 1. og 2. sal. Disse ejerlejligheder overgik fra erhverv til boligformål i perioden fra 1982-1985.

Ansøger begrundet bl.a. dispensationsansøgningen med, at ejerlejligheden pga. størrelse mv. ikke er hensigtsmæssig til erhverv samt at lejligheden er tør og med godt indeklima.

Der er udført naboorientering af beboere og ejere af ejerlejligheder i ejendommen. Ejerlejlighedsforeningen kommenterer i den forbindelse, at de er positivt indstillet overfor ændringen fra erhverv til beboelse, såfremt facaden tilbageføres til oprindeligt udseende, hvilket medfører at adgang fra gaden til lejligheden skal genetableres. Ansøgere har tilkendegivet, at de er indstillet på at retablere facaden og adgangen til kælderen fra gadeniveau.

Juridiske konsekvenser

Jf. *Planlovens § 19* kan der dispenseres fra bestemmelserne i en byplanvedtægt eller lignende, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Dispensation kan først meddeles efter forudgående naboorientering med mindre dispensationen er vurderet at være af underordnet betydning for naboerne jf. *Planlovens § 20*.

Jf. *Byggelovens 22* kan der dispenseres fra bestemmelser i bygningsreglementet, når det skønnes foreneligt med de hensyn, der ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Planmæssige konsekvenser

Fagcenterets vurdering:

Tidligere anvendelsesændring af erhvervslokaler i ejendommen til beboelse vurderes at have dannet præcedens. Dispensation vurderes ikke at ændre på gadeforløbet i Lodsgade, da ejendommen fremtræder som ren beboelsesejendom og ikke har præg af butiks- eller erhvervsformål.

Da lejligheden desuden med hensyn til udformning, størrelse og placering kun vanskeligt vil kunne udlejes til erhvervsformål, anbefales det, at der dispenseres fra byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser.

Den aktuelle ejerlejlighed er på 74 m² og fremstår lys og tør. Der er tale om en høj kælder med gulv beliggende ca. 80 cm. under terræn. Indretning af bolig i lejligheden vil medføre ombygning i mindre omfang, idet nuværende trælofter vil skulle fjernes og der skal etableres mekanisk udsugning fra toiletter og køkken samt røgalarmanlæg.

Bygningsreglementets bestemmelser om beboelse i kælder har været administreret restriktivt og der er kun i meget begrænset omfang godkendt, at kælderrum inddrages til beboelse, med mindre der er sket en frigravning af facaden.

Med baggrund i at ejerlejligheden tidligere har været anvendt til erhverv af beboelseslignende karakter og der kun er meget begrænsede anvendelsesmuligheder for lejligheden samt at det ikke fysisk muligt at udføre frigravning af facaden, anbefaler fagcenteret, at der meddeles dispensation fra bestemmelsen om at gulv ligger under terræn.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- der undtagelsesvis og efter omstændighederne meddeles dispensation til indretning af beboelse i kælderen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dispensationsansøgning.pdf (dok.nr.42346/11)

13. Miljøgodkendelse af Frederikshavn Autogenbrug, Mariendalsvej 105, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 11/5158

Forvaltning: CTM

Sbh: bisl

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Autogenbrug har ansøgt om miljøgodkendelse af en udendørs oplagsplads til 600 miljøbehandlede biler.

Frederikshavn Autogenbrug har i henhold til miljøgodkendelse af 2. februar 2001 tilladelse til at miljøbehandle op til 600 biler om året på et areal på ca. 200 m² i en lukket hal på ejendommen. Der er ingen oplagsplads tilknyttet virksomheden.

På samme adresse er virksomheden Knivholt Autoophug beliggende. Knivholt Autoophug har i henhold til miljøgodkendelse af 5. december 1994 tilladelse til ophugning af 150 miljøbehandlede biler om året, samt udendørs oplagring af 500 biler.

Knivholt Autoophug er ved Vestre Landsret den 9. september 2010 idømt bøde for overtrædelse af miljøbeskyttelsesloven ved at have flere end 500 biler oplagret på ejendommen. Der er endvidere pålagt månedlige bøder indtil oplaget er nedbragt til 500 biler.

Der er efterfølgende kørt biler væk fra ejendommen, men antallet er endnu ikke nedbragt til 500 stk.

Frederikshavn Autogenbrug ønsker nu at etablere egen oplagsplads.

Arealet hvorpå der oplagres biler på ejendommen Mariendalsvej 105 vil ikke blive forøget, idet Frederikshavn Autogenbrug lejer en del af det areal, som Knivholt Autoophug i dag benytter til oplag af biler.

Det kan endvidere oplyses, at der er en igangværende sag på ejendommen, vedr. benyttelse af vejarealet ud for Mariendalsvej 105 til parkering af biler.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i landzone og er desuden beliggende i et område, der i kommuneplanen er udlagt til boligområde (rammeområde FRE.B.17.02 "Boligområde vest for Knivholt"). Virksomheden ligger ca. 800 meter vest for eksisterende byzonearealer (Knivholt Hovedgård).

Der er etableret autoophugningsvirksomhed på ejendommen før By- og Landzonelovens ikrafttræden i 1970. Der er efterfølgende i 1976, 1983 og 1986 meddelt landzonetilladelse til at opføre lagerbygninger på ejendommen. Bygningerne til virksomhedsdriften på ejendommen er opført, således at disse ligger langs ejendommens skel mod Mariendalsvej og medvirker til visuelt at afskærme den bagvedliggende biloplagsplads.

Det fremgår af landzonetilladelsen til en 354 m² stor lagerhal på ejendommen i 1983, at denne blev meddelt på vilkår af, at det areal, hvorpå der blev oplagret biler ikke blev udvidet yderligere. Det fremgår dog ikke af tilladelsen, hvilket areal, der blev anvendt til udendørs oplagring på dette tidspunkt og der foreligger ikke i

arkiverne luftfotos fra 1983, men først fra 1985. Der er derfor grundlag for at antage, at de arealer, der efter luftfoto fra 1985 anvendtes til udendørs opbevaring, var taget lovligt ibrug. Der er ikke i landzonetilladelseerne til de senere bygningsmæssige udvidelser meddelt tilladelse til yderligere udvidelser af arealet til den udendørs oplagring, men det kan ud fra luftfotos konstateres, at dette areal er blevet udvidet med ca. 15-20% frem til idag.

Der er ikke i landzonetilladelseerne anført et maksimalt antal tilladt oplag af biler på ejendommen.

Det vurderes, at den ønskede oplagsplads ikke medfører sagsbehandling i henhold til Planloven, men kan indeholdes i de gældende landzonetilladelse på ejendommen. Dog skal arealet til oplag formindskes, således at det svarer til oplagets udbredelse i 1985.

Miljømæssige konsekvenser

Ansøgningen drejer sig om oplag af miljøbehandlede biler ved eksisterende autogenbrugsvirksomhed. I en miljøgodkendelse vil der blive stillet vilkår omkring oplaget med henblik på at sikre, at der ikke sker forurening af jord og grundvand.

Miljøstyrelsen har oplyst, at det er kommunen der fastsætter hvor mange miljøbehandlede biler der kan oplagres på den enkelte virksomhed ud fra en konkret vurdering. Miljøstyrelsen ser det mest som et spørgsmål om hvor mange miljøbehandlede biler der er plads til på virksomheden, og ikke primært som et forhold af miljømæssig betydning.

I forbindelse med en godkendelse af det ansøgte oplag kan der stilles vilkår om etablering af parkeringsareal til kunder og egne køretøjer på ejendommen, således at der fremover ikke parkeres langs Mariendalsvej.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- arbejdet med udarbejdelse af miljøgodkendelsen igangsættes. Det skal i den forbindelse sikres, at det samlede areal til parkering og oplag på ejendommen fra Frederikshavn Autogenbrug og Knivholt Autoophug formindskes, således at det svarer til oplagets udbredelse i 1985
- endvidere skal det sikres, at der etableres parkeringsplads på virksomhedens eget areal, således at der fremover ikke parkeres langs Mariendalsvej.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Sagen udsættes.

14. Opgravning af det offentlige vandløb Troldegrøften, Ålbæk

Åben sag

Sagsnr: 10/9264

Forvaltning: CTM

Sbh: alje

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Kommunen konstaterede d. 13. september 2010 at der var foretaget en opgravning af det offentlige vandløb Troldegrøften, på strækningen fra Troldkærvej til Lodskovvadvej.

Denne opgravning var ikke iværksat af kommunen, som har ansvaret for vedligeholdelsen af offentlige vandløb.

Der blev derfor sendt breve til lodsejerne ved den strækning af vandløbet, hvor der var foretaget opgravning, om at redegøre for forholdet.

Opgravningen betragtes af forvaltningen som en overtrædelse af vandløbsloven, i strid med gældende regulativ og en overtrædelse af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Efterfølgende blev der foretaget en opmåling af hele vandløbet for at dokumentere om kommunen overholder sine forpligtigelser vedr. vedligeholdelse, for at dokumentere omfanget af opgravningen og med henblik på en revision af regulativet.

Denne opmåling viste at kommunen overholdt sine forpligtigelser på strækningen, undtagen på en strækning på ca. 100 meter opstrøms Lodskovvadvej, hvor det ikke er muligt at overholde regulativet da den regulativmæssige bund ligger lavere end broens bund.

Opmålingen viste at vandløbets bund er beliggende dybere end den bund kote der er krav om i regulativet.

Reguleringen vil blive foretaget af lodsejerne og for deres regning.

For at ville acceptere at gennemføre denne regulering, stilles der krav om at kommunen sænker broen under Lodskovvadvej til den kote der er gældende i regulativet.

Juridiske konsekvenser

Opgravningen betragtes af forvaltningen som en regulering uden tilladelse.

Økonomiske konsekvenser

Udskiftning af broen ved Lodskovvadvej, for at sænke vandløbets bund til kote i gældende regulativ, vil ifølge pris oplyst af Park & Vej koste 96.680 kr. eksklusiv moms. Broen er efter Park og Vej's vurdering i god stand og vil ikke skulle skiftes de næste 40-50 år.

Der vil være omkostninger i forbindelse med behandling af reguleringssagen i form af tidsforbrug og annoncering.

Det forventes at vedligeholdelsesarbejdet vil blive mindre i vandløbet, da der ikke skal foretages jævnlige opgravninger.

Planmæssige konsekvenser

Der skal udarbejdes nyt regulativ for vandløbet efterfølgende. Dette nye regulativ er allerede med i forvaltningens tidsplan for fornyelse af regulativer.

Miljømæssige konsekvenser

Reguleringen af vandløbet vil give mulighed for at vandløbet får bedre faldforhold og dermed mulighed for en forbedring af miljøtilstanden.

Vandløbet er i den dårligste tilstand på strækningen, da vandløbet er meget stillestående, og derfor sker der aflejring af bundslam. Ved at få forbedret faldforholdene og ved at overkørsler er placeret rigtigt i forhold til bunden, vil vandløbet få en bedre selvrensende effekt.

Dette vil minimere omfanget af opgravninger. En opgravning er et indgreb som altid har negativ effekt for vandløbskvaliteten.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

- fagcenteret igangsætter reguleringssag for Troldegrøften

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Varsel om genopretning Jørgen Troldborg.docx (dok.nr.67661/11)

Reguleringsanmodning 2.pdf (dok.nr.84897/11)

Troldegrøft.JPG (dok.nr.86059/11)

15. Opfølgningsredegørelse til den kommunale kvalitetskontrakt

Åben sag

Sagsnr: 10/1468

Forvaltning: LS

Sbh: tibr

Besl. komp: AMU/ BUU/KFU/ PMU/

SOU/SUU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 21. juni 2010 forslag til kommunal kvalitetskontrakt for Frederikshavn Kommune. Den kommunale kvalitetskontrakt udspringer af en ændring af styrelsesloven og afløser sammen med udbudsstrategien den tidligere servicestrategi. Kvalitetskontrakten skal dække opgaver på alle borgerrettede serviceområder. Kvalitetskontrakten indeholder kvantificerbare, tidsfastsatte mål for kvalitetsudviklingen for hvert serviceområde. Målene er en politisk ramme og ikke bindende retningslinjer for byråd eller forvaltning. Målene fastlægger derfor ikke rettigheder for borgerne. Kvalitetskontrakten skal heller ikke opstille en udtømmende liste over samtlige politiske mål i kommunen. Kvalitetskontrakten er offentliggjort på portalen www.brugerinformation.dk.

Der skal årligt følges op på målene i kvalitetskontrakten. Opfølgningsredegørelsen skal godkendes senest i forbindelse med budgetvedtagelsen.

Direktionen har udarbejdet forslag til opfølgningsredegørelse for kvalitetskontrakten for Frederikshavn Kommune. Opfølgningsredegørelsen indeholder status på de opsatte mål samt på nogle områder revideringer af de tidligere opsatte mål.

Status for den samlede kvalitetskontrakt for Frederikshavn Kommune er, at et af de et-årige mål er opfyldt, nemlig Kvalitetsmål 12, Selvbetjeningsløsninger i Borgerservice. Af de øvrige flerårige mål har alle, undtagen et, helt eller delvist opnået deres delmål.

Kvalitetsmål 11, Boligstøtteområdet, har ikke haft den positive udvikling som forventet, mål, men der er iværksat yderligere tiltag, og ved en fornyet måling primo 2012 forventes målet at være indfriet

Opfølgningsredegørelsen vedlægges som bilag. Fagudvalgene indstiller opfølgning på mål for egne serviceområder til byrådets godkendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arbejdsmarkedsudvalget, Børne- og Ungdomsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Plan- og Miljøudvalget, Socialudvalget og Sundhedsudvalget indstiller

- Status for målopfyldelse på kvalitetsmål for egne serviceområder til byrådets godkendelse.

Beslutning Sundhedsudvalget den 31. august 2011

Tiltrådt – med forbehold for eventuelle kommentarer fra høring af Ældreråd og Handicapråd.

Fraværende: Jørgen Tousgaard.

Beslutning Børne- og Ungdomsudvalget den 1. september 2011

Status for målopfyldelse på kvalitetsmål 6, 7 og 8 indstilles til byrådets godkendelse efter gennemført høring hos berørte parter.

Fraværende: ingen.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 5. september 2011

Tiltrådt.

Fraværende: Helle Madsen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Opfølgingsredegørelse til Den Kommunale Kvalitetskontrakt (dok.nr.80866/11)

16. Orienteringssag - Meddelte påbud

Lukket sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

17. Orienteringssag - Politianmeldelser

Lukket sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

18. Efterretningssag - Afgørelser fra klageinstanser

Åben sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: CTM

Sbh: chl

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Der er modtaget følgende afgørelser fra klageinstanser:

- **Afslag på lovliggørende dispensation til bibeholdelse af en sø på ejendommen Sølystvej 21 i Sæby af 10. juni 2011**
Advokat har på vegne af ansøger påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet over afslag på lovliggørende dispensation til bibeholdelse af en sø på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Frederikshavn Kommunes afslag på lovliggørende dispensation til bibeholdelse af en anlagt sø i et beskyttet område, idet der ikke er anført særlige forhold, der kan begrunde en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3

- **Ombygninger på ejendommen Fyrstuevej 13 i Skagen af 15. august 2011**
En nabo har klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over opførelse af 2 kviste mod øst og vest samt etablering af en skorsten på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Klagen afvises fra realitetsbehandling, fordi renoveringen er udført på baggrund af en byggetilladelse, der er meddelt for mere end 20 år siden.

- **Ombygning på ejendommen Fyrstuevej 9 i Skagen af 15. august 2011**
En nabo har klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over ombygning af en kvist på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Klagen afvises fra realitetsbehandling fordi ombygningen er udført på baggrund af en byggetilladelse, der er meddelt for næste 8 år siden..

- **Bebyggelse på ejendommen Fyrstuevej 14 i Skagen af 16. august 2011**
En nabo har klaget over udnyttelse af skur/udhus til gæstebolig samt opsætning af udendørs bruser på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Klagen afvises fra realitetsbehandling fordi Frederikshavn Kommune ikke har truffet afgørelse efter planloven for så vidt angår ombygning eller ændret anvendelse af udhuset på ejendommen. Frederikshavn Kommune må på baggrund af afgørelsen vurdere, om der er forhold på den pågældende ejendom, som forudsætter en afgørelse efter planloven.

- **Ombygning på ejendommen Anchersvej 6a i Skagen af 17. august 2011**

En nabo har klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over udnyttelse af tagetage samt etablering af kviste på ejendommen.

Natur- og Miljøklagenævnet er kommet frem til følgende afgørelse:

Klagen afvises fra realitetsbehandling fordi ombygning er udført på baggrund af en byggetilladelse, der er meddelt for mere end 3 år siden.

Indstilling

Direktør med ansvar for Teknik og Miljø indstiller

- sagen til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Til efterretning.

**19. Godkendelse af foreløbig anskaffelsessum (skema A) -
Boligforeningen Vesterport, afdeling 7, ombygning af
Rådhuskiosken og offentlige toiletter til to almene familieboliger**

Åben sag

Sagsnr: 11/6293

Forvaltning: CTM

Sbh: gida

Besl. komp: ØU/BR

Sagsfremstilling

Boligforeningen Vesterport anmoder om godkendelse af foreløbig anskaffelsessum (skema A) for ombygning af kiosk og tidligere offentlige toiletter i afdeling 7, Rådhusstræde, Frederikshavn.

Bygherren oplyser, at baggrunden for anmodningen er, at kommunen i forbindelse med opførelse af boligene i Rådhusstræde i 1984/1985 ønskede, at boligforeningen opførte et erhvervslokale med adgang til offentlige toiletter. Der blev indgået en lejeaftale med kommunen – uopsigelig i 20 år – med ret til fremleje. Toiletterne blev især brugt, da busstationen lå på Parallelvej. Toiletterne har været lukket siden april 2010.

Frederikshavn Kommune har opsagt lejemål om offentlige toiletter til udgangen af januar 2011. Boligforeningen har forsøgt at udleje kiosken – uden held.

Boligforeningen ønsker nu at foretage en ombygning af toiletterne og kiosken til 2 almene familieboliger på ca. 50 m². På et ekstraordinært afdelingsmøde den 5. april 2011 blev ombygningen godkendt. Beboerne nedstemte et forslag om ombygning til fællesvaskeri og gildesal samt 1 bolig.

Ombygningen til 2 lejligheder blev endvidere godkendt på repræsentantskabsmøde den 14. april 2011.

Projektet går nærmere ud på, at nedlægge de eksisterende lokaler, som ombygges til 2 stk. 2-værelses lejligheder. Lejlighederne indrettes med entré, køkken, bad, soveværelse og stue med direkte adgang til overdækket terrasse.

Anslået anskaffelsessum udgør 1.000.000 kr., fordelt med 5.000 kr. til grundudgifter, 906.000 kr. til håndværkerudgifter og 89.000 kr. til omkostninger og gebyrer.

Der anmodes om godkendelse af en husleje på 800 kr./årligt/ekskl. forbrugsafgifter, svarende til en månedlig leje på 3.500 kr.

Endvidere anmodes om godkendelse af nedlæggelse af erhvervslokalet og toiletterne.

Kommunen har ikke meddelt forhåndstilsagn om støtte til projektet. Hvis man ønsker at yde støtte til dette, vil den kommunale udgift ved den anførte anskaffelsessum udgøre grundkapitalindskud på 14 %, svarende til 140.000 kr.

Endvidere skal der stilles kommunal garanti for realkreditlån. Størrelsen heraf

kendes pt. ikke, idet den fastsættes af realkreditinstituttet ud fra en vurdering af ejendommen efter ombygningen.

Økonomiske konsekvenser

Det kommunale grundkapitalindskud kan finansieres af kontoen for indskud i Landsbyggefonden.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor byrådet, at

- der godkendes en foreløbig anskaffelsessum for boligerne på 1.000.000 kr. på følgende vilkår
 - at de i lov om almene boliger og tilhørende bekendtgørelser angivne regler overholdes
 - at der i forbindelse med skema B indgives et skema U
 - at den ved påbegyndelsen af byggeriet godkendte anskaffelsessum er bindende for bygherren
 - at byggeriet påbegyndes senest den 1. maj 2012
 - at den kommunale garanti for realkreditlån behandles særskilt, når konkret beregning heraf foreligger
- der godkendes en foreløbig husleje på 800 kr./m²/årligt
- nedlæggelse af erhvervslokale og toiletter godkendes

Beslutning Økonomiudvalget den 24. august 2011

Anbefales.

Fraværende: Erik Sørensen

Beslutning Frederikshavn Byråd den 31. august 2011

Byrådet oversender sagen til behandling i Plan- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 6. september 2011

Sagen udsættes med henblik på dialog med Vesterport.

Bilag

Kort bilag Rådhusstræde, Frederikshavn (dok.nr.72817/11)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen