

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 04-11-2008

Mødedato Tirsdag d. 04. november 2008 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben..... 3

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	4. november 2008
Tid	13:00
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Brian Pedersen (F) Inger Støtt (V) Paul Rode Andersen (F) Anders Starberg Pedersen (A) Hanne Welanders (A) Palle Thomsen (A)



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Shoppingcenter Frederikshavn - genoptagelse	4
2. Nybyggeri Søren Skomagers Vej 5, Skagen	6
3. Udestue på del af tagterrassen på 5 etages blok Admiralgården, Frederikshavn	8
4. Udvidet anvendelse for ejendommen Ellehammervej 4, Frederikshavn	10
5. Generel drøftelse af håndhævelsen af ulovligt etablerede jordvolde i sommerhusområdet ved Højen	12
6. Forespørgsel om udstykning af Kandebakkevej 11, Kandestederne i Skagen	14
7. Indvindingstilladelse til Skagen vandværk	17
8. Nedrivning af eksisterende stuehus og opførelse af nyt stuehus, Kærsangervej 165A, 9900 Frederikshavn	21
9. Forslag til Lokalplan FRE.16.05.01 erhvervsområde ved Koldenåvej i Frederikshavn samt forslag til tillæg nr. 33 til kommuneplanen	24
10. Forslag til Lokalplan SAE.4.109.0 Strandgården, Sæby	26
11. Vurdering af virkningerne på miljøet af 6 nye havvindmøller ved Frederikshavn Havn	27
12. Efterretningssag - Afgørelse fra Naturklagenævn vedrørende Søkongevej 1, Skagen	28
13. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser	29
14. Lysmarkering fra antennemast Brønderslevej 88, Frederikshavn	30
Underskrifter:	31

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	563342/08	Åben	Brev fra ejer
1	6393/08	Åben	Plan- og Miljøudvalget den 4. marts 2008 pkt. 8
2	537852/08	Åben	Situationsplan
2	563839/08	Åben	Standsningsplan 16.10.2008 med billeder
2	563834/08	Åben	Standsningsplan 30.9.2008 med billeder
2	538078/08	Åben	Om- og tilbygning af Søren Skomagers Vej 5, Skagen
2	549021/08	Åben	Genoptagelse - Om- og tilbygning af Søren Skomagers Vej 5, Skagen
3	563343/08	Åben	Oversigtskort
3	563581/08	Åben	Ansøgning med projekt
3	563514/08	Åben	Nabobemærkninger
3	563513/08	Åben	Ejers/ansøgers kommentarer
3	563712/08	Åben	Opførelse af ny bebyggelse "Den ny Admiralgård" Nørregade 1
4	563305/08	Åben	Oversigtskort
4	563307/08	Åben	Ansøgning
5	556838/08	Åben	Kortbilag for området ved Højen
5	556840/08	Åben	Udvalgsdagsorden Gl. Skagen kommune
5	556842/08	Åben	Udsendte brev til grundejerne i 2006
5	557208/08	Åben	Plangrundlag for området
5	557613/08	Åben	Klage over manglende håndhævelse
6	561288/08	Åben	Save-registrering - Bevaringsværdi
6	561286/08	Åben	Deklaration
6	561284/08	Åben	Beliggenhedskort
6	561282/08	Åben	Ansøgning af 17. september 2008
7	548739/08	Åben	Ansøgning om endelig indvindingstilladelse i Skagen Klitplantage
7	562250/08	Åben	Embedslægens udtalelse ny indvindingstilladelse Skagen
7	563545/08	Åben	Sammenfatning konsekvensvurdering
8	556936/08	Åben	Dispensationsansøgning og tegninger
8	556937/08	Åben	Indkomne bemærkninger fra naboorientering
8	556938/08	Åben	Ansøgers kommentarer til bemærkninger fra naboorientering
9	560116/08	Åben	Forslag til Lokalplan FRE. 16.05.01 Koldenå erhverv
10	560717/08	Åben	Forslag til Lokalplan SAE.4.109.0 Strandgården, Sæby
10	544909/08	Åben	Tidligere beslutninger fra Plan- og Miljøudvalgets møder den 2. september 2008 og 8. april 2008
11	563528/08	Åben	Høringsbrev af d. 15. september 2008 fra Energistyrelsen
11	563526/08	Åben	Ansøgning af d. 5. september 2008 fra DONG om etablering af elproduktionsanlæg for testning af offshore fundamenter og møller
12	560688/08	Åben	Afgørelse fra Naturklagenævnet - Søkongevej 1, Skagen

1. Shoppingcenter Frederikshavn - genoptagelse

Åben sag

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 4. marts 2008, at den skitserede projektide er grundlag for viderebearbejdning og konkretisering af butikscenterets omfang og arkitektoniske udtryk mv. dog således, at bebyggelsen bag facadebebyggelsen langs Danmarksgade holder sig indenfor rammerne af gældende byplanvedtægt.

Sagsnr: 08/645
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

På det grundlag har ejeren undersøgt mulighederne for opførelse af shoppingcenter på ejendommen. Konklusionen er blevet, at under de givne forudsætninger kan der ikke etableres et rentabelt og fremtidsorienteret center på ejendommen.

Selskabet bag centeret har derfor besluttet, at der søges etableret muligheder for på ejendommen med tilstødende arealer at etablere et center i størrelsesorden 8 - 9.000 m². Et sådant center vil kunne indeholde det nødvendige antal og nødvendige mix af butikker til at kunne tage konkurrencen op med øvrige centre i Nordjylland.

Selskabet håber, at kommunens store imødekommenhed overfor det "lille" center kan overføres til etablering af et væsentligt større center.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan videregående afvigelser fra en byplanvedtægt kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Jf. kommuneplantillæg nr. 59 Detailhandelsplan for gl. Frederikshavn Kommune er der p.t. ledig detailhandelsramme på 9.500 m² til brug for ny planlægning i bycenteret.

Supermarkedet S&E havde en størrelse på ca. 3.500 m². Det betyder, at der ved ny planlægning med henblik at realisere et shoppingcenter på 8 - 9.000 m² skal bruges af størrelsesorden 4 - 5.000 m² af den ledige detailhandelsramme.

Jf. gældende regler i Lov om planlægning kan kommunen i forbindelse med kommuneplan 2009 udlægge ny detailhandelsramme af den størrelse kommunen måtte ønske.

Et center af den påtænkte størrelse 8-9.000 m² kan ikke realiseres indenfor rammerne af gældende byplanvedtægt.

Forvaltningen vurderer ikke, at der for nuværende er grundlag for at ændre planlægningen med henblik på realisering af så stort et shoppingcenter i bymidten.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- udvalgets beslutning af 4. marts 2008 fastholdes

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Brev fra ejer (dok.nr.563342/08)

Plan- og Miljøudvalget den 4. marts 2008 pkt. 8 (dok.nr.6393/08)

2. Nybyggeri Søren Skomagers Vej 5, Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 2. september 2008, at det reviderede om- og tilbygningsprojekt med reduktion af udskud, fjernelse af altan og reduktion af kvist er grundlag for meddelelse af byggetilladelse samt, at garage/depot ændres således, at bygningsreglement BR08 overholdes.

Sagsnr: 08/8669
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Byggetilladelse til om- og tilbygning af beboelsen blev meddelt den 18. september 2008.

Bygherren starter byggeriet ved at nedrive dele af boligbebyggelsen. Den 27. september 2008 foreslår arkitekten med baggrund i mangler ved bebyggelsen, at hele huset nedrives og genopføres af nye materialer. Arkitekten oplyses om, at sådant ønske skal forelægges Plan- og Miljøudvalget.

Den 30. september 2008 fremsender Teknisk Forvaltning standsningspåbud for så vidt angår fortsat nedrivning.

Den 16. oktober 2008 følges dette op af standsningspåbud for byggeriet som helhed frem til udvalgets behandling af sagen den 4. november 2008.

Den 24. oktober 2008 holdes møde med bygherren og dennes arkitekt. På dette møde blev standsningspåbud aftalt ophævet for så vidt støbning af kælderen. Dette for at minimere perioden for den igangværende grundvandssænkning af hensyn til dels naboejendomme og dels de tilbageværende facader.

Forvaltningen har pr. 27. oktober 2008 modtaget en redegørelse fra bygherrens advokat og den 28. oktober 2008 ny byggeansøgning med henblik på realisering af det oprindelig ansøgte projekt, nu som nybyggeri.

Juridiske konsekvenser

Jf. byggelovens § 16 må arbejder, der er omfattet af samme lovs § 2 det vil sige opførelse af ny bebyggelse og om- og tilbygning til bebyggelse samt nedrivning af bebyggelse ikke påbegyndes uden byggetilladelse. Tilladelsen skal omfatte netop de arbejder, der påtænkes realiseret.

Planmæssige konsekvenser

Tilbage på ejendommen står 2 facader med frontispice og lidt bygningshjørner. Alt i huset i øvrigt er fjernet. Det tidligere fremsatte ønske om at ansøge om at nedrive huset totalt er ikke aktuel længere. Bygherren ønsker projektet realiseret indenfor rammerne af den allerede meddelte byggetilladelse.

Med baggrund i, at nedrivningen nu tilnærmelsesvis er total, er det

forvaltningens vurdering, at der er tale om et projekt, der skal sidestilles med nybyggeri. Det ønskede byggeprojekt kan derfor ikke realiseres inden for rammene af den meddelte byggetilladelse til om- og tilbygning af ejendommen dateret den 19. september 2008.

Fra bygherrens arkitekt er nu modtaget ny ansøgning om byggetilladelse med henblik på at realisere projektet som nybyggeri.

Med baggrund i omfanget af om- og tilbygningen og, at tilladelse hertil er meddelt, er det forvaltningens opfattelse, at ny byggetilladelse nødvendigvis må indeholde samme projekt. Det er et vilkår, at de tilbageværende facademure bibeholdes som en del af det nybyggede hus.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles ny byggetilladelse til realisering af det oprindelige byggeprojekt, nu som nybyggeri. Byggetilladelsen meddeles på vilkår, at de tilbageværende facader bibeholdes som en del af det nybyggede hus

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Udvalget tager til efterretning, at forvaltningen foretager anmeldelse samt at byggepladsen skal sikres ved afspærring, og at adgangen til stierne reableres mod de fredede arealer. Sagen udsættes, idet forvaltningen undersøger muligheden for nedlæggelse af et § 14 forbud.

Bilag

Situationsplan (dok.nr.537852/08)

Standsning 16.10.2008 med billeder (dok.nr.563839/08)

Standsning 30.9.2008 med billeder (dok.nr.563834/08)

Om- og tilbygning af Søren Skomagers Vej 5, Skagen (dok.nr.538078/08)

Genoptagelse - Om- og tilbygning af Søren Skomagers Vej 5, Skagen (dok.nr.549021/08)

3. Udestue på del af tagterrassen på 5 etages blok Admiralgården, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/12403

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt fremsender på vegne af bygherre ansøgning om tilladelse til at etablere en uopvarmet udestue på del af tagterrassen på taget over 5. etage på Admiralgården. Udestuen placeres i en afstand af 3 meter fra den sydlige gavl. Den har en størrelse på 20 m² og udføres i let konstruktion med træskelet og paptag.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 15.01.19. Planens kap. 7.3 tillader, at der etableres tagterrasser på de flade tage.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens kap. 6.2 hvorefter, der ikke må opføres bebyggelse i mere end 8 etager svarende til max. 24 meter, således at den laveste del i 5 etager er placeret mod syd af hensyn til bebyggelsen ved Håbets Alle. Udestuen ønskes placeret oven på denne sydligste blok.

Naboorientering til omkringboende har givet anledning til bemærkninger fra 3 naboer langs Håbets Alle:

- ønsker ikke yderligere indblik. Der er i forvejen 5 panorama vinduer og mindst 5 udvendige terrasser med direkte indblik til hus og have
- i forvejen modstander af byggeriet, så ikke mulighed for yderligere indblik
- udestuen vil uvilkårlig forlænge sæsonen for ophold på tagterrassen

Ansøger/ fremtidig ejer af den evt. udestue's kommentarer hertil:

- enig i, at der er ubehageligt at føle sig overvåget
- også ubehageligt hvis ikke udestuen kan bruges uden at føle, at man generer naboerne
- udestuen er mindre og mere tilbagetrukket end øvrige udestuer
- udsynslinjen går hen over naboernes tage
- byggeriet er så langt fremme, at man ved besigtigelse kan konstatere, at ophold i udestuen ikke giver anledning til gener for naboerne

Juridiske konsekvenser

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

Jf. bygningsreglement BR 08 bilag 1 kap. B.1.1.6 stk.2 kan kommunen efter et konkret skøn vurdere, at en sådan udestue ikke medregnes som en etage.

Planmæssige konsekvenser

Med vedtagelse af Lokalplan nr. 15.01.19 for ejendommen Nørregade 1 er der skabt mulighed for realisering af Admiralgården - et boligprojekt op til 8 etager med vinduer, altaner og tagterrasser. Indblikgene i forbindelse hermed er vurderet i lokalplanprocessen.

Udestuen er placeret på del af tagterrassen 3 meter inde fra sydfacaden. Siddende i udestuen er det ikke muligt at se ned i nærliggende haver grunden afstanden til facadekanten. Der kan kun ses på og henover hustage.

Den sydligste blok vil visuelt ikke opfattes højere fra nærområdet end de 5 etager, da udestuen er trukket tilbage fra facadekanten og dermed ikke eller kun meget lidt synlig. Endvidere placeres udestuen umiddelbart op af trappe- og elevatorårn til betjening af toplejligheden i naboblokken.

Forvaltningens samlede vurdering er, at udestuen med den ansøgte placering ikke ændrer noget væsentligt med hensyn til indblik og visuelt bygningsudtryk i forhold til nærområdet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- den ansøgte udestue placeret på del af tagterrassen på taget over 5 etage på Admiralgården godkendes

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.563343/08)

Ansøgning med projekt (dok.nr.563581/08)

Nabobemærkninger (dok.nr.563514/08)

Ejers/ansøgers kommentarer (dok.nr.563513/08)

Opførelse af ny bebyggelse "Den ny Admiralgård" Nørregade 1 (dok.nr.563712/08)

4. Udvidet anvendelse for ejendommen Ellehammervej 4, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/12861

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ny ejer af ejendommen Ellehammervej 4 ansøger om tilladelse til at igangsætte planlægning, der muliggør en bredere anvendelse for ejendommen i overensstemmelse med gældende kommuneplan bestemmelser.

Ellehammervej 4 har et grundareal på 6.792 m², et bebygget areal på 1.260 m² og er af tidligere ejer anvendt til produktionsvirksomhed.

Ny ejer ønsker blandt andet mulighed for detailhandel med salg af fortrinsvis pladskrævende udvalgsvarer.

Ejendommen er jf. Kommuneplanen tillæg nr. 59 Detailhandelsplan beliggende i aflastningsområde Hjørringvej vest, konkret kommuneplanområde CE 10.35 delområde b og omfattet af Lokalplan nr. 552-1.

Jf. Kommuneplanen CE 10.35 kan ejendommen anvendes til center- og erhvervsformål som aflastningsområde for Bymidten dvs. detailhandelsbutikker med salg af overvejende pladskrævende varegrupper, benzinanlæg, administration og servicevirksomheder. Byrådet kan tillade andre erhvervstyper, såfremt de ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne.

Lokalplan nr. 552-1 muliggør, at ejendommen kan anvendes til erhvervsformål. I området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

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 videregående afvigelser fra en lokalplan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Ny ejers ønske om bredere anvendelsesmuligheder for ejendommen i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer kan anbefales realiseret gennem ny lokalplan. Ansøger forestår udarbejdelse af denne plan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- den ansøgte udvidelse af anvendelsen for ejendommen Ellehammervej 4 i overensstemmelse med gældende kommuneplan realiseres gennem ny lokalplan. Ansøger forestår udarbejdelse af denne lokalplan

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.563305/08)

Ansøgning (dok.nr.563307/08)

5. Generel drøftelse af håndhævelsen af ulovligt etablerede jordvolde i sommerhusområdet ved Højen

Åben sag

Sagsnr: 08/9077

Forvaltning: TF

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Tilbage fra Gl. Skagen kommune og frem til i dag, er der indgået skriftlige og telefoniske klager over ulovligt etablerede volde især for sommerhusområdet ved Højen. Der er således til dato indgået 4 skriftlige og en række telefoniske klager, hvor hovedparten af de telefoniske er afgivet anonymt. Det skønnes, at der i området er etableret ca. 40 ulovlige volde, og der er endnu ikke iværksat egentlig håndhævelse i området. Der er p.t. et stort behov og efterspørgsel fra lokale beboere på afklaring af det videre forløb/håndhævelse i sagerne.

Teknik og Miljøudvalget i Gl. Skagen kommune har på møde den 13. nov. 2006 drøftet problematikken mod jordvolde i området, herunder fastlæggelse af administrativ praksis for sagerne. Udvalget besluttede, at en konkret sag (Hamiltonvej 14) om ulovligt etableret jordvold skulle nedbringes i højde, så den var lovlig i henhold til tidligere gældende lokalplanbestemmelser. Samtidig besluttede udvalget, at hele området skulle tilskrives med orientering om gældende regler for volde i området.

Efter denne udvalgsbeslutning, blev ca. 250 ejendomme inden for lokalplanområdet (160- S.35) tilskrevet. Dette afstedkom en række forskellige reaktioner fra beboerne - nogle for volde og andre imod volde - i mange tilfælde afhængig af hvad der var etableret på den pågældendes ejendom. Efter udsendelsen af breve til de enkelte grundejere og påbudsvarsel til Hamiltonvej 14 - er der ikke foretaget yderlige i sagen. Dette skyldes primært prioriteringen af byggesager frem for blandt andet disse sager, hertil kommer kommunesammenlægningen, personaleændringer m.v.

I forbindelse med evt. håndhævelse af ulovligt etablerede jordvolde vil gældende lokalplanbestemmelser være den primære indsatsmulighed - forudsat bestemmelserne omhandler jordvolde m.v.. Herefter vil den enkelte jordvolds etableringstidspunkt være afgørende for evt. håndhævelse i henhold til plangrundlaget. Etableringstidspunktet er igen knyttet til det plangrundlag der var gældende på jordvoldens etableringstidspunkt. Herudover kan byggelovens § 13 bringes i anvendelse.

De forskellige plangrundlag og bestemmelser om jordvolde, er oplistet i bilag i historiske rækkefølge for området.

Forvaltningens vurdering

Der kan fra forvaltningens side foreslås to alternative løsningsmodeller

- 1) At de 10 mest markante jordvolde i sommerhusområdet udvælges og håndhæves i henhold til lokalplanbestemmelser eller efter byggelovens § 13. Opgaven omfatter registrering, tilsyn, håndhævelse (varsel, påbud,

politianmeldelse) og opfølgning på fysisk lovliggørelse mv. Håndhævelse af de resterende ulovlige volde i området forventes herved lettere, da signalværdien fra de første 10 sager vil ryktes i området.

2) At alle ulovlige jordvolde i området registreres og håndhæves, dog efter individuel vurdering og ud fra fastsatte bagatelgrænse. Håndhævelsen omfatter både afsæt i planbestemmelser og byggelov. Opgaven omfatter registrering, tilsyn, håndhævelse (varsel, påbud, politianmeldelse) og opfølgning på fysisk lovliggørelse mv.

Der foreslås samtidig følgende bagatelgrænser for volde:

A) Volde oplagt tæt ved skel eller som skelmarkering mellem 2 grunde

B) Egentlige volde oplagt andre steder på den enkelte ejendom/grund, af forskellige hensyn/årsager.

For A og B - fastsættes en bagatelgrænsehøjde på 0,5 m. Højden måles i forhold til naturligt terræn på grunden. Det vil sige etablerede jordvolde fra 0 m og op til 0,5 m over naturligt terræn, vil ikke blive håndhævet/krævet fjernet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- registrering og håndhævelse iværksættes efter alternativ 2, det vil sige alle jordvolde i området større end fastsatte bagatelgrænse håndhæves

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Kortbilag for området ved Højen (dok.nr.556838/08)

Udvalgsdagsorden Gl. Skagen kommune (dok.nr.556840/08)

Udsendte brev til grundejerne i 2006 (dok.nr.556842/08)

Plangrundlag for området (dok.nr.557208/08)

Klage over manglende håndhævelse (dok.nr.557613/08)

6. Forespørgsel om udstykning af Kandebakkevej 11, Kandestederne i Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/12787

Forvaltning: TF

Sbh: laly

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Landinspektørfirmaet Nellesmann & Bjørnkjær ansøger for Guldbæk Holding A/S, som ejer ejendommen matr.nr. 15p, Starholm Skagen, beliggende Kandebakkevej 11 Kandestederne, 9990 Skagen, om principgodkendelse af udstykning af ejendommen.

Ansøgningen begrundes med, at ejendommen med de nuværende udstykningsmuligheder opnår en uhensigtsmæssig afgrænsning til de omgivende arealer, og at ansøgte udstykning vil give en mere naturlig udnyttelse af ejendommen med frembringelse af to sommerhusgrunde med en fornuftig størrelse og i harmoni med de omkringliggende eksisterende sommerhusgrunde.

Ejendommen er beliggende i sommerhusområde omfattet af Lokalplan nr. 44-S.27 for et område til hotelbebyggelse i Kandestederne, vedtaget den 24. januar 1984. Lokalplanens formål er at udlægge og afgrænse et område til rekreative formål som feriehoteller, at ombygninger og nybygninger sker med størst mulig hensyntagen til områdets karakter og landskabelige værdier, og at de ejendomme hvorpå der kan placeres hotelbebyggelse friholdes for anden bebyggelse og ikke hegnes, samt holdes åbne for offentlig adgang. Iht. lokalplanens anvendelsesbestemmelser jf. § 3, er hotellerne beliggende indenfor udlagte byggefeltet og bygningsmæssige ændringer skal holdes indenfor de udlagte byggefeltet. Jf. § 3.3 må der ikke på hotelejendommene placeres sommer- eller helårsboliger udover en enkelt bygningsmæssig integreret bolig for hvert af de tre hoteller. Øvrige arealer inden for hotelejendommene skal jf. lokalplanens § 3.4 udlægges som offentligt tilgængelige friarealer der ikke må hegnes. Iht. lokalplanens bilag 4 kan der på ejendommen matr.nr. 15p, Starholm Skagen indenfor udlagte byggefeltet opføres 3 bebyggelser.

Med udgangspunkt i lokalplanen er der 26. september 1990 tinglyst deklaration for ejendommen matr.nr. 15p og nabomatriklen 15r, begge Starholm Skagen som fastlægger eksplicitte bestemmelser for konkret udstykning af sommerhusgrunde til førnævnte 3 bebyggelser i overensstemmelse med de i lokalplanen udlagte byggefeltet. Denne udstykningsmulighed er pt. ikke udnyttet. Påtaleberettiget er alene Frederikshavn Kommune.

Ejendommen støder umiddelbart op til eksisterende sommerhusområde omfattet af byplanvedtægt nr. 1 for Kandestederne. Dette område udgøres af 22 sommerhusgrunde på hver mindst 3.000 m² jf. byplanvedtægtens bestemmelser. Mod vest grænser ejendommen op til Hotel Kandestederne.

Ejendommen har ifølge BBR et grundareal på 13.513 m² og registreret som sommerhus med udhusbygning på i alt 286m², heraf et boligareal på 114m² samt en anden bygning til fritidsformål (anneks) med et boligareal på 86m². Bygningen

fremstår som et gårdanlæg opført i 1875 (ombygget 1999) og opnår ifølge SAVE-registreringen opnår en høj bevaringsværdi (3).

Planmæssige konsekvenser

Forvaltningen vurderer, at ansøgte videreudstyknings af matr.nr. 15p, Starholm Skagen strider mod bestemmelser og formål i Lokalplan nr. 44 - S.27, hvilket er en del af principperne i planen. Derudover strider det ansøgte mod deklarationen tinglyst 26. september 1990.

En godkendelse af ansøgte udstykning vil medføre, at der kan opføres ny bebyggelse udenfor de i lokalplanen jf. dennes kortbilag 1 angivne byggefelter og vil således stride mod lokalplanens anvendelsesbestemmelser jf. planens §§ 3.2 og 3.4 som eksplicit bestemmer at ny bebyggelse skal opføres indenfor de angivne byggefelter, hvilket også præciseres i lokalplanens §4, jf. planens kortbilag 1. Det vurderes endvidere at ansøgte strider mod lokalplanens formålsbestemmelser jf. planens § 1, som fastlægger, at de ejendomme, hvorpå der kan placeres hotelbebyggelse skal friholdes for anden bebyggelse og ikke hegnes samt holdes åbne for offentlig adgang.

Jf. planlovens § 19 kan der ikke dispenseres i strid med principperne i en lokalplan. Det vurderes derfor at det ansøgte vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

Ansøgte strider ligeledes mod deklarationen for området, jf. dennes afsnit 3 som fastholder de i lokalplanen udlagte byggefelter.

Planlægningsmæssigt findes ansøgte udstykning uhensigtsmæssig, idet der herved inddrages et nuværende grønt/åbent areal, som udover at udgøre en del af de rekreative oplevelsesværdier i området også sikrer en fri indkigszone fra Kandedbakkevej til det eksisterende karakteristiske gårdanlæg som oppebærer en høj kulturhistorisk værdi (3) og samlet høj bevaringsværdi (3). Samtidig udgør det åbne areal en markant overgang mellem eksisterende traditionelle sommerhusområde mod øst og de mere åbne og landskabeligt værdifulde områder med vest og syd.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag på principansøgning om udstykning af to sommerhusgrunde

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Save-registrering - Bevaringsværdi (dok.nr.561288/08)

Deklaration (dok.nr.561286/08)

Beliggenhedskort (dok.nr.561284/08)

Ansøgning af 17. september 2008 (dok.nr.561282/08)

7. Indvindingstilladelse til Skagen vandværk

Åben sag

Sagsfremstilling

Baggrund

Frederikshavn Vand A/S har den 12. september 2008 ansøgt Frederikshavn Kommune om tilladelse til fortsat at indvinde 1.951.000 m³ grundvand om året i Skagen klitplantage. Grundvandet skal anvendes til at forsyne forbrugerne i Skagen by med drikkevand. Frederikshavn Vand A/S ønsker en tilladelse gældende for de maksimale 30 år som loven giver mulighed for, af hensyn til sikring af de investeringer vandforsyningen har vedtaget at anvende på et nyt vandværk i Skagen.

Historik

Ansøgningen er en videreførelse af den strategi for vandindvinding til Skagen Vandværk, som Skagen Kommune i samarbejde med rådgivende ingeniørfirma Niras A/S og daværende Nordjyllands Amt i sin tid påbegyndte som første skridt mod en bæredygtig indvinding i Skagen Klitplantage under hensyntagen til vandkvalitet, vandressource samt påvirkning af naturområder. Det daværende arbejde resulterede i en foreløbig midlertidig tilladelse fra amtets i 2005. Tilladelse er på 1.951.000 m³ og udløber den 31. december 2008. I tilladelsen er der stillet en række vilkår om forbedringer af indvindingsstrategien og undersøgelser af området. Bl.a. giver tilladelsen tilladelse til etablering af 9 nye borer for at sprede indvindingen mest muligt og for at give mulighed for en indvindingsstrategi som giver en acceptabel råvandskvalitet under hensyntagen til mindst mulig påvirkning af de nærliggende naturområder.

Frederikshavn Vand A/S, Niras A/S og Frederikshavn Kommune har siden arbejdet videre med denne strategi. Vilkårene i den eksisterende tilladelse meddelt af amtet om etablering af nye borer, indhentning af datamateriale samt diverse undersøgelser har dannet grundlag for den indsendte ansøgning. Sammen med ansøgningen er fremsendt forslag til indvindingsstrategi, som dels skal sikre at det oppumpede råvand er af en kvalitet, som via vandbehandlingen på Skagen Ny Vandværk kan overholde kravene til drikkevand, og som dels skal sikre mindst mulig påvirkning af de nærliggende EU-habitatområder.

Nordjyllands Amt gennemførte, som led i sagsbehandlingen af den midlertidige tilladelse fra 2005, en konsekvensvurdering af indvindingens konsekvenser på de nærliggende Natura2000-områder (habitatområde nr. 1 (Skagens Gren) og habitatområde nummer 2 (Råbjerg Mile og Hulsig Hede) samt fuglebeskyttelsesområde nr. 5 (Hulsig hede og Råbjerg Mile). Amtet konkluderede, at man ikke kunne afvise, at indvindingen medførte en påvirkning af habitatnaturinteresserne, men da der ikke var tale om en øget påvirkning, og da der var samfundsmæssige interesser forbundet med indvindingen konkluderede man at tilladelsen kunne gives.

Sagsnr: 07/718
Forvaltning: TF
Sbh: jeka
Besl. komp: PMU

Siden 2005 er viden om habitatområderne blevet udbygget og praksis på området, bl.a. ved EU-domme og nye bekendtgørelser, er blevet skærpet. Udgangspunktet er nu at myndighederne skal arbejde mod at der opnås "gunstig bevaringsstatus" for naturtyper og arter i habitatområderne, det vil sige at eventuelle eksisterende negative påvirkninger skal minimeres eller fjernes. En af truslerne imod naturtyperne i det aktuelle habitatområde, ifølge basisanalysen for Råbjerg Mile og Hulsig hede, er vandindvinding. Der har således været behov for at foretage en fornyet konsekvensvurdering af indvindingens effekter på de sårbare naturtyper. Vurderingen er foretaget af konsulentfirmaet Carl Bro som har erfaring med denne type sager.

Konsekvensvurdering af vandindvindingens påvirkning på habitatområderne

Konklusionen er, at der ikke vil ske en negativ påvirkning af habitatområdet sammenlignet med de nuværende forhold, men at den nuværende vandindvinding allerede har en negativ betydning for flere af vådbunds-naturtyperne på Hulsig Hede. Habitatdirektivets krav om forvaltning efter forsigtighedsprincippet medfører grundliggende, at et projekt ikke kan tillades, medmindre "det uden rimelig tvivl kan fastslås, at planen eller projektet ikke skader Natura2000-området". Det konkluderes i konsekvensanalysen, at principielt bør tilladelsen ikke kunne meddeles, men konsulenten vurderer imidlertid at der er væsentlige forhold der tale for at en tilladelse alligevel kan gives på en række vilkår:

- Forholdene i Natura2000-området er resultat af over 50 års indvinding og det betyder at området beskyttelsesinteresser findes på grund/eller trods af 50 års indvinding. Indstilling af grundvandsindvindingen vil kunne medføre store vandstandshævninger - lokalt - 1/2-2 meter - og dette kan også medføre så store negative påvirkninger af habitatnaturtyperne at dette heller ikke vil være i tråd med direktivets krav om gunstig bevaringsstatus.
- Desuden er indvinding af grundvand også af en betydelig samfundsmæssig interesse, og der findes ikke på kort sigt reelle alternativer, idet Skagen-området kun pt. har denne ene mulighed for vandforsyning.

Konsulenten vurderer, at en tilladelse skal gives på en række vilkår om tiltag som på kort og lang sigt skal bidrage til at fremme af gunstig bevaringsstatus for arter og naturtyper i habitatområdet. Disse tiltag skal baseres på en overvågning af grundvandsforholdene i området sammenholdt med viden om naturtypernes udbredelse og sårbarhed. På denne måde sikres en afbalanceret indvindingsstrategi, der på sigt vil kunne optimeres i forhold til de økologiske påvirkninger reducerede/øgede vandindvindinger kan medføre på Natura2000-området.

Det vurderes, at vandforsyningen allerede har lagt sig i netop et sådan spor gennem en række af de allerede vedtagne/planlagte/igangsatte tekniske tiltag, der blandt andet omfatter et monitoringsystem, etablering af referenceboringer, etablering af en forsyningsledning fra syd og trinvis udfasning af indvindingen i Bunken vandværk.

På kort og mellemlangt sigt kunne der gennemføres en række tiltag som samlet set kan medvirke positivt i forhold til opnåelse af gunstig bevaringsstatus for en række af de kritiske naturtyper. Det handler bl.a. om spredning af indvindingen på flere

boringer udenfor habitatområdet, lukning af grøfter og derigennem tilbageholde nedbøren i området og endelig udfasning af indvindingen i Bunken vandværk. En omfordeling af pumpeaktiviteterne som f.eks. omfatter nedlukning af de vestlige boringer, vurderes at ville medvirke positivt til opnåelse af gunstig bevaringsstatus for vådområderne nærmest Råbjerg Mile og derfor også for habitatområdet som en helhed.

Juridiske konsekvenser

Ifølge "Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om administration og udpegning af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" skal myndigheden forud for meddelelse af tilladelse efter bl.a. vandforsyningslovens § 18 og 20 foretage en vurdering af aktivitetens indvirkning på de internationale naturbeskyttelsesområder og arter (Bekendtgørelsens §§7 og 8, stk. 10 nr. 1).

Såfremt en tilladelse meddelt af kommunen påklages, har klagen ikke opsættende virkning, da den ikke omfatter Bygge-og anlægsarbejder. Dette betyder, at Frederikshavn Vand A/S vil kunne udnytte en meddelt tilladelsen indtil en eventuel klage omstøder kommunens tilladelse.

Planmæssige konsekvenser

Den 22. december 2008 offentliggør Miljøministeriet forslag til vand- og naturplaner med indsatsprogrammer. Fra ministeriets side var planlagt en foroffentlighedsfase til kommunerne i oktober 2008. Dette har Ministeriet netop udsat. Det har været en del af forvaltningens tidsplan, at med denne foroffentlighedsfase kunne der skelnes til forslaget til vand- og naturplanerne i forbindelse med udarbejdelse af den ansøgte indvindingstilladelse. Med udsættelse af foroffentlighedsfasen er dette ikke muligt. Det er ikke muligt at afvente offentlighedsfasen pr. 22. december 2008, idet den nuværende tilladelse til indvinding af vand til forbrugene i Skagen udløber pr. 31. december 2008.

Med den strategi der er valgt forventes tilladelsen ikke at stride mod disse planer. Såfremt Plan- og Miljøudvalget vedtager, at forvaltningen kan meddele tilladelse til det ansøgte, vil der blive indarbejdet vilkår om at såfremt tilladelsen er i strid med vand- og naturplanerne, skal tilladelsen tages op til fornyet behandling.

Denne tilladelse er ikke omfattet af bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles en 30-årig tilladelse til Frederikshavn Vand A/S til indvinding af grundvand til drikkevandsformål til Skagen Vandværk, hvori der ud over de gængse vandtekniske vilkår, stilles vilkår om monitorering, overvågning af påvirkningen af habitatområdet, samt jævnlig dialog med kommunen om status og igangsættelse af tiltag som sigter mod genoprettelse af områdets

hydrologiske forhold, som angivet i konsekvensanalysens konklusion

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Udvalgsformanden bemyndiges til at afgøre sagen efter høring i det grønne råd.

Bilag

Ansøgning om endelig indvindingstilladelse i Skagen Klitplantage (dok.nr.548739/08)

Embedslægens udtalelse ny indvindingstilladelse Skagen (dok.nr.562250/08)

Sammenfatning konsekvensvurdering (dok.nr.563545/08)

8. Nedrivning af eksisterende stuehus og opførelse af nyt stuehus, Kærsangervej 165A, 9900 Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/11626

Forvaltning: TF

Sbh: chaa

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Kærsangervej 165A i Frederikshavn har søgt om tilladelse til nedrivning af eksisterende stuehus og opførelse af nyt stuehus.

Det eksisterende stuehus er fra 1890. Ejer begrundet bl.a. sin ansøgning med, at huset er i en sølle forfatning, og funderet på syldsten uden isolering og dermed ikke muligt at bygge om eller til.

Juridiske konsekvenser

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 50, som udlægger området til sommerhusbebyggelse. Planen giver ikke umiddelbart mulighed for, at der kan opføres et nyt stuehus på ejendommen. I henhold til byplanvedtægtens § 2 stk. 2 kan byrådet dog tillade, at der indrettes anden bebyggelse til offentlige eller kollektive formål samt enkelte helårsboliger i forbindelse med disse bygninger.

Der er i 2004 indrettet 2 ferieboliger i en tidligere staldbygning på ejendommen og opførelse af nyt stuehus i tilknytning til disse ferielejligheder vurderes derfor at kunne godkendes, såfremt der kan meddeles dispensation. Forudgående naboorientering vurderes at være påkrævet.

Vedligeholdelsespligten af parkerings- og fællesarealer er fastlagt iht. lov om private fællesveje samt deklaration lyst 12. august 1971 om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. Frederikshavn Byråd er påtaleberettiget på deklarationen.

Planmæssige konsekvenser

Der er i tilknytning til sagens behandling foretaget naboorientering af beboere og ejere af ejendomme indenfor byplanvedtægtens område.

Ved fristens udløb er der modtaget 9 svar. 7 havde ingen bemærkninger eller var positive overfor byggeprojektet. Grundejerforeningen Apholmengaard og ejerne af ejendommen Kæruldvej 3 havde kommentarer til projektet.

Bemærkningerne omfatter primært; at der er indrettet feriebolig i eksisterende udhus, at eksisterende lade udlejes som forsamlingslokale og ejer af Kærsangervej 165 A har inddraget et fælles parkeringsareal til egen have, at anvendelsen af ejendommen giver parkeringsproblemer i området. Ejer af Kæruldvej 2 fremfører endvidere, at der kan være indbliksgener fra vindue i den østlige gavl.

Ansøgers kommentarer til de indkomne bemærkninger fremgår af bilag 3. Ansøger ønsker bl.a. at gavlvindue bibeholdes, da det vil være uheldigt for bygningens

udseende, at vinduet sløjfes og der ikke vil være indblik til naboen. Øvrige bemærkninger vurderer ansøger som værende uden relevans for den aktuelle sag. Ansøger har i øvrigt oplyst, at eksisterende udhus er renoveret og anvendes til bryggers/grovkøkken og ikke egentlig bolig.

Forvaltningens vurdering:

Der vurderes ikke at være baggrund for at igangsætte en lovliggørelsessag om evt. ulovlig anvendelse af eksisterende udhus eller anvendelse af laden som forsamlingslokale, da der vurderes at være tale om videreførelse af eksisterende lovlige forhold, etableret før byplanvedtægtens vedtagelse.

Eventuel senere inddragelse af tagetagen og indretning af flere ferieboliger på ejendommen vil kræve byggetilladelse og kan ikke godkendes uden dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser.

Forholdet omkring anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer mv. er principielt et privatretligt forhold mellem de enkelte grundejere i området, og vurderes uden betydning for den aktuelle dispensationsansøgning. Det er ikke entydigt fastlagt i byplanvedtægten hvilke arealer der er udlagt til parkering og fællesarealer. Nogle arealer er på byplanvedtægtens kortbilag angivet som parkering og fællesareal. Der er imidlertid ikke i byplanvedtægten indarbejdet bestemmelser som sikrer, at de nævnte arealer alene må anvendes til fællesareal og parkering. På denne baggrund vurderes der ikke at være juridisk grundlag for, at kommunen kan kræve de pågældende arealer fastholdt som fællesareal/parkering.

De indkomne bemærkninger vurderes mindre væsentlige med baggrund i;
at bygningen opføres i én etage uden udnyttelse af tagetagen, og der dermed ikke vurderes at være væsentlige indbliksgener fra vindue i gavl.
at disponering af arealer og anvendelse af øvrige bygninger på ejendommen er uden relevans for det aktuelle byggeprojekt.

Dispensation vurderes ikke at skabe præcedens i området, da det kun er denne ene ejendom som ikke anvendes til sommerhusbebyggelse.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller; at

- der gives tilladelse til nedrivning af eksisterende stuehus og opførelse af ny bolig, herunder dispensation fra byplanvedtægtens § 2 og godkendelse af at der opføres en ny bolig i tilknytning til ferieboligerne
- det meddeles klagerne, at kommunen vurderer, at byplanvedtægtens bestemmelser ikke er tilstrækkeligt præcise til, at kommunen kan kræve, at arealer som hidtil har været anvendt som fællesareal eller til parkering, skal fastholdes til dette formål

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Dispensationsansøgning og tegninger (dok.nr.556936/08)

Indkomne bemærkninger fra naboorientering (dok.nr.556937/08)

Ansøgers kommentarer til bemærkninger fra naboorientering (dok.nr.556938/08)

9. Forslag til Lokalplan FRE.16.05.01 erhvervsområde ved Koldenåvej i Frederikshavn samt forslag til tillæg nr. 33 til kommuneplanen

Åben sag

Sagsnr: 00/1069

Forvaltning: TF

Sbh: FIRA

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Med henblik på at skabe mulighed for et nyt erhvervsområde til virksomheder indenfor klasserne 2, 3 og 4 jfr. Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning", det vil sige virksomheder der kun giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne, fremlægger Teknisk Forvaltning forslag til lokalplan for et ca. 10 ha stort område mellem Vendsysselvej og Koldenåvej i den nordvestlige del af Frederikshavn.

Frederikshavn Kommune ejer en del af området. En af erhvervsområdets privat grundejer ønsker at etablere en erhvervspark i området.

Vendsysselvej er i trafikplanen tiltænkt en mere betydende rolle end den har i dag. En del af den trafik der i dag kører på Hjørringvej/Nørregade skal ad åre ledes ad Vendsysselvej/Knivholtvej. Af hensyn til trafiksikkerheden foreslås det derfor i lokalplanen, at der etableres en adgangsvej fra Vendsysselvej til erhvervsområdet hvorfra der efterfølgende etableres adgang til områdets virksomheder. I forbindelse med etablering af erhvervsområdet bør der, af hensyn til trafiksikkerheden på Vendsysselvej, etableres kanaliseringsanlæg her.

For aktivt at tilføre erhvervsområdet kvaliteter og regulere erhvervsområdets udtryk mod Vendsysselvej foreslås det i lokalplanen, at Frederikshavn Kommune, som en del af byggemodningen, etablerer et græsareal og en træbeplantning nærmest Vendsysselvej. Der foreslås også en træbeplantning langs områdets overordnede veje. For at skærme aktiviteterne i ferie- og fritidsområdet (Palm City) umiddelbart nord for jernbanen fra aktiviteterne i erhvervsområdet foreslås et beplantningsbælte langs Koldenåvej. Et sammenhængende beplantningsbælte langs Lerbæk er en forudsætning for få reduceret å-beskyttelseslinien.

Lokalplanens afgrænsning mod øst er en anden end den afgrænsning af erhvervsområdet, der fremgår af kommuneplanen. Det hænger sammen med, at arealet øst for erhvervsområdet har været reserveret til en omfartsvej. Det er besluttet, at omfartsvejen ikke skal etableres. Det giver mulighed for en mere hensigtsmæssig afgrænsning af erhvervsområdet mod øst. På den baggrund følges forslaget til lokalplanen af et forslag til tillæg nr. 33 til kommuneplanen, hvori erhvervsområdet udvides.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- forslagene fremsendes til byrådet med henblik på godkendelse som forslag og efterfølgende offentlig fremlæggelse

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Forslag til Lokalplan FRE. 16.05.01 Koldenå erhverv (dok.nr.560116/08)

10. Forslag til Lokalplan SAE.4.109.0 Strandgården, Sæby

Åben sag

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget omfatter et 14,9 ha stort sommerhusområde beliggende ca. 2 km nord for Sæby Havn. Området afgrænses mod nord af et nyt boligområde Sæby Strand, mod øst af Kattegat, mod syd af andre sommerhusområder og mod vest af Nordre Strandvej. Lokalplanforslaget er udarbejdet på foranledning af sommerhusforeningen Strandgården til erstatning for en sommerhusdeklaration fra 1964 for området.

Sagsnr: 08/2404
Forvaltning: TF
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sommerhusdeklarationen har dannet baggrund for udstykning og bebyggelse af området. Området er stort set fuldt udbygget, men mange sommerhuse er af ældre dato. Der foregår derfor en del renovering og udskiftning af de ældre huse i disse år. For at følge med tidens krav til nybyggeri og sikre, at udsigtsmulighederne ikke forringes, er det besluttet at udarbejde nærværende lokalplanforslag til erstatning af deklarationen.

Den eneste egentlige ændring i forhold til deklarationen er en opstramning af bebyggelsens placering i forhold til udsigtslinjerne, og at der i lokalplanforslaget er der stillet krav om at ny bebyggelse inden for området skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 1 efter bygningsreglementets bestemmelser herom.

Der er gennemført 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

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- lokalplanforslaget sendes i offentlig debat

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Forslag til Lokalplan SAE.4.109.0 Strandgården, Sæby (dok.nr.560717/08)
Tidligere beslutninger fra Plan- og Miljøudvalgets møder den 2. september 2008 og 8. april 2008 (dok.nr.544909/08)

11. Vurdering af virkningerne på miljøet af 6 nye havvindmøller ved Frederikshavn Havn

Åben sag

Sagsnr: 08/712
Forvaltning: TF
Sbh: PEGR
Besl. komp: PMU/ØU

Sagsfremstilling

Energistyrelsen har fra DONG modtaget en ansøgning med tilhørende vurdering af virkningerne på miljøet (VVM) vedr. etablering af 6 nye demonstrationsmøller på havet ud for Frederikshavn Havn.

Projektet omfatter opstilling af 6 store demonstrationsmøller i havet ca. 4 km. øst for Frederikshavn til test af fundamenter og anden offshore teknologi til vindmøller.

Energistyrelsen gav den 1. juni 2007 DONG tilladelse til, at der kunne gennemføres forundersøgelser, hvilket har resulteret i VVM-redegørelsen som nu er sendt i høring.

Frederikshavn kommune er ikke direkte myndighed i denne sag, men man har udtalt sig administrativt i høringen omkring forundersøgelse og givet bemærkninger til *udkast* til VVM-redegørelsen, hvor man har anbefalet etablering af forsøgsmøllerne og henvist til byens indsats på området vedvarende energi og byrådets satsning på at skabe nye arbejdspladser inden for energisektoren.

Den samlede VVM-redegørelse med bilag kan ses på Energistyrelsens hjemmeside www.ens.dk/sw558.asp.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Frederikshavn Kommune tager projektet til efterretning
- sagen videresendes til Økonomiudvalget med henblik på en energi- og erhvervspolitisk udtalelse

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Høringsbrev af d. 15. september 2008 fra Energistyrelsen (dok.nr.563528/08)

Ansøgning af d. 5. september 2008 fra DONG om etablering af elproduktionsanlæg for testning af offshore fundamenter og møller (dok.nr.563526/08)

12. Efterretningssag - Afgørelse fra Naturklagenævn vedrørende Søkongevej 1, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/12696

Forvaltning: TF

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Vi har den 26. september 2008 modtaget afgørelse fra Naturklagenævnet vedrørende meddelte lovliggørende dispensationer til ejendommen Søkongevej 1, Højen, Skagen.

Af afgørelsen fremgår blandt andet:

"Kommunen ses ikke at have vurderet konkret, om byggeriet i øvrigt overholder lokalplanen, herunder vurderet - som parterne er enige om - om der kræves dispensation for så vidt angår kvistenes samlede længde"

"Der ses ikke derforuden med klagen at være forhold, der kan føre til en tilsidesættelse af kommunens afgørelse af 31. maj 2008 om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om kviste og tilbygning."

"På denne baggrund hjemvises sagen - dog ikke de allerede meddelte dispensationer, der står ved magt - til fornyet behandling i Frederikshavns Kommune med henblik på at vurdere om byggeriet i øvrigt overholder lokalplanen."

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at sagen

- tages til efterretning og på ny vurderes med hensyn til dispensation for så vidt angår kvistenes samlede længde mv.

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Til efterretning.

Bilag

Afgørelse fra Naturklagenævnet - Søkongevej 1, Skagen (dok.nr.560688/08)

13. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser

Åben sag

Sagsfremstilling

Der er meddelt følgende landzonetilladelser efter planlovens § 35:

- Landzonetilladelse til opførelse pavillon i tilknytning til eksisterende bolig beliggende Donstedvej 95 B ST TH, 9330 Dronninglund, matr. nr. 79 a m.fl. Den mellemste Del, Albæk sogn.
- Opførelse af stålbuehal til brug for opbevaring af maskiner til virksomheden (råstofindvinding/grusgrav) på matr. nr. 4 n Den nordøstlige Del, Albæk sogn, beliggende østkystvejen 50 i Lyngså.
- Opførelse af nyt stuehus med tilhørende garage på matr. nr. 10 a Hørbylund hgd., Hørby sogn beliggende Fredborgvej 50 i Hørby.
- Overdækket opholdsareal (hytte) ved eksisterende legeplads på Svalevej 16 i Dybvad, matr. nr. 1 mo Dybvad hgd., Skæve sogn. Arealet af overdækningen bliver 25 m².
- Overdækket opholdsareal (bålhytte) ved eksisterende sports- og legeplads på Understedvej 81 i Understed, matr. nr. 9 p Den sydvestlige Del, Understed sogn. Arealet af overdækningen bliver ca. 20 m².
- Garage og hestestald på Gedebjergvej 10, Sæby, matr. nr. 1 b Tamholt gde., Volstrup sogn. Arealet af bygningerne bliver tilsammen ca. 370 m². Der nedrives i samme forbindelse ca. 400 m² tidligere driftsbygninger.
- Opførelse af nyt stuehus på ejendommen Vasenvej 20, 9900 Frederikshavn

Sagsnr: 07/1167

Forvaltning: TF

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller sagen

- til efterretning

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Til efterretning.

14. Lysmarkering fra antennemast Brønderslevvej 88, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/13666

Forvaltning: TF

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Brian Pedersen har fremsat ønske om, at sagen optages på dagsordenen.

Der er administrativt meddelt landzonetilladelse til udskiftning af en eksisterende antennemast på Brønderslevvej 88 i Frederikshavn. Der er i den nye mast, som er placeret højt i landskabet, opsat lysmarkering af hensyn til flysikkerheden. Dette virker generende for en del borgere i området.

Rambøll, der har forestået den tekniske planlægning af udskiftningen, har været i dialog med naboerne, der har ønsket belysningen ændret, så den ikke virker så generende.

Brian Pedersen ønsker sagen drøftet i udvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til drøftelse i udvalget

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. november 2008

Udvalget vil tilskrive mastens ejer, at man ønsker belysningen udformet efter lovens krav.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Brian Pedersen

Inger Støtt

Paul Rode Andersen

Anders Starberg Pedersen

Hanne Welanders

Palle Thomsen