

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 05-09-2022

Mødedato Mandag d. 05. september 2022 kl. 15:00

Mødested Lokale 0.27

Mødedeltagere - Peter E. Nielsen (A), formand - , - Erik Kyed Trolle (A) - , - John Karlsson (A) - , - Tina Kruckow (A) - , - Gitte Kiilerich (A) - , - Martin Tøttrup Kelkelund (A), næstformand - , - Peter Sørensen (V) -

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Opfølgning på foroffentlighedsfase for planlægning af Ålbæk Havn, Sdr. Havnevej 60, 9982 Ålbæk	5
Igangsætning af ny planlægning ved Nørgårdsvej 106 (Bratten).....	8
Igangsætning af ny planlægning ved Flagbakkevej 26, 9990 Skagen (Højengran).....	11
Igangsætning af planlægning for Niels Skiverens Vej 1, 9982 Ålbæk.....	14
Opfølgning på foroffentlighedsfase for temaplan med udlæg af nye byudviklingsområder.....	17
Opfølgning på foroffentlighedsfase vedr. solcelleanlæg ved Starbakke og Ribberholtvej 36, 9900 Fi	20
Vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg vedr. solcelleanlæg ved Badsvær.....	23
Ansøgning om opførelse af anneks, Dommerstien 6, 9990 Skagen.....	26
Ansøgning om lovliggørelse af nedrivning af bevaringsværdig bygning ved Skagensvej 483, 9981 J	30
Planarbejde i forbindelse med Recycling City.....	33
Orientering om afgørelser fra klageinstanser.....	35
Orienteringsliste.....	38
Underskriftsside.....	40

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

EMN-2021-03502

1 (Åben) Godkendelse af dagsorden

Sags ID: EMN-2021-03502

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsordenen.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutninger:

Pkt 11 tages af dagsordenen.

Godkendt.

Bilag

.

Punkt 2: Opfølgning på foroffentlighedsfase for planlægning af Ålbæk Havn, Sdr. Havnevej 60, 9982 Ålbæk

GEO-2022-00685

Bilag

Bilag 1 Opsamling på borgermøde og BorgerLab til Helhedsplanlægning på Ålbæk Havn

Bilag 2_Ideskiste_ÅlbækHavn_juni2022

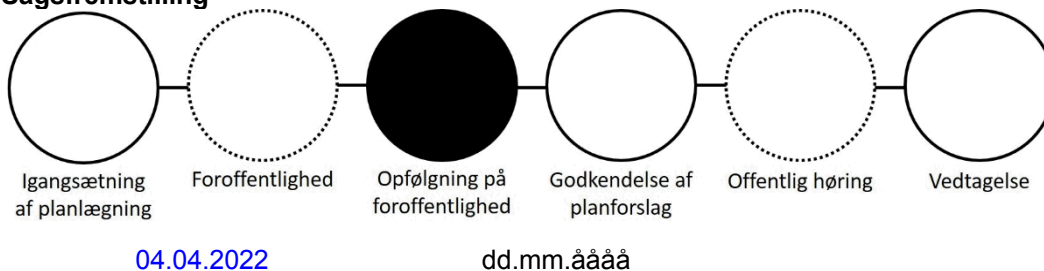
2 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase for planlægning af Ålbæk Havn, Sdr. Havnevej 60, 9982 Ålbæk

Sags ID: GEO-2022-00685

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling



Den 24. maj deltog ca. 90 personer til borgemøde om Ålbæk Havn. Der blev givet en bred orientering om de eksisterende rammer. Efterfølgende blev de fremmødte opdelt i mindre grupper, hvor de diskuterede muligheder og idéer til en kommende planlægning. De mange input blev gjort tilgængelige på den digitale platform, Borgerlab og i perioden 26. maj og frem til 1. juli kunne alle interesserede kommentere og komme med nye forslag. I alt kom der 104 forslag og kommentarer.

Administrationen har efterfølgende opsummeret de mange forslag ud fra deres fysiske placering på selve havnen og området omkring. Opsummeringen kan ses i bilag 1. Da flere kommentarer og diskussioner kredser omkring et eksisterende idéoplæg fra en borgergruppe i Ålbæk, er dette oplæg vedhæftet som bilag 2.

Opsummeringen vil blive gennemgået på mødet.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at opfølgning på foroffentlighed godkendes og at administrationen udarbejder planforslag for Ålbæk Havn under hensyntagen til følgende:

1. Forbedrede muligheder for erhverv, herunder serviceerhverv mv.
2. Mulighed for udbygning og integration af servicefaciliteter til brug for foreninger, brugere og gæster.
3. Ændret arealanvendelse ift. p-pladser, bådopbevaring, rekreative arealer mv.
4. Mulighed for udvidelse af havnen.

Beslutninger:

Indstillingens punkt 1-4 blev ikke vedtaget. Administrationen arbejder videre med forslag til en mere fokuseret planlægning, herunder afdækning af mulighederne i forhold til øvrige myndigheder.

Bilag

1. Bilag 1 Opsamling på borgermøde og BorgerLab til Helhedsplanlægning på Ålbæk Havn (DokumentID: 6801795 - GEO-2022-00685)
2. Bilag 2_Ideskiste_ÅlbækHavn_juni2022 (DokumentID: 6801796 - GEO-2022-00685)

Punkt 3: Igangsætning af ny planlægning ved Nørgårdsvej 106 (Bratten)

GEO-2022-04072

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort (Nørgårdsvej 106)

Bilag 2 - FRE.18.06.01 - Sommerhusgrunde i Bratten

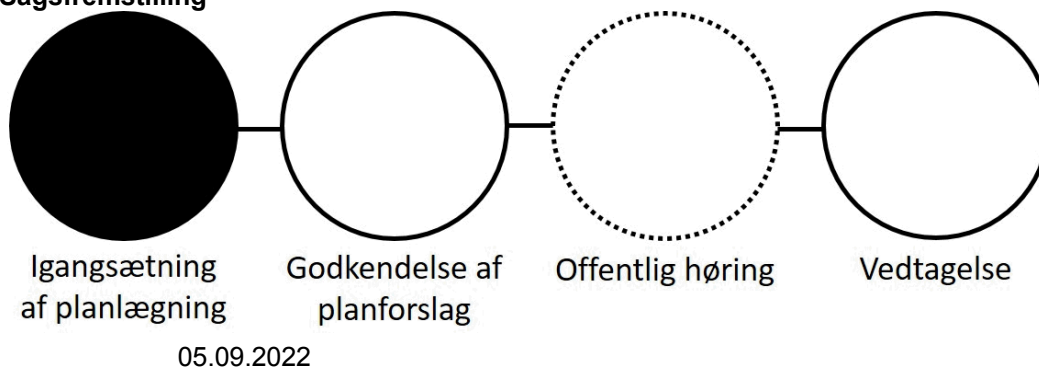
3 (Åben) Igangsætning af ny planlægning ved Nørgårdsvej 106 (Bratten)

Sags ID: GEO-2022-04072

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling



Det er i *'Landsplandirektiv 2021 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen'* bestemt, at området omkring ejendommen Nørgårdsvej 106, som i dag er udlagt til sommerhusformål, jf. §26, skal tilbageføres til landzone. Landsplandirektivet er udarbejdet af Indenrigs- og Boligministeriet i 2021.

Området er i kommuneplanen udlagt til sommerhusområde på ca. 7,4 ha ved Nørgårdsvej 106, 9981 Jerup, matr. 17a, Strandby By, Elling. Området er vist på bilag 1.

Området er desuden omfattet af lokalplan FRE.18.06.01 – Sommerhusgrunde i Bratten fra 2008. Området er i lokalplanen betegnet som delområde 3 og 4. Delområderne er ikke en del af de resterende delområder i lokalplanen. Se kortbilag 2B på side 31 i bilag 2.

Området er, med udtagelse af selve landbrugsejendommen Nørgårdsvej 106, omfattet af den større kommuneplanramme SKA.S.18.07 – Bratten som udlægger området til sommerhuse.

Kommuneplanrammen SKA.S.18.07 – Bratten aflyses delvist, for den del som omfatter matr. 17a, Strandby By, Elling og tilbageføres til landzone jf. Planlovens §45. Derudover ophæves en del af lokalplan FRE.18.06.01 – Sommerhusgrunde i Bratten.

Administrationen gør opmærksom på, at da der alene om en tilbageførelse til landzone, skal der ikke udarbejdes en ny lokalplan for det pågældende område, men alene udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor den delvise aflysning og tilbageførslen begrundes. Kommuneplantillægget skal udelukkende i høring ved grundejer i 8 uger.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller at udarbejdelsen af kommuneplantillæg vedr. delvis ophævelse af lokalplan FRE.18.06.01 tilbageføres til landzone igangsættes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Bilag 1 - Oversigtskort (Nørgårdsvej 106) (DokumentID: 6819752 - GEO-2022-04072)
2. Bilag 2 - FRE.18.06.01 - Sommerhusgrunde i Bratten (DokumentID: 6819753 - GEO-2022-04072)

Punkt 4: Igangsætning af ny planlægning ved Flagbakkevej 26, 9990 Skagen (Højengran)

GEO-2022-03029

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort (Flagbakkevej 26)

Bilag 2 - SKA.60-E.22 – For et område til hotel og lign. virksomhed ved Højen (Gl. Skagen)

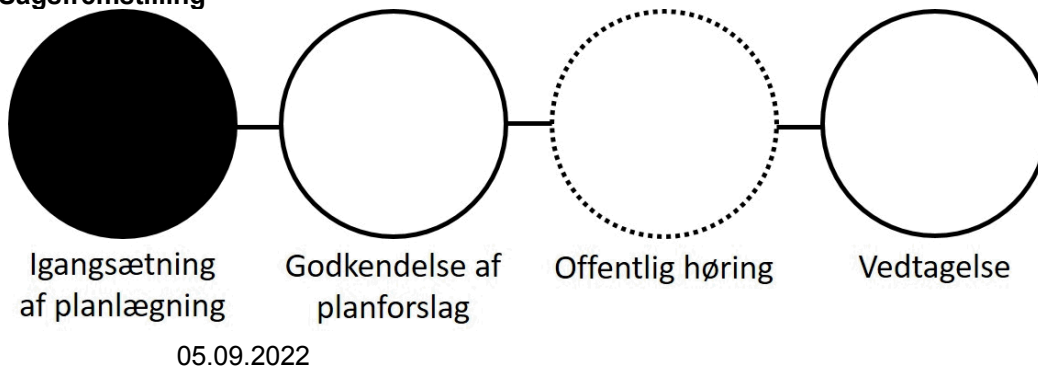
4 (Åben) Igangsætning af ny planlægning ved Flagbakkevej 26, 9990 Skagen (Højengran)

Sags ID: GEO-2022-03029

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling



Det er i 'Landsplandirektiv 2021 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen' bestemt, at Hotel Højengran jf. §23 kan udlægges til sommerhusformål. Landsplandirektivet er udarbejdet af Indenrigs- og Boligministeriet i 2021.

Hotel Højengran har siden 1985 været indrettet med 26 hotellejligheder med hotelpligt og området er i Kommuneplanen udlagt til rekreativt område på ca. 1,8 ha ved Flagbakkevej 26, 9900 Skagen, matr. 286b, Skagen Markjorder. Området er vist på bilag 1.

Arealet er omfattet af kommuneplanrammen SKA.F.07.07 Flagbakkevej/Højen Gran som udlægger området til Hotel, motel, pensionat og lignende overnatningsanlæg i landzone.

Desuden er området omfattet af lokalplan nr. SKA.60-E.22 – For et område til hotel og lign. virksomhed ved Højen (Gl. Skagen) fra 1988 som fastlægger arealanvendelsen til hotelformål og lignende virksomheder med restaurant og tilhørende faciliteter.

At området skal udlægges til sommerhusformål, vil kræve en zoneændring som skal ske ved at der udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplantillæg.

Landsplandirektivet stiller krav om en maksimal udstykning af 26 sommerhusgrunde inden for området, samt at der ikke må udstykkes sommerhusgrunde på arealer som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, jf. kortbilag 1.

Administrationen gør opmærksom på, at en ny lokalplan og kommuneplantillæg alene tillader ophævelse af hotelpligten for de 26 hotellejligheder, og der ingenlunde tillades yderligere bebyggelse og derved ikke inddrages yderligere arealer til bebyggelse.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at det meddeles ansøger, at der på ansøgers foranledning udarbejdelsen af ny lokalplan og kommuneplantillæg for matr. 286b, Skagen Markjorder igangsættes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Bilag 1 - Oversigtskort (Flagbakkevej 26) (DokumentID: 6819809 - GEO-2022-03029)
2. Bilag 2 - SKA.60-E.22 – For et område til hotel og lign. virksomhed ved Højen (Gl. Skagen) (DokumentID: 6819810 - GEO-2022-03029)

Punkt 5: Igangsætning af planlægning for Niels Skiverens Vej 1, 9982 Ålbæk

GEO-2022-03028

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort (Niels Skiveren Vej 1)

Bilag 2 - 180-L Feriehotel i Skiveren

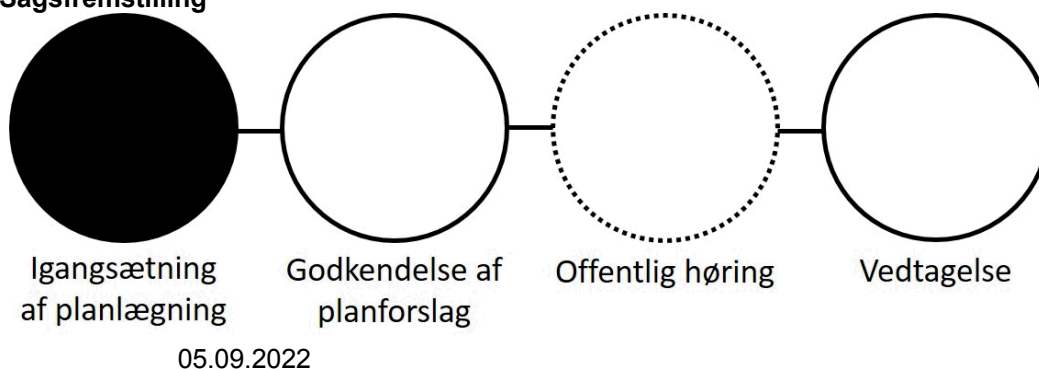
5 (Åben) Igangsætning af planlægning for Niels Skiverens Vej 1, 9982 Ålbæk

Sags ID: GEO-2022-03028

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling



Det er i *'Landsplandirektiv 2021 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen'* bestemt, at Niels Skiveren Gård jf. §25 kan udlægges til sommerhusformål. Landsplandirektivet er udarbejdet af Indenrigs- og Boligministeriet i 2021.

Området omkring Niels Skiveren Gård er i Kommuneplanen udlagt til hotel, motel, pensionat og lignende overnatningsanlæg i landzone på ca. 2 ha ved Niels Skiverens Vej 1, 9982 Ålbæk, matr. 4bx, Råbjerg Ejerslav, Råbjerg. Området er vist på bilag 1

Området omfatter Niels Skiveren Gård og har siden 2002 været indrettet med 15 hotellejligheder med hotelpligt. Derudover omfatter Niels Skiveren Gård af en række ferielejligheder som anvendes til timeshare, disse er vist på kort nr. 1 på side 9 på bilag 2. Timesharelejlighederne vil fortsætte driftsmæssigt som hidtil.

Arealet er omfattet af kommuneplanrammen SKA.F.11.05 Råbjergvej/Helenavej – Skiveren Gård.

Desuden er området omfattet af lokalplan nr. 180-L Feriehotel i Skiveren fra 2002, som fastlægger arealanvendelsen til hotelformål.

At området skal udlægges til sommerhusformål, vil kræve en zoneændring som skal ske ved at der udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplantillæg.

Landsplandirektivet stiller krav om en maksimal udstykning af 15 sommerhusgrunde inden for området samt at der ikke må udstykkes sommerhusgrunde på arealer som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, jf. kortbilag 1.

Administrationen gør opmærksom på, at en ny lokalplan og kommuneplantillæg alene tillader ophævelse af hotelpligten for de 15 hotellejligheder, og derfor ikke de lejligheder som benyttes til timeshare. Der tillades ingenlunde yderligere bebyggelse og derved ikke inddrages yderligere arealer til bebyggelse.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at det meddeles ansøger, at der på ansøgers foranledning udarbejdelsen af ny lokalplan og kommuneplantillæg for matr. 4bx, Råbjerg Ejerlav, Råbjerg igangsættes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Bilag 1 - Oversigtskort (Niels Skiveren Vej 1) (DokumentID: 6819856 - GEO-2022-03028)
2. Bilag 2 - 180-L Feriehotel i Skiveren (DokumentID: 6819857 - GEO-2022-03028)

Punkt 6: Opfølgning på foroffentlighedsfase for temaplan med udlæg af nye byudviklingsområder

GEO-2022-01497

Bilag

Bilag 1 Debatoplæg

Afgrænsningsrapport_Temaplan for udpegning af byudviklingsområder

Høringsnotat_Fordebat

Bilag 4 Uddrag fra høringsnotat behandlet i Byrådet 24.03.2021

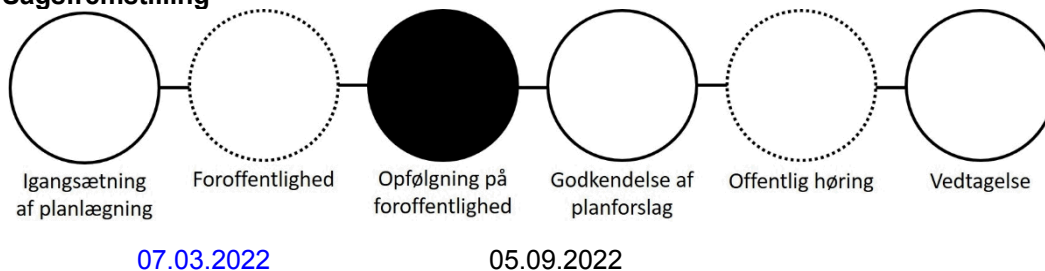
6 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase for temaplan med udlæg af nye byudviklingsområder

Sags ID: GEO-2022-01497

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling



Plan- og Miljøudvalget besluttede den 7. marts 2022 at igangsætte fornyet planproces for kommuneplantillæg nr. 15.56 – Temaplan for byudviklingsområder på baggrund af Planklagenævnsafgørelse om manglende miljøvurdering af planen. Fornyet planproces omfatter udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende miljøvurdering. Plan- og Miljøudvalget besluttede, at det nye kommuneplantillæg skal tage udgangspunkt i de byudviklingsområder, som indgik i kommuneplantillæg 15.56, som blev vedtaget den 24. marts 2021.

Foroffentlighedsfase

I perioden fra den 23. juni til den 3. august 2022 har der været udsendt debatoplæg og materiale, der viser hvilke byudviklingsområder som foreslås indgå i kommuneplantillæg 15.56. Materialet er vedlagt som bilag.

Foroffentlighedsfasen har givet anledning til 16 høringssvar, der er opsamlet i vedlagte høringsnotat. Enkelte høringssvar er indsendt som tillæg til tidligere modtagne høringssvar. Uddrag fra høringsnotat, der vedrører disse høringssvar og som blev behandlet i byrådet i marts 2021 er vedlagt som bilag.

Flere af høringssvarene omhandler forslag til rammeområde SAE.B.02.18 – Boligområde ved Kildevej, hvor flere borgere gør indsigelse mod, at arealet udlægges til boligformål. Fagcenteret anbefaler, at der i rammebestemmelserne for området indarbejdes, at der skal sikres stiforbindelse, men at øvrige bemærkninger ikke giver anledning til ændringer.

Herudover omhandler høringssvar primært forslag til ændret anvendelse af erhvervsrammer, ønsker om udvidelse af erhvervsramme i Sæby samt udtagning af boligramme i Skagen. Fagcenteret anbefaler, at bemærkninger tages til efterretning, men at høringssvar ikke giver anledning til, at der skal foretages ændringer i revideret planforslag.

Miljøvurdering

Fagcenteret har udarbejdet udkast til afgrænsning af miljøvurderingens indhold og vurderer at følgende emner skal behandles i miljøvurderingen:

- Biologisk mangfoldighed, herunder dyre- og planteliv samt Natura 2000 områder.
- Trafik og transport.
- Landskabelige værdier i form af påvirkning på kystlandskabet og nærhed til skove, der afkaster skovbyggelinje.
- Grundvandsforhold.
- Klimatilpasning.
- Arealforbrug.

Udkast til afgrænsningsrapport er vedlagt som bilag.

Sideløbende med foroffentlighedsfasen iht. planloven har der været foretaget høring af berørte myndigheder i forhold afgrænsningsrapportens indhold iht. miljøvurderingsloven. Frederikshavn Kommune har ikke modtaget svar fra berørte myndigheder, der giver anledning til ændringer af afgrænsningsrapport.

Resultat af miljøvurderingen kan give anledning til at foretage ændringer af temaplanen. Eventuelle forslag til ændringer vil fremlægges for udvalget sammen med miljøvurdering af planforslaget.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at de anbefalinger der fremgår af høringsnotat godkendes og udarbejdelse af revideret kommuneplantillæg samt tilhørende miljøvurdering igangsættes.

Beslutninger:

Anbefales, idet forslag til revideret kommuneplantillæg og tilhørende miljøvurdering udarbejdes jf. anbefalinger fra høringsnotatet om:

1. at der skal sikres stiforbindelse i rammebestemmelserne for boligområdet ved Kildevej i Sæby.
2. at øvrige bemærkninger tages til efterretning, men ikke giver anledning til ændringer i rammebestemmelserne.

Bilag

1. Bilag 1 Debatoplæg (DokumentID: 6816327 - GEO-2022-01497)
2. Afgrænsningsrapport_Temaplan for udpegning af byudviklingsområder (DokumentID: 6756003 - GEO-2022-01497)
3. Høringsnotat_Fordebat (DokumentID: 6758262 - GEO-2022-01497)
4. Bilag 4 Uddrag fra høringsnotat behandlet i Byrådet 24.03.2021 (DokumentID: 6816328 - GEO-2022-01497)

Punkt 7: Opfølgning på foroffentlighedsfase vedr. solcelleanlæg ved Starbakke og Ribberholtvej 36, 9900 Frederikshavn

GEO-2021-01780

Bilag

Redegørelse for forhistorie_starbakke_og_ribberholt

Høringsnotat - Afgrænsningshøring 2022

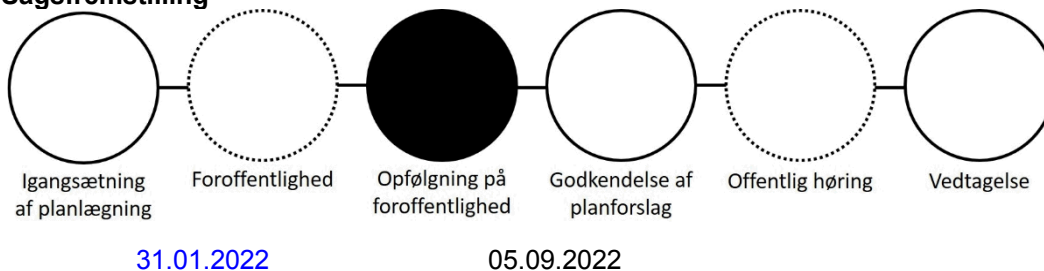
7 (Åben) Opfølgning på foroffentlighedsfase vedr. solcelleanlæg ved Starbakke og Ribberholtvej 36, 9900 Frederikshavn

Sags ID: GEO-2021-01780

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling



Der er afholdt foroffentlighedsfase/afgrænsningshøring for planlægningen for to solcelleprojekter ved Starbakke og Ribberholt vest for Frederikshavn. Etableringen af anlæggene kræver udarbejdelse af lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport/miljøkonsekvensrapport.

Da de to områder ligger tæt på hinanden, vil der blive udarbejdet en fælles miljørapport, der beskriver de samlede miljøkonsekvenser for de to områder under eet. Da det ikke er samme bygherre, der står bag begge projekter, er der udarbejdet et afgrænsningsnotat for hvert af de to områder. Høringen forløb i perioden fra den 23. juni til den 3. august 2022.

Der er i forbindelse med høringen indkommet bemærkninger fra 3 borgere og 2 myndigheder. Høringssvarene er refereret og kommenteret i det til dagsordenen vedhæftede høringsnotat, hvori der også er anført fagcentrets indstilling til politisk beslutning som opfølgning på de enkelte høringssvar.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller,

1. at de indkomne bemærkninger håndteres i den videre proces som angivet i høringsnotatet.
2. at der udarbejdes forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurderingsrapport.

Beslutninger:

Godkend, idet

1. at planforslagene jf. høringsnotat udarbejdes på den tidligere fastlagte præmis om, at der ikke uden en skriftlig aftale med de relevante parter vil kunne opstilles solcelleanlæg på arealer, der ligger nærmere end 200 meter fra de boliger, der ligger omkring solcelleområderne.

2. godkendt.

Bilag

1. Redegørelse for forhistorie_starbakke_og_ribberholt (DokumentID: 6817680 - GEO-2021-01780)
2. Høringsnotat - Afgrænsningshøring 2022 (DokumentID: 6805169 - GEO-2021-01780)

Punkt 8: Vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg vedr. solcelleanlæg ved Badskær

GEO-2021-01756

Bilag

Høringsnotat - Offentlighedsfase sommer 2022

sammenfattende redeg_solcelleanlæg_havensvej

Revideret_Udkast_august2022_til § 25-tilladelse, politisk behandling

LokalplanFORSLAG Solceller ved Badskær_v.3.2

Kommuneplan tillæg 15.96_Solceller Badskær_v.1.2

Miljøvurderingsrapport (MV-VVM) Solcelleanlæg ved Badskær_v.3.1

8 (Åben) Vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg vedr. solcelleanlæg ved Badskær

Sags ID: GEO-2021-01756

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling



Plan- og Miljøudvalget traf på udvalgsmødet den 2. maj 2022 beslutning om at godkende forslag til lokalplan SAE.T.08.03.01, kommuneplantillæg 15.96 og den tilhørende miljørapport/miljøkonsekvensrapport til 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene og miljøkonsekvensrapporten giver mulighed for at der kan etableres et solcelleanlæg på et areal på 67 ha ved Havensvej/Badskær mellem Hørby og Dybvad.

Forslag til lokalplan SAE.T.08.03.01, kommuneplantillæg 15.96 og den tilhørende miljøkonsekvensrapport har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 25. maj til den 1. august 2022.

Der er i forbindelse med høringen indkommet 3 høringssvar. Høringssvarene er refereret og kommenteret i det vedhæftede høringsnotat, hvori der også er anført fagcentrets indstilling til politisk beslutning som opfølgning på de enkelte høringssvar.

I høringsnotatet er det indstillet, at der som følge af bemærkninger fra Energinet Eltransmission A/S foretages en mindre ændring i lokalplanen, ved at der gøres opmærksom på at den faunapassage, der løber gennem området, er sammenfaldende med servitutarealet for højspændingsledningerne gennem området, hvorfor der sikres friholdelse af denne gennem lokalplanens bestemmelser og arealudlæg. Ud over dette, er det ikke indstillet at der skal foretages ændringer i planforslagene ved den endelige vedtagelse.

Foruden vedtagelsen af plangrundlaget for projektet, kræver en realisering af projektet, at der meddeles § 25-tilladelse af Frederikshavn Kommune efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Der er desuden, som krævet i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, udarbejdet en sammenfattende redegørelse.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at lokalplan SAE.T.08.03.01 og kommuneplantillæg nr. 15.96 vedtages med de i høringsnotatet anførte ændringer.

Beslutninger:

Anbefales, idet der i lokalplanen indsættes infoboks, der gør opmærksom på at den faunapasage, der løber gennem området, er sammenfaldende med servitutarealet.

Bilag

1. Høringsnotat - Offentlighedsfase sommer 2022 (DokumentID: 6808260 - GEO-2021-01756)
2. sammenfattende redeg_solcelleanlæg_havensvej (DokumentID: 6809442 - GEO-2021-01756)
3. Revideret_Udkast_august2022_til § 25-tilladelse, politisk behandling (DokumentID: 6811179 - GEO-2021-01756)
4. LokalplanFORSLAG Solceller ved Badskær_v.3.2 (DokumentID: 6648509 - GEO-2021-01756)
5. Kommuneplan tillæg 15.96_Solceller Badskær_v.1.2 (DokumentID: 6648364 - GEO-2021-01756)
6. Miljøvurderingsrapport (MV-VVM) Solcelleanlæg ved Badskær_v.3.1 (DokumentID: 6648366 - GEO-2021-01756)

Punkt 9: Ansøgning om opførelse af anneks, Dommerstien 6, 9990 Skagen

BYG-2022-01357

Bilag

Oversigtskort og skråfoto

Ansøgning

Høringsnotat

Uddybende notat

9 (Åben) Ansøgning om opførelse af annek, Dommerstien 6, 9990 Skagen

Sags ID: BYG-2022-01357

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 7. marts 2022, at meddele afslag på ansøgning, om opførelse af 66 m² annek på Dommerstien, 6 i Skagen.

Ansøger har søgt om tilladelse til et nyt reduceret projekt. Arealet af annekset er reduceret fra 66 m² til 45 m². Facadehøjden er reduceret med cirka 10 cm og taghældningen ændret fra 45° til 42°, hvorved bygningens samlede højde er reduceret med ca. 70 cm. Tagryggen på annekset kommer dermed til at ligge ca. 1 m lavere end hovedhusets tagryg.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 56-B.8. Lokalplanen er fra 1987 og har blandt andet til formål at fastholde og forbedre de nuværende kvaliteter i og omkring den bevaringsværdige bebyggelse og sikre nuværende og kommende ejere mod en forringelse af miljøet. Lokalplanen skal desuden sikre de bevaringsværdige bygninger ved at hindre nedrivning, sikre at ombygninger udføres med respekt for bygningen og det bevaringsværdige miljø samt give retningslinjer for ny bebyggelse, så den opføres i harmoni med den lokale byggeskik.

Hovedhuset er i lokalplanen optaget som en bevaringsværdig bygning, og er i Kommuneatlas Skagen optaget med en SAVE-værdi på 3 svarende til høj bevaringsværdi.

Opførelse af annek kræver dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 56-B.8:

- §1.10.1 og 1.10.2 hvorefter tilbygninger og nybygninger på matrikler med bevaringsværdige bygninger kun må udføres med byrådets særlige tilladelse og under forudsætning af, at de er opført med en konstruktion, et materialevalg og et størrelsesforhold, der harmonerer med den bevaringsværdige bygning – her opføres annek på 45 m² på en ejendom, hvor der er opført en bevaringsværdig bygning.
- §1.12.6 hvorefter ydervægge skal opmures i blødstrøgne tegl, der berammes eller svummes og kalkes. Dele kan beklædes med bræddebeklædning i min. 5" brædder – her opføres annek med lodret sort træbeklædning i 6" brædder.
- §1.12.7 hvorefter vinduer skal udføres med ét lag glas i de udvendige rammer, og der ikke må anvendes termoruder – her anvendes termovinduer i træ med smalle sprosser.

Ansøger fremfører som begrundelse for annekset,

- at der er behov for en udvidelse af boligen, og dette ønskes udført som en annekbygning, så der ikke skal ske ændringer på det bevaringsværdige hovedhus,
- at dette er en meget anvendt måde at lave tilbygninger på i Højen.

- at annekset udføres som en træbygning som mange andre mindre bygninger i området, både annekser og udhuse.

Lokalplanens §1.10.1 og 1.10.2 er såkaldte kompetencebestemmelser, der giver kommunen mulighed for at nægte ombygninger og ændringer, hvis der er en særlig planmæssig begrundelse herfor. Hvis kommunen ønsker at give tilladelse, skal sagen behandles på samme måde som en dispensation.

Jf. Planlovens §19 kan kommunen give dispensation fra konkrete bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationerne ikke er i strid med planens principper.

Der kan ikke gives dispensation uden forudgående naboorientering, jf. Planlovens §20.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering ved omkringliggende naboer, i alt 56 personer/virksomheder, Gl. Skagen Grundejerforening samt Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Raabjerg Sogne.

Der er kommet indsigelser mod byggeri af anneks fra ejerforeningen og flere andelsejere af lejligheder i ejendommen Chr. Møllers Vej 6A-F.

Ansøger har efterfølgende kommenteret de indkomne bemærkninger.

Samlet oversigt over indkomne bemærkninger og ansøgers kommentarer fremgår af høringsnotat i bilag.

Fagcenterets vurdering

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 25 for den enkelte ejendom. Ved opførelse af tilbygning og anneks som ansøgt bliver bebyggelsesprocenten ca. 19. Den samlede bebyggelse på ejendommen ligger dermed under, hvad lokalplanen giver mulighed for.

Det er fagcenterets vurdering, at opførelse af en selvstændig fritliggende anneksbygning tilgodeser den bevaringsværdige bygning, og derfor vil være at foretrække frem for en tilbygning.

Anneksbygninger i træ er en udbredt byggestil i Højen, og der er godkendt flere tilsvarende annekser inden for lokalplanens område.

Det er fagcenterets samlede vurdering, at der med det aktuelle projekt er forsøgt at tilpasse annekset, så det underordner sig den bevaringsværdige bebyggelse og det omkringliggende miljø.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at der gives de nødvendige dispensationer.

Beslutninger:

Indstillingen blev ikke godkendt, da det ikke harmonerer med den bevaringsværdige bygning og det omkringliggende miljø.

1. Oversigtskort og skråfoto (DokumentID: 6750884 - BYG-2022-01357)
2. Ansøgning (DokumentID: 6750878 - BYG-2022-01357)
3. Høringsnotat (DokumentID: 6752065 - BYG-2022-01357)
4. Uddybende notat (DokumentID: 6830943 - BYG-2022-01357)

Punkt 10: Ansøgning om lovliggørelse af nedrivning af bevaringsværdig bygning ved Skagensvej 483, 9981 Jerup

GEO-2021-04692

Bilag

Oversigtskort_GEO-2021-04692

Bilag 1_GEO-2021-04692

FBB_GEO-2021-04692

Bilag Fotos

10 (Åben) Ansøgning om lovliggørelse af nedrivning af bevaringsværdig bygning ved Skagensvej 483, 9981 Jerup

Sags ID: GEO-2021-04692

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Ejer har ansøgt om tilladelse til at nedrive en bevaringsværdig bygning, bygning nr. 3 – udhus jf. BBR på ejendommen Skagensvej 483, 9981 Jerup, matr.nr. 4a Jerup By, Elling, se oversigtskort i bilag.

Ansøgningen begrundes med, at der ønskes opsætning af en ny lade. Ved fagcenterets besigtigelse på ejendommen fremgik det, at bygningen er fjernet. Ejer oplyste ved besigtigelsen, at bygningen var nedstyrtet i perioden mellem nedrivningsansøgningen og besigtigelsen, og at han valgte at fjerne den.

Bygningens oprindelige placering på ejendommen er markeret med blå skravering på bilag 1. I Frederikshavn Kommunes SAVE-registrering er bygningen vurderet med en bevaringsværdi på 4. Bevaringsværdien gives efter en helhedsvurdering, hvor bl.a. kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og vedligeholdelsesstand indgår. Bygninger med høj bevaringsværdi får karakteren 1. Bygninger med lav bevaringsværdi får karakteren 9.

Ansøgningen om retlig lovliggørelse har været annonceret på kommunens hjemmeside, og der er udsendt høringsbreve til Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Vendsyssel Historiske Museum og Nordjyllands Kystmuseum. Nordjyllands Kystmuseum har på den baggrund indsendt bemærkninger omkring, at det er en ærgerlig sag, men at skaden er sket, og at det ikke vil være muligt at opretholde bevaringsværdien ved en genopførsel af bygningen, idet bevaringsværdien følger bygningen.

Bygningens tilstand i 2017 fremgår af foto i SAVE-registreringen, se bilag FBB. Nuværende forhold, hvor bygningen er nedrevet og byggeaffald er fjernet, fremgår af Bilag Fotos.

Fjernelsen af den bevaringsværdige bygning er en overtrædelse af lovgivningen for området. Det er dog fagcenterets vurdering, at det er sandsynligt, at bygningen er styrtet sammen, da den på fremsendte fotos fra ejer fremstod i ringe stand. Derudover er det fagcenterets vurdering, at bygningen ikke selvstændigt indeholdte tilstrækkelige bevaringsværdier, som kunne danne grundlag for at nedlægge efter § 14 i Planloven mod nedrivning og efterfølgende udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at nedrivningen af den bevaringsværdige bygning lovliggøres.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Oversigtskort_GEO-2021-04692 (DokumentID: 6770273 - GEO-2021-04692)
2. Bilag 1_GEO-2021-04692 (DokumentID: 6688746 - GEO-2021-04692)
3. FBB_GEO-2021-04692 (DokumentID: 6689735 - GEO-2021-04692)
4. Bilag Fotos (DokumentID: 6689895 - GEO-2021-04692)

Punkt 11: Planarbejde i forbindelse med Recycling City

EMN-2022-03400

Bilag

Erhvervsudvikling, grøn omstilling, arealdisponering og prioriteringer af Recycling City ved Knivholt, beslutning ØU den 17082022

11 (Åben) Planarbejde i forbindelse med Recycling City

Sags ID: EMN-2022-03400

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede på deres møde den 17. august 2022 igangsætningen af en erhvervsudviklingsproces for grøn omstilling, arealdisponering og prioriteringer af Recycling City ved Knivholt i Frederikshavn.

Der skal udarbejdes en planlægning, som kan muliggøre, at området udvikles i overensstemmelse med de principper og visioner for den grønne omstilling og nærheden for virksomheder og jobskabelsen i Frederikshavn Kommune til fremtiden.

Administrationen indstiller til udvalget at drøfte de nærmere initiativer og konkrete arbejde for Recycling City, herunder planen for arbejdet ved lokalplan, kommuneplantillæg, inddragelse af offentligheden og overvejelser om arealdisponering.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller sagen til drøftelse.

Beslutninger:

Sagen taget af dagsordenen.

Bilag

1. Erhvervsudvikling, grøn omstilling, arealdisponering og prioriteringer af Recycling City ved Knivholt, beslutning ØU den 17082022 (DokumentID: 6825015 - EMN-2022-03258)

Punkt 12: Orientering om afgørelser fra klageinstanser

EMN-2022-00932

12 (Åben) Orientering om afgørelser fra klageinstanser

Sags ID: EMN-2022-00932

Ansvarligt center: Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Der er modtaget følgende afgørelser fra klageinstanser.

- Afvisning af klage over Frederikshavn Kommunes afgørelse om, at forslag til tillæg til udviklingsstrategien 2015-2019 ikke skulle miljøvurderes. Forslaget omhandler udlægning og omplacering af tre sommerhusområder herunder området Kæruldvej, Hulsig.*

Frederikshavn Kommune havde den 2. september 2019 truffet afgørelse om, at forslaget ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet. Det var dermed ikke omfattet af bestemmelserne om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Miljø- og Fødevareklagenævnet traf den 17. januar afgørelse om, at afvise sagen med den begrundelse, at de ikke var rette myndighed til at behandle klagen.

- Stadfæstelse af fredningsafgørelse vedr. arealerne ved Krogens og Hørbylund Møllebække mellem Østervrå og Sæby.*

Fredningsnævnet havde den 14. januar 2020 truffet afgørelse om, at gennemføre en fredning. Den berører i alt 17 lodsejere. Ca. 0,07 ha af fredningsområdet er ejet af Frederikshavns Kommune, og de resterende ca. 70,5 ha er ejet af private lodsejere.

En lodsejer, med støtte fra berørte naboer, klagede den 9. februar 2020 over fredningsafgørelsen. Der blev afholdt dialogmøde, og der blev bl.a. stillet spørgsmålstegn ved, hvorvidt der reelt var behov for at frede det berørte område.

Klagenævnet stadfæstede den 30. juni 2022 Fredningsnævnets afgørelse, og lagde vægt på, at området rummer væsentlige naturmæssige og landskabelige værdier, som afspejles i fredningens formålsbestemmelse, og fredningsområdet skal derfor bevares i dets nuværende tilstand.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

.

Punkt 13: Orienteringsliste

EMN-2021-03506

13 (Åben) Orienteringsliste

Sags ID: EMN-2021-03506

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

På udvalgets møde vil der blive givet en mundtlig orientering omkring status på de væsentligste og mest aktuelle projekter.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller orienteringen til efterretning.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

.

Punkt 14: Underskriftsside

EMN-2021-03510

14 (Åben) Underskriftsside

Sags ID: EMN-2021-03510

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at beslutningsprotokollen godkendes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

.