

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 03-06-2008

Mødedato Tirsdag d. 03. juni 2008 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben..... 3

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	3. juni 2008
Tid	14:00
Sted	Beredskabets uv.-lokale, Aalborgvej 93 i Sæby
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. Renovering af Algade 23D i Sæby, matr. nr. 142 g Sæby Bygrunde	6
2. Ansøgning om indretning af 3 lejligheder Kong Eriks Vej 40, Skagen	9
3. Dispensation fra deklaration for sommerhusområde Knasen, Ålbæk	13
4. Oplæg til byudvikling på Lerbæk Hovedgårds arealer ved Skagensvej, Frederikshavn	17
5. Ansøgning om ændret brug af bofællesskabet Knudensvej 16, Frederikshavn	20
6. Opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Niels Juels Vej 6, Frederikshavn	24
7. Indendørs motorcrossbane i hal ved ejendommen Skævevej 104, Dybvad	27
8. Opførelse af erhvervsbebyggelse med kontor og bolig på ejendommen matr. nr. 82 g Understed NØ, Van gen	32
9. Ansøgning om godkendelse af skovareal til begravelsesplads i Sæbygård Skov.....	36
10. Anmodning om håndhævelse af deklarationsbestemmelse – fællesarealer for sommerhusområde ved Hvide Klit, Bunken.....	39
11. Principgodkendelse af nyt villaprojekt Kroghsvej 1 B, Skagen	42
12. Ansøgning om opsætning af antennemast.....	45
13. Tillæg til varmeplan - Projektforslag for naturgasforsyning af udvidelse af Feriecenter Skagen Strand	47
14. Grønt regnskab 2005	48
15. Foroffentlighed for etageboliger Højrupsvvej 19 -21 i Frederikshavn	50
16. Orienteringssag - Udvidelse af Sæby Havn	54
17. Orientering om status i arbejdsgruppen vedrørende faunapassage ved Sæby Vandmølle	56
18. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser	58
19. Orienteringssag - Konstruktive forhold Havhusene på Skagen Nordstrand	59
20. Lokalplan for ny AVØ genbrugsplads på Marsvej, Sæby	60
21. Legeplads Aalbæk Havn	62

22. Østre Strandvej 73A, Skagen	64
---------------------------------------	----

Underskrifter:	65
----------------------	----

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	516143/08	Åben	Indsigelser vedr. Algade 23D
2	518673/08	Åben	Projekt
2	517992/08	Åben	Ansøgning
2	517985/08	Åben	Oversigtskort
3	518101/08	Åben	Oversigtskort og ansøgning
4	518106/08	Åben	Ansøgning med projekt
5	518352/08	Åben	Tidligere PMU bemærkninger med indskrevne nabobemærkninger m.v.
5	518032/08	Åben	Ansøgning
5	518022/08	Åben	Oversigtskort
6	518099/08	Åben	Oversigtskort og ansøgning med projekt.
7	519704/08	Åben	Visualisering
8	518009/08	Åben	Ansøgning med situationsplan.
8	518004/08	Åben	Supplerende oplysninger fra ansøger
9	516362/08	Åben	Kortbilag udvisende det areal som ønskes udlagt som begravningsplads
10	516506/08	Åben	Notat om sag Hvideklitvej 1 i Bunken håndhævelse af deklaration
11	516227/08	Åben	Projektforslag for Kroghsvej 1 B, oversigtskort og foto
12	516356/08	Åben	Ansøgning af 29. juni 2007
12	516359/08	Åben	Bemærkninger fra naboorientering
12	516361/08	Åben	Ansøgers kommentering af bemærkninger fra naboorientering
12	516363/08	Åben	Udtalelse fra Embedslægen
13	516011/08	Åben	Projektforslag
14	518459/08	Åben	Brev fra Anders Starberg Pedersen om genindførelse af Grønt regnskab
14	517815/08	Åben	Grønt Regnskab 2005
15	516496/08	Åben	Disposition for hele erhvervsområde E.11.22
15	516495/08	Åben	Visualisering - Studier af etageantal

1. Renovering af Algade 23D i Sæby, matr. nr. 142 g Sæby

Bygrunde

Åben sag

Sagsnr: 08/4514

Forvaltning: TF

Sbh: linl

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af ovennævnte ejendom har søgt om principiel godkendelse til at renovere eksisterende bebyggelse.

Bygningerne på ejendommen består af et enfamiliehus opført som vinkelbygning i en etage med en taghældning på 15° samt et tilhørende udhus med fladt tag.

Det modtagne tegningsmateriale for renovering viser, at en del af det bebyggede areal nedrives. Samtidig etableres der en udnyttelig tagetage på den resterende del af bygningen.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 10 for Sæby bykeme og beliggende i et område, som ifølge denne ikke må bebygges (boligen er opført i 1964 og byplanvedtægten er fra 1977).

Nationalmuseet har i 1968 udarbejdet en Bevaringsplan for Sæby, hvor huset er omtalt som *fremmed for miljøet*.

Sæby kommune meddelte den 22. september 2006 afslag til at etablere en tagetage på enfamiliehuset. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet, som stadfæstede kommunens afgørelse ved brev af 29. januar 2007.

Efterfølgende har der mellem ansøger, Sæby Museum, Sæby Bevaringsforening og forvaltningen været afholdt møder, hvor muligheder for ændring af boligen blev drøftet. Formålet var at ændre huset, således at det ikke mere er fremmed for miljøet. Husets tagkonstruktion vendes (længderetning på langs af grunden), således at udsigten for naboejendommene bevares mest mulig.

Ansøger har derefter udarbejdet et forslag, som har været sendt i høring hos 15 naboer, Sæby Museum, Sæby Bevaringsforening og Sæby Havns Beboerforening.

Der var ved fristens udløb modtaget 9 svar. 1 havde ingen bemærkninger. De resterende 8 er modstandere af, at der gives dispensation til byggearbejdet.

Ejer har fået forelagt de modtagne svar og har derefter indsendt bemærkninger til høringen:

Han har fremsendt forslaget til renovering af Algade 23D med henblik på at udforme et typisk "Sæbyhus", der på den ene side kunne leve op til Byplanvedtægt nr. 10's krav om en tag-hældning på 45-50 ° (Forvaltningen kan oplyse, at kravet er 40 – 50°) og på den anden side være med til at skabe helhed i bebyggelsen. Der henvises til Bevaringsplanens bemærkninger bl.a. om at *huset er fremmed for miljøet*.

Ejer mener ikke, at indsigelserne fra museum og bevaringsforening bør være et alibi for at bevare det typiske 60'ér-hus, opført i billige materialer, som det eneste i området.

Ejer er villig til i detail-planlægningen at tilpasse boligareal og "husets udtryk" til det eksisterende miljø, hvis den principielle ansøgning imødekommes.

Teknisk Forvaltning skønner, at etablering af en tagetage på bygningen er en udvidelse af arealet, i et område, som ifølge Byplanvedtægten ikke må bebygges. Etablering af tagetage er derfor betinget af, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægten.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at:

- udvalget drøfter sagen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Der meddeles dispensation til det fremsendte og skitserede projekt, dog således at taghældningen ændres til max. 40°.

Paul Rode Andersen og Brian Pedersen (SF) tager forbehold, idet de ønsker sagen yderligere belyst.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Indsigelser vedr. Algade 23D (dok.nr.516143/08)

2. Ansøgning om indretning af 3 lejligheder Kong Eriks Vej 40, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/4564

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt og advokat ansøger på vegne af ejer om tilladelse til at indrette 3 ejerlejligheder i ovennævnte ejendom. Der påtænkes indrettet 2 lejligheder i hovedhuset, 1 i stuen og 1 på 1. sal og 1 lejlighed i sidehuset.

Lejlighederne får arealer på 85 m², 95 m² og 129 m². Kælderen indrettes til teknik-, vaske- og depotrum for beboerne. Der bliver 6 parkeringspladser på ejendommen og 365 m² haveareal.

Fjernet klit på ejendommen genskabes delvis, idet der skal skabes plads til adgang til ejendommen fra Kong Eriks Vej. Der var oprindeligt tænkt adgang fra Hans Baghs Vej.

Ansøgningen begrundes med, at der allerede er etableret 3 lejligheder og husets egnethed hertil med et samlet etageareal på 309 m² og grundareal på 927 m². Der har tidligere været indrettet både bolig og dyreklinik på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i Kommuneplanen for Skagen 2005 område til åben-lav boligbebyggelse og omfattet af Lokalplan nr. 5.

Heraf fremgår, at området skal anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, institutioner, offentlig og privat service og lignende, herunder dagligvarebutikker til områdets forsyning, samt erhverv, som vil kunne foregå uden genevirkninger og uden at områdets karakter af boligområde ændres.

Grundstørrelse min. 700 m². Ved dobbelthuse mindst 500 m² pr. bolig. Opholdsarealer mindst 100 % af etagearealet og 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 stk.3 kan kommunalbestyrelsen i byzone modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Der er ved afgørelser i sådanne sager lagt afgørende vægt på, at forbud efter §12 stk.3 kun kunne nedlægges, når den pågældende rammebestemmelse var så klar og entydig, at modstriden mellem den ønskede bebyggelse/anvendelse og rammebestemmelsen kunne bedømmes præcist.

Planmæssige konsekvenser

Kommuneplanen 2005 for Skagen har 3 kategorier af boligområder åben-lav, tæt-

lav og etageboliger. De 2 første kategorier dækker over henholdsvis bebyggelse i form af parcelhuse og i form af række-, kæde- og gårdhuse mv.

Ejendommen Kong Eriks Vej 40 muliggør således anvendelsen parcelhus.

Ifølge udgået bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af byggeloven fra 1990 forstås ved parcelhuse til helårsbeboelse:

1. beboelsesbygninger indeholdende én bolig til helårsbeboelse, som enten er opført fritliggende eller er helt eller delvis sammenbygget med en eller flere bygninger af tilsvarende art
2. fritliggende beboelsesbygninger med 2 boliger til helårsbeboelse.

Det ny bygningsreglement 2008 understøtter denne opfattelse, idet bebyggelsesprocenten på max. 30 % (tidligere 25 %) gælder for enfamiliehuse og 2 familiehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.

I nærområdet ligger der parcelhuse alle kun indrettet med 1 bolig. Indretning af 3 lejligheder på ovennævnte ejendom vurderes at belaste området med mere aktivitet, trafik mv. uagtet ejendommens størrelse, end normen for en parcelhusbebyggelse.

Området kan søges fastholdt i overensstemmelse med kommuneplanens intention dvs., at der kun indrettes 2 lejligheder i overensstemmelse med definitionen på et parcelhus.

Der gives således mulighed for 1 lejlighed i forhuset og 1 lejlighed i sidehuset. Krav til parkering reduceres til 4 p-pladser. I den store lejlighed kan fremtidig evt. udlejes op til 2 værelser.

Kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for åben-lav boligområde er ikke særligt præcise, der er ikke nævnt noget boligantal på den enkelte ejendom, kun anvendelsen helårsbeboelse.

Med ejendommens beliggenhed yderst i boligområdet direkte ud til trafikeret vej, tidligere anvendt til både bolig og erhverv og dermed en størrelse (309 m²), der muliggør 3 stk. 3-værelses lejligheder af rimelig størrelse samt tilstrækkelig friareal og parkering (6 p-pladser) vurderes der ikke med henvisning til kommuneplanens anvendelsesbestemmelser være mulighed for at nægte det ansøgte jf. Lov om planlægning § 12 stk.3.

Eneste mulighed er at nedlægge et forbud efter Lov om planlægning § 14 og efterfølgende udarbejde lokalplan, der forhindrer det ansøgte.

I nærområdet er der ikke andre ejendomme med boligareal over 200 m². Der er dog anden ejendom med et så stort grundareal, at der kan bygges til og evt. senere ske opdeling i 3 lejligheder af rimelig størrelse.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag på indretning af 3 lejligheder og henvise ansøger til kun at indrette 2 lejligheder på ejendommen Kong Eriks Vej 40
- ønsker ansøger at fastholde 3 lejligheder agtes nedlagt forbud efter Lov om planlægning § 14 med henblik på at hindre realisering af det ansøgte

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Der nedlægges § 14 forbud efter Lov om planlægning med henblik på at hindre realiseringen af det ansøgte.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Ansøgning (dok.nr.517992/08)

Oversigtskort (dok.nr.517985/08)

Projekt (dok.nr.518673/08)

3. Dispensation fra deklaration for sommerhusområde Knasen, Albæk

Åben sag

Sagsnr: 08/3357
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Grundejerforeningen "Knasborg" ansøger om dispensation fra gældende deklaration for sommerhusområde ved Knasen.

Der ønskes mulighed for at anvende andre tagmaterialer end deklarationen muliggør, konkret anvende nyudviklede tagmaterialer som stålplader med teglstensprofil (decra). Et produkt som har lav vægt, 30 års garanti og en brandhæmmende effekt.

Ansøgningen begrundes med følgende:

En del af husene i sommerhusområdet er bygget i 1960 og var oprindelig belagt med tagpap og repareret med ondulineplader, et tagpapprodukt, der er mindre holdbart og brandfarligt. Tagkonstruktionerne på de ældre huse kan ikke bære tungt tag og her vil stålpladetaget være en god mulighed til renovering af husene. Decraplader anvendes både nord og syd for sommerhusområdet.

Baggrunden for ansøgningen er, at en række sommerhuse i gennem årene har renoveret taget ved at pålægge decraplader. Disse tag ønskes nu lovliggjort.

Sommerhusområdet var oprindelig omfattet af deklaration lyst 8. juni 1984, der er opdateret/fornyset til gældende deklaration lyst 22. oktober 1996. Deklarationerne har ens bestemmelser for bebyggelsen ydre fremtræden.

Af gældende deklarationens § 6 fremgår, at der til udvendige sider ikke må anvendes materialer, som efter Skagen kommunes skøn virker skæmmende. Tage skal dækkes med græstørv, grå eller mørk eternit, tagsten eller tagpap. Medmindre andet godkendes af kommunen må udvendige sider, herunder tage, kun fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Af § 11 fremgår, at Skagen kommune kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser for såvidt angår §§ 5 og 6. Skagen kommune er alene påtaleberettiget.

Samme grundejerforening har januar 2005 ansøgt Skagen Kommune om at kunne anvende mørke og grå eller tagstensfarvede metalprofilplader til tagbeklædning indenfor deklarationsområdet. Kommunen meddelte afslag med begrundelse at anvendelse af metalprofilplader, både hvad angår materiale og udseende, ikke er foreneligt med den kvalitet som kommunen ønsker at fastholde i sommerhusområder, og som er fastlagt i kommuneplanen gennem SMÆK-E værdierne (sundhed, miljø, æstetik, kvalitet og etik). Afslaget er meddelt med hjemmel i Lov om planlægning § 19.

Efteråret 2005 ansøger lodsejer indenfor området om lovliggørelse af oplagt decratag. Skagen kommune afviser dispensationsansøgningen med baggrund i, at

det ønskede tagmateriale er langt fra de bestemmelser, der er gældende for tagmateriale i sommerhusområdet ved Knasen samt, at der ikke skal tillades flere typer af tagbeklædning indenfor deklarationsområdet.

Afslaget følges ikke op af påbud om lovliggørelse.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 43 kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Det betinger dog, at der forligger en aktuel offentlig planlægningsmæssig interesse i servitutens overholdelse, og at der er klarhed om, at servitutten er overtrådt.

Lov om planlægning § 19 finder ikke anvendelse, da denne kun giver mulighed for dispensation fra en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68 stk.2 eksempelvis byplanvedtægter.

Planmæssige konsekvenser

Sommerhusområdet ved Knasen er af ældre dato oprindelig ejet af Fællesklubben v/ Frederikshavns Værft. Husene er senere overgået til andre ejere og området er i dag præget af nogen forskellighed både hvad angår husenes størrelse og materialevalg. Der er 5 ældre huse i området pålagt decra-tag henholdsvis moccasfarvet og teglstensrødt.

Deklarationsområdet er lig det oprindelige areal ejet af Fællesklubben og indeholder 19 sommerhuse og 2 friarealer. Tilstødende områder med sommerhusbebyggelse nord og syd for er ikke omfattet af konkrete bestemmelser for ydre fremtræden. Her gælder alene kommuneplan 2005 for Skagen.

Forvaltningen vurderer det ikke afgørende for sommerhusområdets karakter med den nuværende forskellighed, at deklarationen overholdes for såvidt angår tagmateriale og dermed påbyde de 5 sommerhusejere at udskifte taget med enten pap eller eternit (taghældning skønnes til max. 15-20 grader). Også under hensyn til, at bestemmelserne kun gælder husene på begge sider af vejen Knasen og ikke omkringliggende områder. Her ligger et enkelt hus med sort decra-tag kun omfattet af kommuneplanens bestemmelser.

Deklarationens § 11 bestemmer, at Skagen kommune kan meddele dispensation fra deklarationens bestemmelser for såvidt angår § 5 og § 6, bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden. Der er således allerede med deklarationens ordlyd givet mulighed for at fravige disse bestemmelser.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der ikke meddeles påbud efter Lov om planlægning § 43 med henblik på at sikre deklarationens bestemmelser om tagmateriale overholdt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Oversigtkort og ansøgning (dok.nr.518101/08)

4. Oplæg til byudvikling på Lerbæk Hovedgårds arealer ved Skagensvej, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/4445

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger om på vegne af ejer af ovennævnte ejendom, at oplæg til byudvikling i form af helårsboliger og ferieboliger på ejendommen indarbejdes i kommuneplanen som grundlag for lokalplanlægning.

I forlængelse af Frederikshavn Kommunes visionære planlægning for golf ressort Palm City er udarbejdet oplæg til en byudvikling af ejendommen, som vil kunne indgå i en naturlig sammenhæng med kommunens planlægning i området.

Lerbæk Hovedgårds arealer er beliggende i landzone og rummer sydvest for Skagensvej hovedgårdens bygninger, skovareal, ridecenter med tilhørende græsningsfolde/ridebaner samt golfarealer. Nordøst for Skagensvej rummer ejendommen engareal samt strandeng med stier og markveje. I øvrigt indeholder området en række stier, der giver adgang til de rekreative elementer - strandenge og Lerbæk Skov.

Den sydlige del af ejendommen imod Skagensvej ønskes udnyttet til 60 attraktive helårsvillaer med tæt tilknytning og udsigt til de vest for liggende golfarealer. Der er skitseret en åben lav boligbebyggelse placeret i lunde af træer og med sammenhængende grønne friarealer, der kan indgå i en naturlig sammenhæng med golfarealerne og de rekreative skovarealer.

På arealet mellem Skagensvej og Skagensbanen indeholder oplægget 196 ferieboliger placeret langs slyngede grusveje, der tager afsæt i områdets karakteristiske søer. Igennem området er sikret grønne udsigtskiler, der giver mulighed for kig fra Skagensvej ud over strandengene til Kattegat. Centralt i området placeres en servicebygning for drift af ferieboligerne.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 5a skal ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Jf. Regionplan 2005, nu Landsplandirektiv er ferie- fritidsanlæg beliggende i kystnærhedszonen pålagt "hotelplicht".

Planmæssige konsekvenser

Lerbæk Hovedgård er beliggende i kommuneplanens område 20.70 Fritidsområde og omfattet af Lokalplan nr. 20.70.01. Projektet berører planens delområde 3 og 4, der er udlagt til jordbrugsformål og ridesport samt fritidsaktiviteter som f.eks. lystfiskeri i fiskedamme. Alle arealer er landzone.

Jf. Regionplan 2005 nu Landsplandirektiv er arealerne udlagt til jordbrugsområde

og beliggende indenfor kystzoneområde A. Arealerne er endvidere beliggende indenfor et område af Jyllands nordspids, der er afgrænset som geologisk interesseområde og del af to værdifulde kulturmiljøer.

Dele af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens skov- og åbeskyttelseslinie samt indeholder beskyttet dige og vandløb.

Med realisering af Palm City er der igangsat en udvikling i Frederikshavn nord på begge sider af Skagensvej. Der resulterer i, at Frederikshavn by indenfor få år vil opleves at strække sig ud til Lerbækken.

De arealer der er omfattet af byudviklingsprojektet er beliggende umiddelbart nord herfor. Dvs. umiddelbart op til eksisterende byzone og i umiddelbar tilknytning til større ferie- og fritidsbebyggelse.

På den baggrund vurderer Forvaltningen, at projektet bør medtages i drøftelsen af den fremtidige byudvikling i Frederikshavn i forbindelse med kommuneplan 2009.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- oplæg til byudvikling på Lerbæk Hovedgårds arealer nord for Lerbækken medtages i drøftelsen af den fremtidige byudvikling for Frederikshavn i forbindelse med kommuneplan 2009

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Ansøgning med projekt (dok.nr.518106/08)

5. Ansøgning om ændret brug af bofællesskabet Knudensvej 16, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/4310

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Bestyrelsen for "Knuden" ønsker sammen med Blå Kors Danmark at ændre på det juridiske lovgrundlag for "Knuden"s virke for servicelovens § 85 (efterværnstilbud) til servicelovens § 107 (botilbud). Der ansøges om principiel tilladelse til denne ændring.

Plan- og Miljøudvalget i gl. Frederikshavn Kommune meddelte den 23. februar 2005 efter afholdt naboorientering tilladelse til at anvende ovennævnte ejendom til bofællesskab for alkoholmisbrugere, der har afsluttet behandling og vender tilbage til hverdagen. I bofællesskabet tilbydes hjælp og støtte i hverdagen således, at beboeren over tid udsledes til en tilværelse i egen bolig. Knudensvej 16 er i dag indrettet med 12 1-værelseslejligheder og et fællesareal med bl.a. fællesrum, spisestue og køkken. Der er lejeaftale mellem den enkelte beboer og bostedet. Et tilbud efter servicelovens § 85.

Botilbud efter servicelovens § 107 er rettet mod mennesker som efter et langvarigt alkohol- og rusmisbrug ikke kan klare sig i eget hjem på grund af nedsat fysisk, psykisk og socialt funktionsniveau og ønsker hjælp til ændring af livssituationen. Fremtidige beboere på "Knuden" er ikke aktive misbrugere. De tilbydes under opholdet megen støtte omsorg og pleje af et tværfagligt sammensat sundhedspersonale.

Den enkelte beboer flytter ind i egen bolig (værelse, lig de 1-værelseslejligheder) for en nærmere aftalt periode. Juridisk oprettes der ikke lejekontrakt mellem bostedet og beboeren, men en aftale med betalende kommune, der på vegne af egen borger betaler for dennes bolig. Antallet af beboere reduceres fra nuværende 12 til fremtidig 10. Fremtidig behov for plads til mere personale, der øges fra 6 ansatte til 7,5 ansatte og også længere tid med personale tilstede.

Ansøger vurderer, at de nye beboere vil være mindre belastende for området end nuværende. Dette begrundes til dels med, at nye beboere ikke er beskyttet af lejelovens bestemmelser. Supplerende oplyses, at nuværende beboere ikke har været en urimelig belastning for området.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område B.11.02. Heraf fremgår, at området skal anvendes til helårsbeboelse dvs. parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende. Såfremt det ikke bryder områdets karakter af beboelse, kan der desuden indrettes bygninger/lokaler til mindre butikker til områdets daglige forsyning og andre ikke nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Ejendommen er opført i 1958 med 1 lejlighed og 20 udlejningsværelser og har frem

til nuværende brug været anvendt som kollegium. Ejendommen har et grundareal på 925 m2 og et etageareal på 497 m2. Den er beliggende midt i et større boligområde.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 kan kommunalbestyrelsen i byzone modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Planmæssige konsekvenser

Indretning af bofællesskabet tilbage i 2005 var begrundet med, at forvaltningen vurderede, at der er tale om et bofællesskab dog for en særlig beboergruppe - dels kan det sammenlignes med boliger for børn og unge udenfor hjemmet og dels levested/miljøer/plejeboliger. Begge disse boformer er anerkendte/accepterede som bofællesskaber med mulighed for placering i boligområder. Endvidere vurderedes bofællesskabet mindre belastende for omgivelserne end det oprindelige kollegium. Naboorienteringen gav anledning til bemærkninger bl.a. utryghed ved anvendelsen.

Botilbud efter servicelovens § 107 betyder, at mennesker kommer med det primære formål at få behandling - pleje, omsorg og støtte med henblik på ændring af livssituationen. Et vigtigt led heri er, at personen her egen bolig under private forhold og delvis egne møbler og egne regler.

Forvaltningen vurderer, at "botilbud" er væsentlig forskellig fra "efterværnstilbud", da dette sidste kan sidestilles med en "beskyttet" boform. Målet her er at udsluse den enkelte til et liv i egen bolig. "Botilbud" vurderer forvaltningen er at sidestille med en institution, hvor den enkelte person bor i en periode med det formål at være i behandling.

En privatdrevet institution med plads til 10 personer i behandling, alle med er langvarigt misbrug bag sig vurderes ikke at kunne indpasses i et boligområde uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Der bliver 25 % mere personale, behov for kontakt med sociale myndigheder og andre relevante og dermed også nogen trafik til- og fra ejendommen.

Anvendelsen "botilbud" efter servicelovens § 107 vurderes at være i strid med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for området.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag på indretning af det ansøgte "botilbud" på ejendommen Knudensvej 16

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Ansøgningen om ændret anvendelse kan i princippet imødekommes dog således, at der skal udarbejdes en lokalplan. Planen udarbejdes på ansøgers foranledning.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Ansøgning (dok.nr.518032/08)

Oversigtskort (dok.nr.518022/08)

Tidligere PMU bemærkninger med indskrevne nabobemærkninger m.v. (dok.nr.518352/08)

6. Opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Niels Juels Vej 6, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/3674
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Landinspektør ansøger på vegne af ejer om tilladelse til nedrivning af nuværende lukkede blomsterforretning og i stedet opføre 8 boliger som tæt-lav bebyggelse på ovennævnte ejendom.

Ejendommen har et grundareal på 2354 m². Der tænkes opført 8 1 etages boliger på fra 88-92 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 30,6 %. Grundstørrelser fra 276-351 m² inkl. ligelig del af vej og fælles friareal. Ved det enkelte hus bliver der ca. 40 m² have samt mindre gårdareal med carport, udhus og gæsteparkering. Der udlægges i alt 450 m² fællesfriareal fordelt på 2 arealer langs grundens sydgrænse. De enkelte huse for adgang fra ny stikvej med adgang fra Ollendorfsvej. Husene bliver i en etage med fladt tag ilagt pultlys. Facaderne bliver i træ med vandret klinkbeklædning. Gavlene får pudset overflade. Farvevalget tilpasses den omgivende bebyggelse.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område B.11.01. Heraf fremgår, at området skal anvendes til helårsbeboelse dvs. parcelhuse og tæt-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg. I området må kun opføres fritliggende beboelseshuse med indtil 2 lejligheder. Der må kun opføres 1 beboelseshus på hver grund. Efter en samlet plan kan der tillige godkendes række-, kæde og atriumhuse og lignende til bolig for en familie.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være mindst 300 m². Bebyggelsesprocenten for et sådant areal må ikke blive større end 30 % for det pågældende areal under et, og ikke større end 50 % for den enkelte ejendom. Max. 1½ etage og 8,5 meter høj. Mindst 10 % af hvert nyt boligområde skal anvendes til fælles opholdsareal for områdets beboere.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 stk.1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende umiddelbart overfor større virksomhed. Jf. Regionplanretningslinje, nu Landsplandirektiv 3.7.1 skal det sikres, at etablering og udvidelse af forureningsfølsomme arealanvendelser ikke indebærer u hensigtsmæssige begrænsninger for eksisterende virksomheders, anlægs eller aktiviteter drift eller udvidelse. Der ligger allerede i dag adskillige boliger nærmere virksomheden end det nu påtænkte nye boligområde, hvorfor dette i sig selv ikke har begrænsende effekt på virksomhedens aktiviteter og ændring af miljømæssige vilkår.

Ejendommen er beliggende i et ældre parcelhusområde, dog er bebyggelsen på

det gamle gartneriareal af lidt nyere dato. Bebyggelsen er 1 etages huse med saddeltag fra 15-45grader, muret facade og forskelligt tagmateriale, huse i varierende størrelse og arkitektur.

Den skitserede bebyggelse med 8 boliger har grundstørrelser fra 276-351 m². Projektet skal tilpasses således, at kommuneplanens mindste grundstørrelse på 300 m² overholdes.

Med de 8 boliger på fra 88-92 m² er bebyggelsesprocenten for området som helhed 30,6 % en mindre overskridelse af rammebestemmelserne, men langt fra en bebyggelsesprocent på 40 % som bygningsreglement 2008 giver mulighed for.

Arealet ligger mod vejareal på 3 sider if. er disponeret således, at der fælles friareal udgør overgangen til eksisterende boliger, og der skaber luft/afstand hertil.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af lokalplan, idet projektet er lokalplanpligtigt dels grundet størrelsen og dels bebyggelsesformen tæt-lav i forhold til det omgivende parcelhusområde.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- ejendommen Niels Juels vej 6 kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og lokalplanlægning igangsættes på grundlag af ansøgt projekt dog justeret således, at grundstørrelsen på 300 m² og bebyggelsesprocent på 30 % overholdes
- ansøger forestår udarbejdelse af planforslaget

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Teknisk Forvaltnings indstilling tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Oversigtskort og ansøgning med projekt. (dok.nr.518099/08)

7. Indendørs motorcrossbane i hal ved ejendommen Skævevej 104, Dybvad

Åben sag

Sagsnr: 08/370
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

4. februar 2008

Ejer af ovennævnte ejendom har ønske om over tid at etablere en indendørs bane til kørsel med motorcross-maskiner.

Der påtænkes opført en hal på 12.000 m² (60x200m) med en højde på max. 12,5 meter beliggende 3-3,5 meter under omgivelserne i del af nedlagt råstofgrav nord for ejendommen Skævevej 104. I hallen skal etableres baneanlæg, cafeområde og toiletter mv. Udenfor parkering også for autocampere til udenlandske gæster.

På arealet er der fortsat råstofindvinding nogle år endnu. Tilladelsen udløber 1. april 2010.

Motorcrossbane af den påtænkte størrelse er et regionalt ferie/fritidsanlæg omfattet af regionplanretningslinie 4.1.4. Heraf fremgår, at regionale ferie/fritidsanlæg kun kan placeres udenfor de såkaldte regionale områder (regionalt natur-, råstof-, jordbrugs- og kystområder) og, at områder til sådanne formål skal medtages i kommuneplanen. Det fremgår dog af redegørelsen til pågældende retningslinie, at motorsportsbaner mest hensigtsmæssigt vil kunne placeres i det åbne land, hvis der sker en afvejning af øvrige arealinteresser.

Det aktuelle område er i regionplan 2005 udpeget som jordbrugsområde og regionalt råstofområde. Efter endt råstofgravning skal området ifølge råstoffilladelsen efterbehandles til jordbrugsformål/skovtilplantning og/eller naturformål. Området vil derfor ikke fremover berøre et udpeget regionalt område.

Området er desuden udpeget som et særligt værdifuldt landskab. Ifølge regionplanretningslinie 5.3.12 skal disse område så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet, og større bygninger skal såvidt muligt undgås.

Det aktuelle område er karakteriseret ved et åbent kulturlandskab præget af landbrugsdrift. De nærmeste større landbrugsbygninger ligger godt 600 meter fra området. Området udgør en del af Voer Å-dalen, der dog ikke er en markant å-dal i området. Umiddelbart øst for området findes en beskyttelseszone omkring Skæve kirke samt et område, der er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø på grund af herregårdslandskabet omkring "Hejslet".

Af "Oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen" fremgår (i afsnittet om støjende aktiviteter), at det er et statsligt mål, at der findes egnede placeringer, der imødekommer et voksende behov for støjende fritidsaktiviteter. Igennem udlæg af støjkonsekvenszoner skal sikres, at der ikke planlægges for boliger i nærheden.

Vedrørende landskab er det et statsligt mål, at værdifulde landskaber bevares og styrkes. Det er også et mål, at forandringen i det åben land skal ske i respekt for den karakter og kvalitet, der knytter sig til landskaberne.

Støjberegninger udført af ansøgers rådgiver dokumenterer, at naboejendomme ikke påvirkes af støj ud over de tilladte grænseværdier (indendørs aktivitet i hal).

Juridiske konsekvenser

Projektet er omfattet af Regionplanretningslinjerne 4.1.4 og 5.3.12, nu Landplandirektiv.

Motorcrossbanen er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2.

Planmæssige konsekvenser

Områdets udpegning som særligt værdifuldt landskab og den korte afstand til herregårdslandskabet og zonen omkring Skæve kirke vurderes at være et af de tungeste argumenter imod placering det pågældende sted. Landskabet vil naturligvis blive påvirket negativt af en så stor bygning. Omvendt vurderes, at det at finde egnede placeringer til støjende fritidsanlæg er så vanskeligt, at der næsten altid må gås på kompromis med enkelte interesser. I det konkrete tilfælde kan det tale for projektet, at bygningen på grund af råstofgravning i forvejen placeres lavt i forhold til det omgivende landskab. Hvor meget krav til byggeriets udformning i øvrigt kan mindske de landskabelige konsekvenser, kan belyses i en visualisering.

Den ansøgte motorcrossbane er omfattet af vvm-bekendtgørelsens bilag 2 og skal derfor screenes. Denne screening vil formentlig pege i retning af, at de visuelle konsekvenser for det pågældende landskab bør belyses nærmere, og det kan udløse krav om vvm-redegørelse.

For endelig vurdering af om projektet skal søges realiseret på ejendommen Skævevej 104 gennem lokalplan og evt. vvm-redegørelse, bør ansøger få udarbejdet visualiseringer for derigennem at få belyst om og hvordan bygningen vil påvirke landskabets karakter.

Da der er tale om støjende aktivitet i lukket hal, kunne en sådan aktivitet også placeres i et af kommunens erhvervsområder. 12.000 m² stor hal opført på eksempelvis 3-5 ha. erhvervsareal. Miljømæssig er der ingen problemer i en sådan placering. Det er forvaltningens vurdering, at det kan være en uheldig sammenblanding - erhverv og fritidsaktiviteter.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- den ansøgte placering kan være grundlag for videre undersøgelse. Ansøger anmodes udarbejdelse af visualisering med henblik på fornyet behandling i udvalget

- efterfølgende principiel tilladelse også omfatter eventuel udvidelse med lignende aktiviteter

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 4. februar 2008

Indstillingen tiltrædes

Supplerende sagsfremstilling

3. juni 2008

Fra ansøger foreligger nu visualisering fra 6 positioner i nærområdet og fra Skæve kirke. I nærområdet er 3 positioner fra offentlig vej og fra de 3 nærmeste naboejendomme.

Hallen ligger lavt i landskabet i bunden af "udgravet" råstofgrav. Af visualiseringen ses dette tydeligt specielt på lidt afstand. På den baggrund vurderer forvaltningen, at hallens højde kun har mindre visuel betydning. Det er bygningens størrelse primært længden, der påvirker landskabet. Fra offentlig vej dvs. position 1, 3 og 4 vurderes hallen ikke at påvirke landskabet afgørende. Dette også under hensyn til farvevalget på taget, der bliver sort eller anden mørk farve. Fra de nærmeste 2 ejendomme syner hallen markant i landskabet. Supplerende er fra disse 2 positioner også visualiseret med indlagt plantebælte, der slører billedet noget.

Fra Skæve kirke er hallen ikke synlig. Kirkeomgivelserne påvirkes således ikke.

Forvaltningen vurderer samlet, at med den lave beliggenhed i landskabet, med et farvevalg til tag og facader i mørke farver og suppleret med dækkende plantebælte vil hallen ikke påvirke landskabet i en sådan grad, at denne ikke kan søges realiseret.

På naboejendommen position 5 er der anlagt en sø. Et sådant tiltag ændrer ikke de generelle målsætninger for området jf. regionplanen. Der er tale om private interesser.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Ansøger fremsender materiale til brug for vvm-screening. Ansøger forestår efterfølgende udarbejdelse af lokalplan. Mulighed for evt. lignende aktiviteter vurderes gennem planprocessen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Visualisering (dok.nr.519704/08)

8. Opførelse af erhvervsbebyggelse med kontor og bolig på ejendommen matr. nr. 82 g Understed NØ, Vangen

Åben sag

Sagsnr: 08/3320

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Den 6. maj 2008

Ejer af ovennævnte ejendom ansøger om principiel tilladelse til opførelse af supplerende bebyggelse indeholdende kontor og beboelse i forbindelse med køb og salg af personbiler på ovennævnte ejendom.

På ejendommen ligger i forvejen autoværksted med tilhørende beboelse, der er overtaget af ejers søn. Autoværkstedet har været drevet af sønnen de sidste 8 år.

På sigt påtænkes boligen ved autoværkstedet nedlagt med henblik på udvidelse af værkstedet og de 2 virksomheder, værkstedet og bilsalget sammenlagt.

Den påtænkte nybygning placeres så langt mod vest op mod boligområdet langs Øksnebjergvej som muligt (afstand 15-20 meter).

Ejer påtænker endvidere at erhverve det kommunalt ejede areal matr. nr. 15 k Understed NØ nord herfor. For på denne måde at have retten til at kunne afgøre dette areals fremtidige anvendelse.

Ejendommen matr. nr. 82 g Understed NØ er beliggende i kommuneplanen, Erhverv og Miljø område E.09.03, delområde b og omfattet af lokalplan nr. 09.03.02, delområde B.

Heraf fremgår, at området må anvendes til mindre håndværks- og værksteds virksomheder samt motorvejsrelaterende transport- og speditjons- og lagervirksomhed som kan give anledning til mindre påvirkning af omgivelserne. Desuden må der indrettes motorvejsrelaterede overnatningsfaciliteter, forretninger og lignende servicevirksomhed såsom etablering af overnatningsrasteplads for autocampere, som har tilknytning til de pågældende virksomheder.

Der må i delområde B ikke etableres nye boliger, herunder værelsesudlejning eller selskabslokaler og lignende.

Den sidste bestemmelse er en direkte opfølgning på lokalplanens formål om at styrke erhvervsfunktionen i området ved at hindre yderligere boligudbygning i erhvervsområdet.

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens mål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

I erhvervsområdets del nord for Øksnebjergvej ligger der i dag 5 boliger. 2 af disse boliger begge placeret i den nordlige del af Nordvej har ingen erhvervsmæssig tilknytning.

Gennem hele Transportcenter Nords levetid har der været større eller mindre støjmæssige problemer mellem den virksomhedsmæssige aktivitet i Centeret og boligerne i området.

På den baggrund kan Forvaltningen ikke anbefale opførelse af ny erhvervsbebyggelse også indeholdende bolig selv om denne placeres så langt fra Centeraktiviteterne som muligt og eksisterende bolig på samme ejendom på sigt nedlægges. Ny boligbebyggelse er i strid med lokalplanens formål og delområde B's bestemmelser om, at der ikke må etableres nye boliger.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at:

- der meddeles afslag på etablering af ny beboelse i forbindelse med opførelse af påtænkt erhvervsbyggeri til brug for bilsalg på ejendommen matr. nr. 82 g Understed NØ, Vangen

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget 6. maj 2008

Sagen genoptages.

Fraværende: Inger Støtt.

Supplerende sagsfremstilling

3. juni 2008

Ansøger har uddybet sin oprindelige ansøgning med følgende oplysninger.

På ejendommen bliver der tinglyst deklaration om, at den nuværende bolig som agtes overdraget søn og svigerdatter og beboes af dem, ikke må videresælges til tredjemand som beboelse, men skal til den tid inddrages til erhvervsformål.

Alternativt at den nuværende bolig kun bibeholdes i en kortere årrække, hvilket forslås til 10 år, hvorefter boligen nedlægges og inddrages til erhvervsformål.

Det er forvaltningens vurdering at etablering af evt. ny beboelse i området kun kan realiseres gennem ny lokalplan, da noget sådant vil være i strid med gældende lokalplans formål og anvendelse. Dette uanset om eksisterende bolig nedrives og i realiteten bare "flyttes" til den ansøgte beliggenhed. Evt ny lokalplan kan reduceres til at omfatte ejendommen med kontor og beboelse i forbindelse med bilsalg.

Miljømæssigt vil det være mindre betydende, da der i området allerede i dag er boliger med placering nærmere eksisterende virksomheder, herunder Transportcenteret.

Indenfor rammerne af gældende lokalplan er der ingen mulighed for etablering af flere boliger i erhvervsområdet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- oprindelig indstilling fastholdes dvs. at der meddeles afslag på etablering af ny bebyggelse i forbindelse med opførelse af påtænkt erhvervsbyggeri til brug for bilsalg på ejendommen matr. nr. 82 g Understed NØ, Vangen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Ansøgningen om det ansøgte byggeri kan principielt imødekommes dog således, at der udarbejdes en ny lokalplan. Der skal samtidig udarbejdes deklaration for benyttelse af den eksisterende bolig på max. 10 år til boligformål. Det præciseres i deklarationen, at boligen ikke må benyttes af tredjemand. Ansøger skal udarbejde lokalplanforslaget.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Ansøgning med situationsplan. (dok.nr.518009/08)

Supplerende oplysninger fra ansøger (dok.nr.518004/08)

9. Ansøgning om godkendelse af skovareal til begravelsesplads i Sæbygård Skov

Åben sag

Sagsnr: 07/3259

Forvaltning: TF

Sbh: gida

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Sæbygård Avsgård A/S ansøger om, at der etableres begravelsesplads (udelukkende urnenedsættelser) i et afsnit af Sæbygård Skov, kalder "Stjernehøjen". Sæbygård Avsgård A/S ejer det pågældende skovareal.

Ansøgningen fremsættes på baggrund af, at Folketinget den 22. maj 2008 har vedtaget en ændring af begravelsesloven, der giver mulighed for sådanne bisættelser.

Ansøger oplyser, at der i forbindelse med det nævnte skovafsnit forefindes ideelle parkeringsforhold. Ansøger oplyser, at begravelsespladsen ønskes etableret snarest muligt, og at den skal drives i samarbejde med organisationen Løvfald i henhold til dennes koncept for urnenedsættelser i skove. Dette koncept forventes at indebære, at driften af begravelsespladsen vil være udgiftsneutral for kommunen.

Forvaltningens bemærkninger

Plan- og miljøudvalget har på møde den 4. marts 2008 afvist en anmodning fra organisationen Løvfald om at medvirke ved etablering af mulighed for urnenedsættelser i skove i kommunen. Der var dengang ikke tale om et konkret skovområde.

Organisationen Løvfalds koncept går blandt andet ud på, at det er organisationen, der står for kontakten til dem, der ønsker at erhverve en urnegravplads i skoven, herunder forestår organisationen udfærdigelse af nødvendige dokumenter og opkrævning af betaling mv., mens kommunens rolle skal være at føre det kommunale tilsyn, som lovforslaget kræver. Pt. kan denne opgave ikke overlades til private. Etablering af begravelsespladsen kan således kun ske med kommunens positive medvirken.

Det forudsættes, at etableringen ikke vil være omkostningskrævende for kommunen, idet der som led i en eventuel samarbejdsaftale vil blive fastsat vederlag for kommunens varetagelse af tilsynsopgaver m.v.

Det fremgår af lovens bemærkninger, at der muligvis vil være lokalplanpligt, hvis der etableres urnegravplads. Det er ikke konkret vurderet, om dette vil være nødvendigt i forhold til den konkrete lokalitet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Kommunen medvirker ved etablering af mulighed for urnenedsættelser i det pågældende skovafsnit, og at det overlades til forvaltningen at foretage de nødvendige dispositioner i samarbejde med skovens ejer og eventuelle andre aktører, herunder udfærdigelse af dokumenter og opkrævning af betaling, samt at
- udarbejdelse af eventuelt plangrundlag forestås af ejeren for dennes regning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Hanne Welanders, Anders Starberg Pedersen og Palle Thomsen tiltræder forvaltningens indstilling og kræver den i byrådet.

Paul Rode Andersen, Brian Pedersen, Inger Støtt og John Christensen fastholder udvalgets indstilling fra tidligere behandling, hvor ansøgningen ikke kunne imødekommes.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Kortbilag udvisende det areal som ønskes udlagt som begravelsesplads (dok.nr.516362/08)

10. Anmodning om håndhævelse af deklarationsbestemmelse – fællesarealer for sommerhusområde ved Hvide Klit, Bunken

Åben sag

Sagsnr: 08/4629

Forvaltning: TF

Sbh: gida

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Grundejerforeningen Bunken Vest, bestående af ejere af sommerhuse i området, har anmodet forvaltningen om at håndhæve en bestemmelse i deklaration for området.

Grundejerne i området ejer hver især en forholdsmæssig ideel andel af fællesarealerne, matrikel nr. 22 aq. Der blev i forbindelse med udstykning af området til sommerhusgrunde i 1977 tinglyst en deklaration, som ud over bestemmelse om grundejerforening, bebyggelsesregulerende bestemmelser mv. indeholder følgende bestemmelse:

"Vej- og fællesarealerne skal tilhøre ejerne i fællesskab, således at hver får tilskødet en lige stor ideel andel. Pantebreve og andre dokumenter, der udstedes vedr. en parcel, skal uden videre have pant i andelen af vej- og fællesarealet, hvorfor dette hverken kan pantsættes eller afhændes særskilt, bebygges eller udlejes."

Påtaleret har alene kommunen. Overtrædes deklarationens bestemmelser, og bringes forholdene på stedet ikke efter påtale indenfor en nærmere angivet frist, i overensstemmelse med bestemmelserne, er kommunen berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre på ejernes eller brugernes regning.

Der henvises til notat om sagsforløb mv.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- det meddeles grundejerforeningen, at kommunen ikke vil gøre brug af sin påtaleret i henhold til deklarationen, og at der ikke i øvrigt findes hjemmel til at udstede påbud om fjernelse af "bebyggelsen"

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Sagen udsættes.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Notat om sag Hvideklitvej 1 i Bunken håndhævelse af deklaration (dok.nr.516506/08)

11. Principgodkendelse af nyt villaprojekt Kroghsvej 1 B, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/4532
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt har på vegne af bygherre fremsendt principansøgning for nyt boligprojekt på ovennævnte ejendomme.

Projektet omfatter tre 1½ plans huse i Skagen stil med gulmalet teglfacade, rødt tegltag, hvide vinduer og udhuse i sort malet træbeklædning. Bebyggelsen vil medføre en bebyggelsesprocent på 30, bruttoetageareal på hver 190m², et bebygget areal for hver ejendom på 105m² og grundstørrelser på henholdsvis 500m², 530m² og 597m².

Ansøgeren påpeger, at den nye bebyggelse er tilpasset omgivelserne, der mod nordvest består af bebyggelse i 2 ½ plan kombineret erhverv og beboelse med en bebyggelsesprocent på 115 som er kendetegnende for bebyggelsen langs Sct. Laurentii Vej. Mod sydøst ligger eks. villakvarter (Østerby) med bebyggelse i 1 ½ plan i Skagen stil.

Området vejforsynes fra de offentlige veje Kroghsvej og Sct. Laurentii Vej, hvortil der efter ansøgers oplysninger er vejret.

Planmæssige konsekvenser

Området er omfattet af Lokalplan nr. SKA.5 for et center- og bevaringsområde i Skagen by. Lokalplanen skal primært sikre eksisterende bebyggelse mod forandring uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde og indeholder ikke detaljerede bestemmelser om bygningsforhold eller grundstørrelser.

Området er desuden i kommuneplan 2005 for Skagen Kommune udlagt til centerområde 2. Ifølge kommuneplanrammerne skal grunde opnå en mindstestørrelse på 400m² / mindst 14 m grundbredde mod vej, en maksimal bebyggelsesprocent på 80, med et bebygget areal på maksimalt 50 % samt et etageantal på maksimal 1 ½ plan/bygningshøjde højst 8,5 m.

Projektet skal derfor som udgangspunkt vurderes i forhold til bygningsreglementets bestemmelser samt kommuneplanrammerne.

Ved besigtigelse den 16. april 2008 kunne konstateres, at omhandlede ejendomme er ryddet.

Med en arealdisponering og bebyggelsesomfang som principansøgt vurderes projektet ikke at stride mod principperne i lokalplan eller kommuneplan.

Med vedtagelsen af Bygningsreglement 2008 (BR08) pr. 1. februar 2008 opereres ikke længere med de tidligere krav om mindste grundstørrelser på 700 m² for

grunde til fritliggende enfamiliehuse. Nu skal krav til mindste grundstørrelse bero på en konkret vurdering ift. øvrige bebyggelsesregulerende forhold, herunder krav om afstand fra bebyggelse til skel mv. Det vurderes at ansøgte bebyggelsesplan i princippet kan opfylde de bebyggelsesregulerende krav i BR08.

"Kravene" i kommuneplanens rammer til opnåelse af en mindste grundbredde mod vej på 14 m synes dog ikke at kunne opfyldes, hvilket dog også er gældende for den nuværende udstykning.

De omkringliggende ejendomme mod syd og øst med åben-lav bebyggelse opnår grundstørrelser på mellem 538 til 1275 m².

Det fremsendte projekt er søgt tilpasset området byggestil i arkitektur og materialevalg og vil skabe et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse, der ved valgte bygningsudformning vurderes at tage hensyn til bevarelse af det specielle "Skagenedtryk og miljø" med fuldmurede huse med pudsede overflader, røde vingetegl mv.

Opførelse af tre villaer i et område der i kommuneplanen bl.a. er udlagt til formålet vurderes ikke at være omfattet af krav om ny lokalplan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles forhåndstilsagn om principgodkendelse af ansøgte projekt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Projektforslag for Kroghsvej 1 B, oversigtskort og foto (dok.nr.516227/08)

12. Ansøgning om opsætning af antennemast

Åben sag

Sagsnr: 08/4574

Forvaltning: TF

Sbh: læn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Rambøll A/S har på vegne af Sonofon ansøgt om tilladelse til udskiftning af en eksisterende lysmast til en højere mast på ca. 24 meter, hvori der monteres lysanlæg samt nye mobiltelefonantennener. Ved det ansøgte opføres desuden en mindre bygning til de tekniske installationer. Det ansøgte er placeret ved sportsanlægget syd for Arena Nord i Frederikshavn (matr.nr. 630, Frederikshavn Markjorder).

Kultur og Fritidsudvalget har tidligere godkendt opsætningen som ejer af arealet.

Opsætningen kræver dispensation fra § 4 i byplanvedtægt nr. FRE.10 for stadionområdet, der angiver, at bygninger indenfor vedtægtens område ikke må opføres med en højde på mere end 17 meter.

Sportsanlægget grænser op til boligområder. Der er derfor i tilknytning til sagens behandling foretaget naboorientering i området. Der er i denne forbindelse indkommet bemærkninger fra en række naboer.

Nabobemærkningerne vedrører følgende forhold:

- Bekymring for stråling fra antenner
- Mener en tilladelse kan danne præcedens for hele området
- Ønsker ikke masten opført (ikke nærmere begrundet)

Der er indhentet en udtalelse fra Embedslægen vedr. de sundhedsmæssige forhold. Embedslægen har ikke fundet anledning til bemærkninger og anbefaler det ansøgte.

Rambøll har kommenteret de indkomne nabobemærkninger og henviser bl.a. til, at det ansøgte ud fra den viden der findes på området ikke er grund til at bekymre sig om antennernes påvirkning af omgivelserne med stråling.

Forvaltningens vurdering:

De nye teknologier, som tages i anvendelse på mobilkommunikationsområdet i disse år, stiller krav om at antennerne opsættes med stadig større tæthed. Det ansøgte ligger i et område, hvor der er ganske få høje bygninger, skorstene og lignende og der er derfor ikke et egnet alternativ til det ansøgte ud over opsætning af en ny antennemast i området. Set i dette lys vurderes det ansøgte at være en acceptabel løsning og de fremførte nabobemærkninger vurderes ikke at kunne begrunde et afslag..

Der er ikke juridisk grundlag for at meddele afslag til det ansøgte begrundet i de sundhedsmæssige forhold.

Indstilling

Teknisk Forvaltnings indstiller, at

- der gives dispensation til det ansøgte på vilkår om, at:
 - der skal etableres beplantning eller andet rundt om teknikbygningen for at tilpasse bygningen til det omkringliggende boligområde. Ansøger skal fremsende forslag til dette til kommunen til endelig godkendelse
 - der skal gives mulighed for at andre operatører kan anvende masten, såfremt der måtte opstå ønske om dette
- og at forvaltningen bemyndiges til fremover ikke at indhente udtalelser fra Embedslægeinstitutionen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Udsættes med henblik på at alternativ placering undersøges.

Pkt. 2 i forvaltningens indstilling kan godkendes.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Ansøgers kommentering af bemærkninger fra naboorientering (dok.nr.516361/08)

Ansøgning af 29. juni 2007 (dok.nr.516356/08)

Bemærkninger fra naboorientering (dok.nr.516359/08)

Udtalelse fra Embedslægen (dok.nr.516363/08)

13. Tillæg til varmeplan - Projektforslag for naturgasforsyning af udvidelse af Feriecenter Skagen Strand

Åben sag

Sagsnr: 08/3167
Forvaltning: TF
Sbh: jast
Besl. komp: BYR

Sagsfremstilling

Naturgas Midt-Nord har fremsendt projektforslag for naturgasforsyning af udvidelse af Feriecenter Skagen Strand i Hulsig.

Udvidelsen af Feriecenter Skagen Strand ligger udenfor den eksisterende varmeplan for Hulsig, men grænser op til et eksisterende naturgasområde, hvorfor det er naturligt, at det bliver en del af det samlede kollektive varmforsyningsområde i Hulsig.

Projektet er udarbejdet i henhold til Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg nr. 1295 af 13. december 2005.

Projektforslaget har været i høring hos berørt grundejer og der er ikke fremsendt indsigelser mod projektforslaget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller til

- byrådet, at projektforslaget godkendes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Projektforslag (dok.nr.516011/08)

14. Grønt regnskab 2005

Åben sag

Sagsfremstilling

I klimakommuneaftale er aftalegrundlaget, at vi skal registrere på brændstof for transport, samt energiforbrug på kommunale bygninger.

Sagsnr: 08/4515
Forvaltning: TF
Sbh: chl
Besl. komp: PMU

Målsætningen er, at nedbringe CO²-udledningen med samlet set 3 %, hvor forvaltningen anbefaler det opdelt, således at 1,25 % opnås gennem energibesparelser, og de resterende 1,75 % opnås gennem implementering af VE-løsninger, og dermed forbedre CO²-emissionsfaktoren for vores bygninger.

Forvaltningen anbefaler, at Grønt Regnskab udarbejdes med fokus på den gode historie, jf. Grønt Regnskab 2005 for gl. Frederikshavns Kommune der vedlægges.

Forventet tidsforbrug ved at genindføre grønt regnskab anslås til ca. 300 timer pr år, som er erfaringstal fra tidligere regnskaber.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Grønt Regnskab udarbejdes for 2009 og fremefter efter ovenstående model

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Brev fra Anders Starberg Pedersen om genindførelse af Grønt regnskab (dok.nr.518459/08)
Grønt Regnskab 2005 (dok.nr.517815/08)

15. Foroffentlighed for etageboliger Hørupsvej 19 -21 i Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 08/81
Forvaltning: TF
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

2. oktober 2007

Arkitekt Per Dahlberg ansøger på vegne af investor om principiel tilladelse til opførelse af boligbyggeri i form af 52 etageboliger på ovennævnte ejendom.

Der påtænkes opført 4 punkthuse på fra 3-5 etager – 3-4 etager mod eksisterende boliger mod øst og 5 etager mod erhvervsområdet vest herfor. Husene opføres i let og lys arkitektur, der skaber en glidende overgang mellem bygninger og omliggende bebyggelse.

Husenes højde begrundes med muligheden for havudsigt samt ønske om et vist etageareal og samtidig gode friarealer. Højden varierer fra 10,5 meter op til 15,5 meter.

Bygningerne påregnes opført som elementbyggeri med facader i glat hvid beton og / eller med vandskuret murstensstruktur kombineret med felter i afvigende farve som facadetegl eller naturtræsbeklædning.

Der bliver adgang til bebyggelsen dels fra Hørupsvej og dels fra Anholtvej.

Ejendommenes samlede grundareal udgør 13.489 m². Fremtidigt etageareal bliver 6.198 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 46 %.

Ejendommene anvendes i dag til tømmerhandel og 1 bolig/parcelhus. Der er bebyggelse med et etageareal på 4.807 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 35,6 %.

Højden på den nuværende bebyggelse varierer fra 1 etage til 8.5 meter høj tømmerlade.

Ejendommene Hørupsvej 19-21 er beliggende i kommuneplanens område E 11.22. Heraf fremgår at området skal anvendes til virksomheder med ringe miljømæssig påvirkning af omgivelserne. Der kan indrettes bolig til indehaver.

Forvaltningens vurdering

Ejendommen grænser op til ældre boligbebyggelse i 1-1½ etage mod øst og nord, erhvervsbebyggelse mod vest og syd samt mod nordvest Hånbæk med etager og en max. højde for renoverede blokke på 16 meter.

Med 4 punkthuse opleves arealet med langt større åbenhed end den nuværende bebyggelse til tømmerhandel – bebygget areal fremtidig 1404 m² + carporte mod nu 4724 m², heraf 2 større bygninger tæt på østskel.

Trafikalt bliver der tale om en væsentlig forbedring for de omboende, idet megen tung trafik til og fra ejendommen erstattes af trafik til 52 lejligheder fordelt på 2 adgangsveje.

Den ny bebyggelses højde er med sine 5 etager ikke højere end det renoverede Hånbæk. Bebyggelsen danner skygge på naboarealer mod øst, men det gør de tætbeliggende tømmerlader også i dag, dog i mindre omfang.

Med baggrund i naboskab til anden høj bebyggelse og god afstand til parcelhusbebyggelsen øst herfor, kan den påtænkte punktbegyggelse anbefales, dog bør etageantallet reduceres til max. 4 etager lig Hånbæk.

Realisering af projektet betinger udarbejdelse af nyt plangrundlag dvs. kommuneplantillæg og lokalplan. Ansøger forestår dette planarbejde.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

der meddeles ansøger, at udvalget principielt godkender, at ejendommene Højrupsvvej 19-21 overgår til boliganvendelse og bebygges med 4 punkthuse som skitseret, dog max. 4 etager

ansøger forestår udarbejdelse af den nødvendige ændring af plangrundlaget for ejendommene

Bilag

1. Oversigtskort Højrupsvvej
2. Ansøgning med projekt 16. september 2007

Fordeling

PMU
PMU

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget 2. oktober 2007

Anders Starberg Pedersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalget tiltræder indstillingen som princip, men ønsker en grundig revurdering af det arkitektoniske udtryk, forinden man foretager en videre behandling.

Sagsfremstilling

4. februar 2008

I forlængelse af udvalget behandling den 2. oktober 2007 af ønsket om ændret anvendelse af ejendommene Højrupsvvej 19 -21 er der gennemført en foroffentlighedshøring af forslaget om den ændrede planlægning, hvilket har givet anledning til indsigelser og bemærkninger, som det fremgår af indsigelsesnotat "Bemærkninger til foroffentlighedsfase Etageboliger på Højrupsvvej", januar 2008. Ca. 50 omkringboende har protesteret over planerne om at bygge etageboliger på arealet. Foroffentlighedshøringen er gennemført i perioden fra den 19. december 2007 til den 23. januar 2008.

Udvalget vedtog samtidig i sit møde den 2. oktober 2007, at der skulle gennemføres en grundig revurdering af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Arkitekten har på den baggrund udarbejdet nye tegninger hvor byggeriet er tilført udhæng og stern og hvor byggeriet er foreslået opført som muret byggeri i gule og koksgrå teglsten.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller at

- det reviderede projektmateriale danner baggrund for udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg, dog således at højden på de to østligste bygninger reduceres til 3 etager.

Bilag

		Fordeling
1.	Foroffentlighedspjece	PMU
2.	Indsigelsesnotat "Bemærkninger til offentlighedsfase Boliger på Højrupsvvej".	PMU
3.	Rev. skitser til byggeri fra arkitekt Dahlberg	PMU

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget 4. februar 2008

Sagen genoptages med henblik på en visualisering af projektet med 3 etager, idet udvalget ønsker at stå frit med hensyn til endelig beslutning.

Paul Rode Andersen og Brian Pedersen kan ikke tiltræde indstillingen, idet man ønsker tæt-lav bebyggelse.

Fraværende: Inger Støtt.

Supplerende sagsfremstilling

3. juni 2008

Der er udarbejdet visualiseringer af projektet i 3 udgaver. En visualisering der viser projektet med 4 punkthuse i 3 etager, en visualisering der viser projektet med 2 punkthuse i 3 etager og 2 punkthuse i 4 etager og endelig en visualisering der viser projektet med 4 punkthuse i 4 etager.

Derudover er der udarbejdet en dispositionsplan for hele erhvervsområdet, for at vise hvorledes området over tid kan udvikles til et nyt boligområde.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- det reviderede projektmateriale danner baggrund for udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg for det aktuelle område, dog således at højden på de to østligste bygninger reduceres til 3 etager. Model 4433

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Paul Rode Andersen, Brian Pedersen, Hanne Welanders samt Anders Starberg Pedersen ønsker ikke at imødekomme ansøgningen om projektet. Palle Thomsen, Inger Støtt og Johan Christensen tiltræder forvaltningens indstilling.

Fraværende:

Ingen

Bilag

Disposition for hele erhvervsområde E11.22 (dok.nr.516496/08)

Visualisering - Studier af etageantal (dok.nr.516495/08)

16. Orienteringssag - Udvidelse af Sæby Havn

Åben sag

Sagsnr: 07/3129
Forvaltning: TF
Sbh: SUOS
Besl. komp: BYR

Sagsfremstilling

Forvaltningen har gennemført fase 1 (interviewrunden) af processen for en havneudvidelse, som godkendt på Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. februar 2008. Som opsamling på interviewrunden er der udarbejdet vedlagte rapport, hvoraf de principielle synspunkter fremgår. Der drages desuden en række konklusioner ud fra en betragtning af, hvad der er en generel opfattelse blandt hovedparten af de adspurgte.

Med udgangspunkt i interviewundersøgelsen vil der nu blive udarbejdet et udkast til en helhedsplan for hele havnen. Helhedsplanen suppleres med et antal alternative forslag til selve havneudvidelsen og dele af den gamle havn.

Forvaltningen vil gennemgå rapporten på mødet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til udvalgets orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Orientering taget til efterretning.

Fraværende:

Ingen

17. Orientering om status i arbejdsgruppen vedrørende faunapassage ved Sæby Vandmølle

Åben sag

Sagsnr: 07/353
Forvaltning: TF
Sbh: kekv
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 7. juni 2007:

- der bevilges 150.000 kr. til detailprojektering og visualisering mv. af arbejdsgruppens skitse til et kompromisforslag (serpentinestryg mellem stemmeværk og vejbro). Arbejdsgruppens endelige indstilling forelægges udvalget til godkendelse i henhold til vandløbslovens §37a stk. 1

Der har siden været afholdt 2 møder i arbejdsgruppen og et møde med mølleeejeren. På møderne har der været drøftedes tre væsensforskellige løsningsmodeller. På første arbejdsgruppe møde drøftedes en visualisering af serpentinestryg løsningen og to andre løsningsmodeller med en stryg hhv. opstrøms gennem Møllesøen og et stryg fra stemmeværket og nedstrøms i sydsiden. Mødet endte med, at serpentinestryg løsningen blev forkastet som et for voldsomt indgreb i det kulturhistoriske anlæg. Ole Helgren blev bedt om at viderebearbejde de to andre løsningsforslag og lave mere detaljerede visualiseringer af disse to løsningsforslag. Visualiseringerne blev fremlagt på seneste arbejdsgruppemøde den 15. maj. De vil blive vist på udvalgsrådet.

Løsningsforslag 1 består af et 150 meter langt stryg langs sydsiden af Sæby Å fra stemmeværket og ned forbi broen ved Søndergade og et stykke ned i parken. Stryget starter ved stemmeværket helt inde ved kanten og inddrager 3 sluseporte. Der skal etableres et ret kompliceret og vedligeholdelseskrevende bygværk til at styre indstrømning til stryget fra møllesøen, og der vil teknisk være nogle vanskeligheder med at sikre en afgitring af "den døde å" strækning mellem stemmeværket og udløbet fra det nye stryg. Denne løsning vil formentlig kræve, at den nuværende modstrømstrappe bevares for at give de fisk, der forvilder sig herind har en passagemulighed. Driftsudgifterne til tilsyn og drift og vedligeholdelse ved denne løsning vil være væsentligt højere end ved løsningsforslag 2 (i størrelsesorden 100.000 kr. pr år). Prisoverslag uden erstatning og detailprojektering 3,0 - 3,5 mio. kr.

Løsningsforslag 2 består af et stryg etableret i sydsiden af møllesøen helt op i Sæby Å ovenfor møllesøen. Stryget afskærmes fra møllesøen med en betonspunsvæg, der om ønsket kan beklædes med forskellige materialer. selve Møllesøen afskæres fra åen under normal afstrømning via en spuns eller en lille lav dæmning med et mindre dykket rør igennem. Ved store afstrømninger ledes en betydelig vandmængde gennem møllesøen og dele af stemmet skal trækkes. Stryget vil ved stemmeværket have et strømløje, der ligger ca 1,5 meter under vandspejl i møllesøen ved stemmeværket. I det visualiserede forslag stod det som en lodret væg i afgrænsningerne til haven, dog med antydning af nogle terrasser anlagt ud over som låg. Der blev nævnt forskellige muligheder for at overdække renden evt lægge låg på renden hele vejen og lave en promenade. Prisoverslag

uden detailprojekt og erstatninger ca. 2. mio. kr.

På mødet tilkendegav Kulturarvsstyrelsens repræsentant og Sæby Museum at de kunne leve med begge visualiserede løsningsforslag. Tilsvarende sagde Turistforeningens repræsentant. Lystfiskerne ser helst løsning 2 realiseret og det samme gør DN.

Lodsejerne ved sydsiden så helst løsning 1 realiseret. De frygter et meget skæmmende rende lige forbi deres grund og en afskæring fra møllesøen. Der var behov for at visualisere løsningsforslag bedre set fra haverne på sydsiden. Det blev aftalt, at der tages nye billeder og laves visualiseringer set fra sydsiden, således lodsejerne kan få et klarere indtryk af indgrebets art for dem, herunder hvilke muligheder, der er for at begrænse disse gener.

På den baggrund blev det aftalt, at der til et afsluttende møde i arbejdsgruppen fremlægges visualisering af forskellige afhjælpende foranstaltninger vedrørende løsning 2 samtidig med et udkast til forvaltningens indstilling til PMU vedrørende de to løsningsforslag og de supplerende modifikationer. Mødet ventes afholdt efter sommerferien, når visualiseringerne er udarbejdet.

Det indebærer, at udvalget kan forvente arbejdsgruppens indstilling i august eller september, hvorefter næste fase, hvis kommunalbestyrelsen vælger at fremme et af projekterne, vil være at igangsætte den vandløbsretlige behandling af sagen og hyre et rådgivende konsulentfirma til at forestå detailprojektering og licitation af arbejdet til udførelse i sommeren 2009 eller 2010.

Rådgiver har givet et overslag over prisen på de to løsningsforslag. Forvaltningen har brug for, at kommunens andel af udgifterne til at gennemføre projektet tages på anlægsbudgettet i 2009/ -10 (ca. halvdelen af skønnet + det løse), og der afsættes midler til detailprojektering i 2008. Beløbet kendes ikke p.t.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til udvalgets orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Orienteringen taget til efterretning.

Fraværende:

Ingen

18. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser

Åben sag

Sagsnr: 07/1167

Forvaltning: TF

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Der er meddelt følgende landzonetilladelser efter planlovens § 35:

- Etablering af toiletrum og nedgravning af samletank samt etablering af et overdækket areal på ca. 38 m² på ejendommen Strandbyvej 93, 9970 Strandby, matr.nr. 1bs, Elling By, Elling. Samtidig lovliggøres allerede foretagne arbejder bestående af nedrivning af bygninger/bygningsdele samt etablering af ændret tagkonstruktion.
- Opførelse af tilbygning til bolig, carporte, hestestald og overdækninger, på ejendommen beliggende Gyldenvangsvej 4, Sulbæk, matr. nr. 8 b Den Sydlige Del, Understed.
- Etablering af en sø på matr.nr. 13a, St. Ørtoft, Volstrup, beliggende Ørtoftvej 13, 9300 Sæby. Søen kommer til at ligge i en fugtig lavning på en mark, øst for bygningerne, og bliver på ca. 800 m².
- Opførelse af tilbygning til bolig, carporte, hestestald og overdækninger, på ejendommen beliggende Gyldenvangsvej 4, Sulbæk, matr. nr. 8 b Den Sydlige Del, Understed.
- Opførelse af enfamiliehus på ejendommen beliggende Langtvedvej 40, 9300 Sæby, matr. nr. 3 c Langtved by, Volstrup sogn.
- Opførelse af 170² helårsbolig på Faurholtvej 92, 9900 Frederikshavn. matr.nr. 29, Donbæk Gde, Flade.
- Opførelse af tilbygning på 447 m² indeholdende bade- og omkædningsrum, depoter samt røgdykkerhal på brand- og haveriskolen beliggende Jennetvej 342, 9982 Ålbæk, matr. nr. 14 d, Sørig, Råbjerg.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller,

- sagen til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

19. Orienteringssag - Konstruktive forhold Havhusene på Skagen Nordstrand

Åben sag

Sagsnr: 08/4693

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Brian Pedersen og Poul Rode Andersen anmoder om, at der på dagsordenen optages punkt vedrørende Havhusene på Skagen Nordstrand. Der ønskes en redegørelse for husenes konstruktion - træhuse med beton.

Redegørelse vil blive givet på mødet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Orienteringen taget til efterretning.

Fraværende:

Ingen

20. Lokalplan for ny AVØ genbrugsplads på Marsvej, Sæby

Åben sag

Sagsfremstilling

Brian Pedersen efterlyser sag vedr. lokalplanforslag om udflytning af containerplads til erhvervsområdet Øster Knæverhede i Sæby

Sagsnr: 07/4305
Forvaltning: TF
Sbh: SUOS
Besl. komp: PMU

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Forvaltning oplyste, at sagen kommer på udvalgets dagsorden på august mødet.

Fraværende:

Ingen

21. Legeplads Aalbæk Havn

Åben sag

Sagsfremstilling

Primo maj 2008 har Frederikshavn Kommune modtaget ansøgning om byggetilladelse til at opføre en legeplads.

Sagsnr: 08/5324
Forvaltning: TF
Sbh: kafj
Besl. komp: PMU

Ansøger har fremsendt følgende bemærkninger:

- Vi har fået meddelelse om, at byggetilladelsen ikke kan gives, da arealet er udlagt til andet formål og dermed skal forelægges Plan- og Miljøudvalget med anmodning om dispensation fra Lokalplan 164-E.4. Arealet hvor legepladsen er påtænkt etableret befinder sig i område 2 felt B umiddelbart bag ved parkeringspladsen ved Havnekiosken.
- Område 2 felt B strækker sig fra øst bag parkeringsplads til areal vest og syd for fiskeudsalget. Af lokalplanens skitse fremgår det, at klargøringsbygning og store redskabsskure opføres mod vest og syd for fiskeudsalget. Måske er dette også gældende for området bag parkeringspladsen, men vi kan ikke umiddelbart se det.
- Da fiskeriet har og er for stærkt nedadgående, og da der idag kun befinder mindre fiskefartøjer i Aalbæk havn er det utænkeligt, at der vil blive behov for at opføre omhandlende bygninger på Aalbæk havn i fremtiden. Besøgsfrekvensen på Aalbæk havn er stadig stigende og er således i dag mere en turistattraktion og et rekreativt område for såvel lokale som for byens gæster. Endvidere besøges havnen ofte af daginstitutioner og dagplejemødre, hvorfor etablering af en legeplads vil være til stor gavn for børnene og deres aktivitetsmuligheder.
- Aalbæk havn har gennem hele foråret gennemført en omfattende renovering af havnen og har derudover foretaget yderligere tiltag omkring aktivitetsmuligheder for vore gæstesejlere, herunder etablering af pågældende legeplads, med henblik på at gøre havnen mere attraktiv for gæster i Aalbæk. Vi har et håb om, at legepladsen kan etableres i første halvdel af juni.
- Kommunens sagsbehandler har oplyst, at en eventuel dispensationsansøgning først vil kunne behandles på Plan- og Miljøudvalgets møde i august.
- Vi skal derfor anmode om, at vores ansøgning fremmes og gerne således at den ekstraordinært kan behandles på udvalgets møde på tirsdag, den 3. juni 2008.

I brev til Indu A/S fra Teknisk Forvaltning vedrørende fuldmagt fra Aalbæk Havn til Indu A/S, er der angivet matrikelnr. er 26- aa. Af vores eksemplar af lokalplanen drejer det sig om dele af matrikelnr. 27 g og 29 g, hvis dette skulle have betydning for behandling af sagen.

Vi håber at udvalget vil se velvilligt på vores anmodning, således at vi kan etablere legepladsen på det angivne tidspunkt.

Det er forvaltningens vurdering at det er i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller at

- der på baggrund af henvendelsen, udarbejdes ny lokalplan samt kommuneplantillæg for området for ansøgers regning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Indstillingen tiltrådt.

Fraværende:

Ingen

22. Østre Strandvej 73A, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 08/5345

Forvaltning: TF

Sbh: laly

Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en ansøgning af 26. maj 2008 om at få kommunens tilladelse til at ændre anvendelsen af ejendommen Østre Strandvej 73, Skagen, fra pensionat til hotellejligheder omfattet af Restaurationsloven.

Kommunen har oplyst, at ejendommen Østre Strandvej lovligt kan anvendes til pensionat, hvilket ansøger godt var bekendt med, og ejendommen har som sådan været anvendt i en længere årrække.

Det er oplyst, at en ændret anvendelse til hotellejligheder, kræver politisk behandling i Plan- og Miljøudvalget.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte ændring er på kanten af det eksisterende plangrundlag.

For at få en fuldstændig afklaring, for området er det forvaltningens opfattelse, at der bør udarbejdes en ny lokalplan for området.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller at

- der meddeles ansøger, at der ikke meddeles tilladelse til det ansøgte, og at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for området

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2008

Der nedlægges et forbud efter Lov om planlægning jf. § 14.

Fraværende:

Ingen

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Brian Pedersen

Inger Støtt

Paul Rode Andersen

Anders Starberg Pedersen

Hanne Welanders

Palle Thomsen