

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2007-2021 d. 03-08-2013

Mødedato Lørdag d. 03. august 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Referat - Åben..... 3

Punkt 1: Referat - Åben

Referat Plan- og Miljøudvalget

03-08-2013

Dato	3. september 2013
Tid	15:00
Sted	ML Fasanvej 1
NB.	
Fraværende	Jens Hedegaard Kristensen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Pia Karlsen (V) Paul Rode Andersen (F) Jens Hedegaard Kristensen (A) Erik Sørensen (A)



Indholdsfortegnelse

Side

1. Revision af byudviklingsområder i Kommuneplan 2013	4
2. Udviklingsstrategi for Frederikshavn Kommune 2013.....	5
3. Høring af Forslag til Landsplanredegørelse 2013	7
4. Forslag til Lokalplan FRE.H.03.10.01 - Vaskekaj, Strandby Havn.....	9
5. Endelig vedtagelse af Lokalplan SAE.E.05.25.01 - Erhvervsområde ved Brinken, Østervrå	10
6. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.BC.15.12.01 - for et område ved Margrethevej, Frederikshavn	11
7. Endelig vedtagelse af Lokalplan SKA.F.05.03.01 Tuxenparken i Skagen og kommuneplantillæg 09.56 ...	12
8. Erhvervsområde i Strandby	13
9. Byudvikling i Strandby	15
10. Dispensation til fravigelse af ydre fremtræden i forbindelse med opførelse af udestue, Pilekrogen 10, Frederikshavn.....	17
11. Udstykning af 3 parceller Sæbyvej 161, Frederikshavn.....	19
12. Etablering af bageri Hjørringvej 125, Frederikshavn.....	21
13. Renoveringsarbejder og ombygning på ejendommen Kirkevej 10, Skagen	23
14. Orienteringssag - Sygefraværstatistik i Frederikshavn Kommune	25
15. Orienteringssag - meddelse af påbud	26
Underskrifter:	27

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
2	117111/13	Åben	Notat over bemærkninger
3	119891/13	Åben	Svar vedr. landsplanredegørelse
4	117434/13	Åben	Lokalplanforslag til PMU 030913: Strandby havn - FRE.H.03.10.01 u underskrift skærm.pdf
5	116938/13	Åben	Lokalplan Brinken, Østervrå - SAE.E.05.06.01 u underskrift skærm.pdf
6	123410/13	Åben	Forslag FRE.BC.15.12.01(PMU03.09.13).pdf
6	123407/13	Åben	Indsigelsesnotat lp FRE.BC.15.12.01.pdf
6	123579/13	Åben	KPT.09.43.pdf
7	120491/13	Åben	EV.LokalplanSKA.F.05.03.01.pdf
7	120487/13	Åben	EV.Kommuneplantillæg 09.56.pdf
7	120485/13	Åben	IndsigelsesnotatLP.SKA.F.05.03.01Tuxenparken KplTillæg09.56.pdf
8	120340/13	Åben	Lokalplanskitse erhverv Strandby.pdf
8	120337/13	Åben	Status planlægning erhverv i Strandby.pdf
9	63838/13	Åben	Prospekt Arealudvikling Strandby_2013.pdf
9	125047/13	Åben	helhedsplan.pdf
10	121961/13	Åben	Rev oversigt og luftfoto Pilekrogen 10.pdf(1).pdf
10	119629/13	Åben	Dispensationsansøgning og tegninger.pdf
11	14489/13	Åben	Oversigtskort, luftfoto 2012.pdf
11	122561/13	Åben	Ansøgning med udstykningsforslag.pdf
11	121277/13	Åben	Naboorientering retur fra 9 grundejere.pdf
11	122604/13	Åben	Ansøgers kommentarer til nabobemærkninger.pdf
12	123623/13	Åben	Oversigtskort flyfoto 2012.pdf
12	123622/13	Åben	Ansøgning med situationsplan.pdf
13	119770/13	Åben	Ansøgning om byggetilladelse hovedbygning.pdf
13	119783/13	Åben	Nota - Tagrenovering, sidebygning.pdf
13	119775/13	Åben	Tagplan - sidebygning - S_2_1_901.pdf
13	119768/13	Åben	Arbejdsbeskrivelse - Hovedbygning.pdf
14	112041/13	Åben	Sygefraværstatistik 06-08-2013.pdf

1. Revision af byudviklingsområder i Kommuneplan 2013

Åben sag

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø og Center for Udvikling og Erhverv er i gang med at revidere kommuneplanen. I den forbindelse er der behov for at revidere afgrænsningen af områder til fremtidig byudvikling.

Sagsnr: 12/9098
Forvaltning: U&E
Sbh: MAEL
Besl. komp: PMU

På mødet vil udvalget blive præsenteret for nye områder til byudvikling samt ændringer af afgrænsninger eller anvendelser af nogle af de områder, der allerede er udlagt til byudvikling i kommuneplanen.

De nye områder og forslagene til ændringer udspringer af henvendelser fra bygherrer mv., eller af anbefalinger fra centrene.

Offentliggørelsen af udviklingsstrategien udgjorde den første offentlighedsfase i forbindelse med kommuneplanrevisionen. I den forbindelse indkom der ikke forslag til nye byudviklingsområder.

Det er centrene opfattelse, at det kan være fordelagtigt at iværksætte en ekstra "første offentlighedsfase", der konkret fokuserer på ønsker til byudviklingsområder for at minimere antallet af nye henvendelser i selve offentlighedsfasen. Indkomne forslag i offentlighedsfasen kan vanskeligt medtages i kommuneplanen uden yderligere offentlig høring, hvilket vil påvirke tidsplanen for den endelige vedtagelse af planen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Udvikling og Erhverv indstiller, at

1. udvalget drøfter forslagene til nye byudviklingsområder og ændringer af eksisterende områder
2. der igangsættes en ekstra offentlighedsfase, der konkret fokuserer på ønsker til nye byudviklingsområder.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingens punkt 1 drøftet og punkt 2 tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

2. Udviklingsstrategi for Frederikshavn Kommune 2013

Åben sag

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommunes forslag til udviklingsstrategi, som består af 11 film om vækstspor og fokusområder, har været fremlagt til offentlig debat.

Sagsnr: 11/9088
Forvaltning: U&E
Sbh: MAEL
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Filmene er blevet offentliggjort ved mails til abonnenter, på samme måde som kommuneplantillæg bliver offentliggjort. Derudover er filmene som noget nyt blevet delt via facebook, og de har været tilgængelige fra forsiden af kommunens hjemmeside samt fra youtube.

Filmene kan ses på <http://frederikshavn.dk/Sider/Udviklingsstrategi-2013.aspx>

Den enkelte film er blevet set imellem 110 og 200 gange, i gennemsnit 160 gange.

Idéen med at lave udviklingsstrategien som film var at gøre strategien mere tidssvarende og vedkommende samt gøre det lettere tilgængeligt og inspirerende for erhvervsliv og borgere at få indblik i kommunens vækstspor og fokusområder. Offentliggørelsen af strategien igangsatte samtidig den første offentlighedsfase til kommuneplanrevisionen på en ny og anderledes måde.

Der er ikke lavet konkrete undersøgelser af, hvem der har set strategien. Det er imidlertid opfattelsen, at flere og andre virksomheder og borgere end normalt har fået et indblik i udviklingsstrategien og dermed i kommunens vækstspor og fokusområder.

Udgivelse af strategien som film har desuden skabt positiv opmærksomhed blandt andre kommuner og private virksomheder.

I offentlighedsperioden er der indkommet 3 henvendelser, der alle vedrører brugen og beskyttelsen af naturen og landområderne. Henvendelserne er behandlet i det tilknyttede notat.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af udviklingsstrategien men indeholder bemærkninger, der kan indgå i den igangværende revision af kommuneplanen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Udvikling og Erhverv indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og byrådet, at udviklingsstrategien vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes. Udvalget anbefaler, at formen for udviklingsstrategien evalueres.

Udvalget deler i øvrigt DN's synspunkter.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Notat over bemærkninger (dok.nr.117111/13)

3. Høring af Forslag til Landsplanredegørelse 2013

Åben sag

Sagsfremstilling

Regeringen har udsendt Forslag til Landsplanredegørelse 2013, "Grøn omstilling – nye muligheder for hele Danmark" til debat.

Landsplanredegørelsen henvender sig til kommunerne og indeholder en kort præsentation samt regeringens holdninger til emnerne:

- Landsplanredegørelsens politiske budskaber
- Vækst, grøn omstilling og udvikling i hele landet
- Danmark i en nordisk og europæisk kontekst
- Grøn omstilling, klimatilpasning, ressourcer og grøn energi
- Byerne – på vej mod bæredygtighed
- Udviklingen i hovedstadsområdet
- Landdistrikter i udvikling
- Det åbne land

Inden for hvert emne er der gjort rede for, hvad regeringen vil gøre i forhold til de beskrevne problemstillinger, samt hvilke forventninger, der er til kommunernes planlægning.

Center for Udvikling og Erhverv ser generelt positivt på regeringens valg af emner, som behandles i redegørelsen. Emnerne, samt regeringens tiltag til håndtering af emnerne, stemmer godt overens med de fokusområder, som er væsentlige i forhold til den fremtidige udvikling i Frederikshavn kommune.

Et kritikpunkt er dog, at Frederikshavn Kommune kategoriseres som en småbyregion, hvilket vurderes som en misvisende betegnelse for en kommune, som har byer med nationalt betydende funktioner og roller, som det er tilfældet med havnene og de maritime erhverv i især Frederikshavn og Skagen.

Center for Udvikling og Erhverv har udarbejdet et udkast til svar til Forslag til Landsplanredegørelse 2013, som er vedhæftet som bilag.

Forslag til Landsplanredegørelse 2013 kan ses på:

<http://www.naturstyrelsen.dk/Planlaegning/Landsplanlaegning/Landsplanredegørelse/Landsplanredegørelse2013/>

Indstilling

Direktøren med ansvar for Udvikling og Erhverv indstiller, at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og byrådet anbefaler, at vedhæftede svar til Forslag til Landsplanredegørelse 2013 sendes til Miljøministeriet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes med det på mødet fremlagte reviderede høringssvar, idet det præciseres, at jernbanen også skal opgraderes.

Et mindretal bestående af Paul Rode kunne ikke tiltræde indstillingen, idet SF påpeger, at den grønne

Sagsnr: 13/1284
2
Forvaltning: U&E
Sbh: MAEL
Besl.
komp: PMU/ØU/
BR

omstilling og energiaftalen modarbejdes af, at et flertal i byrådet har nedstemt dele af vindmølleplanen. Realiseringen af den kommunale vindmølleplan er betingelsen for, at bestræbelsen på at blive en vedvarende energikommune, kan lykkes.

SF kan ikke støtte, at naturbeskyttelsens skovbyggelinjer, strandbeskyttelseslinjer, og kystnærhedszoner overtrædes i forbindelse med nybyggeri i det åbne land.

SF kan ikke støtte lempeligere regler for landbruget, såfremt det sker på bekostning af naturen. SF ønsker at fremme økologisk landbrug.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Svar vedr. landsplanredegørelse (dok.nr.119891/13)

4. Forslag til Lokalplan FRE.H.03.10.01 - Vaskekaj, Strandby Havn

Åben sag

Sagsnr: 12/2729

Forvaltning: CTM

Sbh: laly

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Som opfølgning på en principiel tilladelse i 2010 til opfyldning af en mindre del af havnebassinet ved Strandby Havn og med henblik på at overføre det nyopfyldte areal til byzone og fastlægge bestemmelser for anvendelse af arealet, fremlægges forslag til lokalplan FRE.H.03.10.01 – Vaskekaj, Strandby Havn samt kommuneplantillæg nr. 09.01

Lokalplanforslaget omfatter et areal på ca. 6.500 m². Lokalplanforslaget åbner mulighed for, at området kan anvendes til havneformål, herunder at dele af området kan anvendes til offentlige formål, som har naturlig tilknytning til havnen.

Dele af lokalplanforslagets område er beliggende indenfor eksisterende kommuneplanramme FRE.H.03.09 og lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser enten tilsvarende kommuneplanrammen eller indebærer mere restriktive bestemmelser. Idet dele af lokalplanforslagets område ikke er kommuneplanrammelagt, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der samler hele lokalplanområdet. Tillægget har betegnelsen Kommuneplantillæg 09.01.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan FRE.H.03.10.01 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 09.01 – Vaskekaj, Strandby Havn vedtages som forslag og udsendes til offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Lokalplanforslag til PMU 030913: Strandby havn - FRE.H.03.10.01 u underskrift skærm.pdf (dok.nr.117434/13)

5. Endelig vedtagelse af Lokalplan SAE.E.05.25.01 - Erhvervsområde ved Brinken, Østervrå

Åben sag

Sagsnr: 13/5138
Forvaltning: CTM
Sbh: laly
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 10. juni 2013 til den 5. august 2013 uden at der er indkommet bemærkninger til forslaget.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2.100 m² indenfor Lokalplan SAE.1.15.0 og som er udlagt som grønt område. Formålet med lokalplanen er, at ændre arealets anvendelse fra grønt område til erhvervsformål, som kan bebygges med tilsvarende bestemmelser, som det øvrige erhvervsområde, der omgiver lokalplanområdet.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan SAE.E.05.25.01 - Erhvervsområde ved Brinken, Østervrå, vedtages endeligt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Lokalplan Brinken, Østervrå - SAE.E.05.06.01 u underskrift skærm.pdf (dok.nr.116938/13)

6. Endelig vedtagelse af Lokalplan FRE.BC.15.12.01 - for et område ved Margrethevej, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 12/1666
Forvaltning: CTM
Sbh: SUOS
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag FRE.BC.15.12.01 – for et område ved Margrethevej, Frederikshavn samt kommuneplantillæg nr. 09.43 har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 17. juni til den 12. august 2012.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at "Turisthotellet" på Margrethevej kan udvides med en ekstra etage.

Foruden selve hotellet med tilhørende parkeringsarealer, omfatter lokalplanen en del af Bovinsgade samt 4 boligejendomme i området. Lokalplanen indeholder bygningsregulerende bestemmelser, som sikrer, at området ikke vil ændre karakter, som følge af hoteludvidelsen.

Lokalplanforslaget er ledsaget af kommuneplantillæg nr. 09.43, som blandt andet åbner mulighed for et højere og tættere byggeri for hotellets vedkommende.

Center for Teknik og Miljø har modtaget 8 indsigelser til planforslaget, som er behandlet i indsigelsesnotat af september 2013. Indsigelserne omhandler hovedsageligt trafikproblemer, støjgener, indbliksgener samt skyggegener.

Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer i planen i forhold til det fremlagte planforslag.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan FRE.BC.15.12.01 for et område ved Margrethevej i Frederikshavn samt kommuneplantillæg nr. 09.43 vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det fremlagte planforslag.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen kan ikke tiltræde indstillingen.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Forslag FRE.BC.15.12.01(PMU03.09.13).pdf (dok.nr.123410/13)
Indsigelsesnotat lp FRE.BC.15.12.01.pdf (dok.nr.123407/13)
KPT.09.43.pdf (dok.nr.123579/13)

7. Endelig vedtagelse af Lokalplan SKA.F.05.03.01 Tuxenparken i Skagen og kommuneplantillæg 09.56

Åben sag

Sagsnr: 12/10807
Forvaltning: CTM
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 7. juni til den 2. august 2013, hvilket har givet anledning til 3 indsigelser som det fremgår af indsigelsesnotat af august 2013. Indsigelserne rejser i det væsentligste spørgsmål, der tidligere er rejst i den foranliggende sagsgang.

Lokalplanområdet er beliggende ved Jens Winthers Vej og Skarpævej, Skagen. Lokalplanområdet er opdelt i et delområde til hotellejligheder med tilhørende faciliteter og et delområde til ferielejligheder med tilhørende opholds- og udearealer. Lokalplanen stiller krav om bebyggelsens placering på grunden, vej- og adgangsforhold, bygningshøjder, bygningsudformning og terrænreguleringer.

Lokalplanen har fordret udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der har ledsaget lokalplanen i offentlighedsfasen.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler byrådet, at lokalplan SKA.F.05.03.01 og kommuneplantillæg nr. 09.56 vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

EV.LokalplanSKA.F.05.03.01.pdf (dok.nr. 120491/13)
EV.Kommuneplantillæg 09.56.pdf (dok.nr. 120487/13)
IndsigelsesnotatLP.SKA.F.05.03.01Tuxenparken KpITillæg09.56.pdf (dok.nr. 120485/13)

8. Erhvervsområde i Strandby

Åben sag

Sagsfremstilling

I tilknytning til boligudviklingsplanerne ved Nørgårdsvej i Strandby har der fra foreningen "Fællesvirke" og potentielle tilflyttere til boligområdet været udtrykt ønske om køb af erhvervsgrunde til mindre håndværksvirksomhed eller lignende. Det nuværende erhvervsareal syd for Skeltvedvej er udbygget, og der er ikke flere ledige erhvervsgrunde i Strandby.

Sagsnr: 13/16674
Forvaltning: CTM
Sbh: JOGE
Besl. komp: PMU

Muligheden for bosætning i attraktive omgivelser samtidig med opstart eller videreførelse af en mindre erhvervsvirksomhed er et match, der vil være gavnligt både på bosætningsiden og for erhvervsudviklingen i Strandby.

Erhvervsudviklingsområdet er i kommuneplanen udlagt til erhvervsområde og omfattet af rammeområde FRE.E.03.10. Arealet er ca. 7.5 ha stort og afsluttes mod nord af en boligparcel på ca. 1 ha. Boligparcellen foreslås udtaget af kommuneplanrammen. Mod øst grænser området op til jernbanen og mod syd til Skeltvedvej og eksisterende erhvervsområde.

Området foreslås disponeret, som det fremgår af vedlagte lokalplanskitse, med erhvervsparceller nærmest byen udlagt til "ikke eller ringe forurenende virksomhed". Længst væk fra byområdet udlægges et antal erhvervsparceller i virksomhedsklasse 3,4 og 5 med mulighed for "middelpåvirkning af omgivelserne".

I alt foreslås udstykket 11 erhvervsparceller med størrelser på 3500-4500 m². Vejadgang sker fra Skeltvedvej. Der kan eventuelt anlægges en "tværvej", der forbinder parcellerne på tværs af området med vejadgang til en eller flere af parcellerne. Arealet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

I lighed med økonomiske overslag foretaget i forbindelse med byggemodning af boligområdet ved Nørgårdsvej, anslås det, at de gennemsnitlige byggemodningsomkostninger til vejanlæg, belysning, grønne arealer mv. vil være ca. 140.000 kr. ekskl. moms pr. grund. Tilslutningsafgifter til el, vand, varme og kloak er beregnet til ca. 100.000 kr. ekskl. moms. pr. grund. Derudover kommer udgifter til køb af råjord. Arealet kan udstykkes løbende, så kommunen kommer til at ligge i forskud med begrænsede byggemodningsomkostninger i et begrænset tidsrum.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der udarbejdes lokalplan for det skitserede erhvervsudviklingsområde.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Lokalplanskitse erhverv Strandby.pdf (dok.nr.120340/13)

Status planlægning erhverv i Strandby.pdf (dok.nr.120337/13)

9. Byudvikling i Strandby

Åben sag

Sagsfremstilling

På Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. maj 2013 vedtoges at tage skridt til at udarbejde det nødvendige plangrundlag til realisering af Strandby byudvikling, jf. Prospekt Arealudvikling Strandby 2013. Arealet ejes af Frederikshavn Kommune og to private bygherrer, hvoraf den ene ejer langt størstedelen af arealet.

Sagsnr: 10/3693
Forvaltning: U&E
Sbh: MAEL
Besl. komp: PMU

Ejeren af naboarealet, matr.nr. 8 a, Strandby, har siden udtrykt ønske om opførelse af et antal boliger også på dette areal. Med udgangspunkt i de oprindelige principper for byudviklingen i Strandby, jf. bilag, foreslås arealet nærmest boligkvarteret mod syd anvendt til et mindre antal boliger og i kommuneplantillæg udlagt til boligformål og grønt område. Gårdanlægget ved Nørgårdsvej skal søges indpasset i bebyggelsen på en harmonisk måde.

Matr.nr. 8a, Strandby, har som udgangspunkt været planlagt friholdt for bebyggelse med henblik på at fungere som grønt, rekreativt areal for både den eksisterende og ny bebyggelse, og som bufferzone imellem bebyggelserne. Samtidig bevares det fri og uhindrede udsyn mod de ældre, sommerhuslignende huse mod havet, som en kvalitet for områdets beboere og byområdet.

Byudviklingsområdet foreslås herefter at bestå af 7 boliggrupper med varierende grundstørrelser, en grøn fælled og grønne arealer med stier, der knytter området sammen på langs og på tværs, jf. "Helhedsplan Strandby". Derudover kommer de 2-3 parceller, som allerede i dag kan udstykkes vest for gården. Arealet mod de ældre huse og sommerhuse langs vandet foreslås som oprindeligt tænkt friholdt for bebyggelse. Byudviklingsområderne tænkes udbygget enkeltvis/etapevis, som det fremgår af kortet, jf. "Helhedsplan Strandby".

I forbindelse med lokalplanlægningen vil der med udgangspunkt i de overordnede principper, jf. bilag, være mulighed for mindre justeringer af boligtyper, grundstørrelser og vejadgange. Boliggrupperne kan udvikles og byggemodnes uafhængigt af hinanden.

Økonomiske konsekvenser

Der henvises til tidligere dagsorden.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg efter byudviklingsprincipper, som fremgår af "Helhedsplan Strandby" og "Ændring til Prospekt Arealudvikling Strandby".

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Prospekt Arealudvikling Strandby_2013.pdf (dok.nr.63838/13)

helhedsplan.pdf (dok.nr.125047/13)

10. Dispensation til fravigelse af ydre fremtræden i forbindelse med opførelse af udestue, Pilekrogen 10, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 13/11213
Forvaltning: CTM
Sbh: gihe
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har modtaget ansøgning om byggetilladelse til 21 m² udestue, der ønskes opført som tilbygning til eksisterende enfamilieshus på Pilekrogen 10, Frederikshavn.

Ejendommen er omfattet af *Lokalplan 325-2 (Krogen)* fra 1897, og det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser:

- §8.1 a hvorefter bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30.
- § 8.1 c hvorefter facadehøjden ikke må overstige 2,5 m.
- § 9.1 c hvorefter tage skal udformes som sadeltage med en hældning mellem 40 – 45°.
- § 9.1 d hvorefter tagmateriale skal være tegl eller betontagsten.

Udestuen ønskes udført som en tilbygning i én etage med fladt tag af tagpap og udføres med en facadehøjde på 2,86 m. Ved tilbygning af udestue som ansøgt, vil bebyggelsesprocenten stige fra 30 til 34.

Juridiske konsekvenser

Jf. *Planlovens § 19* kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensation ikke er i strid med planens principper.

Evt. dispensation kan ikke meddeles uden forudgående naboorientering jf.

Planlovens § 20.

Naboorientering er ikke gennemført.

Eventuel dispensation vil kunne danne præcedens ved fremtidige ansøgninger indenfor samme område.

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanen har blandt andet til formål at sikre bebyggelsens karakter og bygningernes udformning som en arkitektonisk helhed for hver af planenes boliggrupper.

Lokalplanens bestemmelser om taghældning og tagmateriale på hovedbebyggelsen, inkl. sammenbyggede udestuer, er generelt fastholdt i området. Der er tidligere givet dispensation til højere bebyggelsesprocent i området, blandt andet i forbindelse med opførelse af udestuer. Der er tilsvarende godkendt mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser om facadehøjde og bygningsudformning i enkelttilfælde, hvor det er vurderet at udformningen af byggeriet, er tilpasset byggestilen i området

Bebyggelsen består generelt af huse i 1½ etage med sadeltag og tag af betontagsten eller tegl, mens sekundære bygninger er udført med anden tagform og tagmateriale.

Udformningen af den ansøgte udestue afviger væsentligt fra bebyggelsesprincipperne i området.

Center for Teknik og Miljø vurderer, at lokalplanens krav til taghældning og materialevalg bør fastholdes, hvis lokalplanens intentioner skal sikres.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der meddeles afslag på det ansøgte
2. fagcenteret bemyndiges til at godkende et eventuelt ændringsprojekt, hvis byggeriet tilpasses bebyggelsesprincipperne i området, og der ved naboorientering ikke kommer indsigelser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Rev oversigt og luftfoto Pilekrogen 10.pdf(1).pdf (dok.nr.121961/13)

Dispensationsansøgning og tegninger.pdf (dok.nr.119629/13)

11. Udstykning af 3 parceller Sæbyvej 161, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Landinspektør søger på vegne af ejer om principiel tilladelse til opdeling af ovennævnte ejendom i 3 grunde.

Sagsnr: 13/140
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Ejendommen Sæbyvej 161 har et matrikulært areal på 2160 m² og ligger umiddelbart op til Sæbyvej lige nord for Carl Ewalds Vej. Ejendommen har været bebygget med et parcelhus på 174 m² og 63 m² kælder samt 45 m² garage. Alt er nedrevet.

Ejendommen ønskes nu udstykket i 3 parceller med henblik på opførelse af enfamiliehuse. Parcellerne får størrelser på: ca. 746 m² med adgang til Sæbyvej, ca. 713 m² og ca. 711 m² begge med adgang til Carl Ewalds Vej, der er privat fællesvej, delvis privatejet.

Der er igangsat vejsag med henblik på stillingtagen til vejadgang til Carl Ewalds Vej.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område FRE.B.12.05 og omfattet af byplanvedtægt nr. 49.

Byplanvedtægten udlægger området til parcelhuse med en bolig på hver grund. Mindste grundstørrelse på 900 m² og en bebyggelsesprocent på max. 25 %.

Naboorientering har givet anledning til fælles tilbagemelding fra samtlige berørte naboer.

- anbefale, at der ikke gives dispensation
- nervøs for præcedensvirkningen, da andre ejendomme så også ville kunne opdeles tilsvarende
- værdiforringelse af de enkelte ejendomme, som er købt i tillid til, at byplanvedtægten overholdes

Ansøger fremsender følgende kommentarer om, at

- der påtænkes opført enfamiliehuse på de enkelte parceller
- de enkelte parceller deltager naturligtvis i vedligehold af vejen

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en byplanvedtægt/lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i byplanvedtægten/lokalplanen, det vil sige planens formål og anvendelse. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Til dato er byplanvedtægtens bestemmelser om grundstørrelser håndhævet

restriktivt. Så sent som efteråret 2008 er der meddelt afslag på opdeling af en ejendom i 4 parceller, hvor 2 parceller var under 800 m².

Der er tidligere godkendt en enkelt samlet udstykning af 4 grunde, hvor en parcel har en størrelse på 807 m², de 3 øvrige over 900 m². Endvidere er der i byrådet i 1996 efter konkret henvendelse godkendt en parcelstørrelse på 663 m² og naboparcel på 897 m².

Der ses ikke i denne sag, at være særlige hensyn, der begrundes, at byplanvedtægtens mindste grundstørrelse på 900 m² ikke overholdes. Ansøger henvises til kun at opdele ejendommen i 2 parceller.

I vurderingen har indgået nabobemærkninger og ansøgers kommentarer hertil.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles afslag på opdeling af ejendommen Sæbyvej 161 i 3 parceller. Ansøger henvises til kun at opdele ejendommen i 2 parceller.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Sagen udsættes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Oversigtskort, luftfoto 2012.pdf (dok.nr.14489/13)

Ansøgning med udstykningsforslag.pdf (dok.nr.122561/13)

Naboorientering retur fra 9 grundejere.pdf (dok.nr.121277/13)

Ansøgers kommentarer til nabobemærkninger.pdf (dok.nr.122604/13)

12. Etablering af bageri Hjørringvej 125, Frederikshavn

Åben sag

Sagsfremstilling

Arkitekt søger, på vegne af bagermester, om tilladelse til at etablere bageri med udsalg på del af ovennævnte ejendom, der også huser butikken Lidl.

Sagsnr: 13/17204
Forvaltning: CTM
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Bageriet påtænkes placeret på den sydøstlige del af ejendommen og får en samlet størrelse på 1250 m², heraf ca. 100 m² butik med drive-in. Bebyggelsen påtænkes opført i 2 etager med personalefaciliteter på 1. sal.

Parkeringsarealer og arealer til varemottagelse skal fungere som fællesarealer efter nærmere aftale Littl og bageriet imellem.

Der er ønske om, at der etableres vejforbindelse til Rimmens Allé eventuelt kun højresving ved udkørsel til Rimmens Alle.

Ejendommen har et samlet grundareal på 10.927 m². Lidl har et bebygget areal på 1770 m².

Ejendommen er beliggende i Aflastningsområde Hjørringvej vest, konkret kommuneplanområde FRE.BC.11.25 og omfattet af lokalplan FRE.11.25.01.

Af lokalplanen fremgår, at formålet er at udlægge areal til detailhandel og anvendelsen specifikt beskrevet som kun 1 dagligvarebutik, derudover benzinsalg og kiosk/grill på max. 100 m².

Samlet detailhandelsareal på max. 2.000 m².

Endvidere udlagt byggefelter, hvor indenfor alt byggeri skal placeres.

Det er endvidere lokalplanens formål at hindre direkte vejforbindelse mellem Hjørringvej og Rimmens Allé.

Juridiske konsekvenser

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

Planmæssige konsekvenser

Aflastningsområdet Hjørringvej vest har kun meget lidt restrummelighed tilbage til yderligere udbygning, idet rammerne på 8.000 m² dagligvarebutikker og 8.000 m² udvalgswarebutikker næsten er udnyttet.

Der er dog fortsat ledige arealer til rådighed, der kun i yderst begrænset omfang kan anvendes til detailhandel. Ansøgning om bageri med detailsalg vurderes at være en af de erhvervstyper, der naturligt kan indpasses, hvis noget sådant kan ske uden miljømæssige gener for omgivelserne.

Den valgte placering mellem Lidl-butikken og større produktionsvirksomhed og med vareleverance mv. fra Hjørringvej, vurderes ikke at medføre miljøgener. Bageri vurderes heller ikke at være miljøfølsom i forhold til nærliggende produktionsvirksomhed.

Den ansøgte bagerivirksomhed med butiksudsalg er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, da der kun muliggøres 1 dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1900 m².

Det samlede butiksareal indenfor rammerne af gældende lokalplan på de max. 2.000 m² kan også fremtidig tilgodeses, Lidl og butiksudsalg.

Der vurderes, at kunne etableres tilstrækkelig parkering på ejendommen, til både den nuværende dagligvarebutik og det nye bageri.

Da anvendelse af bageri ikke er i overensstemmelse med gældende lokalplan, betinger realisering af ny lokalplan.

Udformning af bageriet vurderes, at kunne ske i et samarbejde med arkitekt og fagcenter gennem lokalplanprocessen.

Med hensyn til ønsket om vejforbindelse mellem Hjørringvej og Rimmens Allé, vurderes dette ikke umiddelbart at være en mulighed, da begrundelsen for at hindre dette i den oprindelige lokalplan var hensynet til sikring af skolevejene til Munkebakkeskolen, et hensyn, der med Nordstjernes skolen formentlig fortsat er aktuelt.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at bageriet med tilhørende detailsalg søges realiseret gennem ny planlægning for ejendommen Hjørringvej 125, Frederikshavn. Ansøger forestår den nye planlægning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Oversigtskort flyfoto 2012.pdf (dok.nr.123623/13)

Ansøgning med situationsplan.pdf (dok.nr.123622/13)

13. Renoveringsarbejder og ombygning på ejendommen Kirkevej 10, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 13/16677
Forvaltning: CTM
Sbh: jaiv
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Skagen Bryghus sender gennem rådgiver ansøgning om igangsættelse af bygningsarbejder på ejendommen Kirkevej 10, matr. nr. 446 Skagen Bygrunde, Skagen.

Skagen Bryghus har i dag overtaget hele ejendommen, der er opdelt i ejerlejligheder.

Et tidligere projekt fra 2007 for indretning af lejligheder i hele bygningens tagetage blev annulleret i 2008.

Projektet omfatter udskiftning af tagbeklædning på hovedbygningen beliggende langs Kirkevej samt udskiftning af tagbeklædningen og spærkonstruktionen på sidebygningen.

Rådgiveren har fremsendt omfattende beskrivelse og tegninger af byggeprojektet.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i et område, omfattet af lokalplan i lokalplan SKA. 200.C3.

Lokalplanen fastsætter i afsnit 9.1 følgende:

"Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse."

Hovedbygning og sidebygning er registreret som bevaringsværdig.

Hovedejendommen og sidebygning er endvidere optaget med en bevaringsværdi på 2 i Kommune Atlasset for Skagen.

Center for Teknik og Miljø har afholdt møde med repræsentanter fra Bryghuset hvor bygningen blev besøgt og projektet blev gennemgået,

De eksisterende kviste på hovedbygningen bibeholdes.

Tagetagen er i dag ikke udnyttet.

Center for Teknik og Miljø har meddelt tilladelse til opstart af renovering af hovedbygningen med nyt tegltag og nye tagrender af zink.

På sidebygningen skal spærkonstruktionen udskiftes pga. omfattende råd og sætningsskader på spærkonstruktionen, endvidere har det været nødvendigt at sikre konstruktionen mod sammenstyrtning.

De nuværende kviste nedtages og der opsættes nye kviste med samme udformning og størrelse som de eksisterende kviste.

Tagvinduer fjernes.

Kviste med flunker beklædt med træ erstattes af kviste med flunker af zink.

En tidligere bestyrerbolig i tagetagen er nedlagt og rummet er i dag ikke udnyttet.

På sidebygningen er der tidligere fjernet 2 skorstene i forbindelse med byggeprojektet i 2007, da denne sag er annulleret, vurderes det, at de 2 skorstene skal genopføres i deres oprindelige form og materiale.

Center for Teknik og Miljø vurderer, at det fremsendte projekt, udover skorstene på hovedbygningen opfylder bestemmelserne i lokalplanen og sagen udsendes i naboorientering for udskiftning af tagkonstruktion over sidebygningen, samt genopførelse af skorstene.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller, at projektet for sidebygning udsendes i nabo høring, og såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser, færdigbehandles sagen af Center for Teknik og Miljø.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Indstillingen tiltrædes, idet sagen forelægges udvalget, såfremt der kommer indsigelser.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse hovedbygning.pdf (dok.nr.119770/13)

Nota - Tagrenovering, sidebygning.pdf (dok.nr.119783/13)

Tagplan - sidebygning - S_2_1_901.pdf (dok.nr.119775/13)

Arbejdsbeskrivelse - Hovedbygning.pdf (dok.nr.119768/13)

14. Orienteringssag - Sygefraværstatistik i Frederikshavn Kommune

Åben sag

Sagsnr: 13/4043
Forvaltning: HR
Sbh: hahe
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Sygefraværet i Frederikshavn Kommune er totalt set faldende. Dette fremgår af fraværstatistikens oversigt over Frederikshavn Kommune, hvor sygefraværprocenten samlet viser en faldende tendens i 2012 og 2013 og sammenlignet med 2011.

Den vedhæftede fraværstatistik viser udviklingen i den sygdomsrelaterede fraværprocent i perioden 2011, 2012 samt første og andet kvartal i 2013 i Frederikshavn Kommune. Derudover ses de enkelte centres sygdomsrelaterede fraværprocent fra juli 2012 til og med juni 2013.

Sygefraværprocenten inkluderer de sygdomsrelaterede fraværårsager: Sygdom, delvis syg (sygemelding i løbet af dagen), nedsat tjeneste, arbejdsskade og fravær, hvortil der gives refusion fra første dag (fravær på grund af langvarig eller kronisk sygdom (§ 56)). Månedslønnede er omfattet af statistikken, og den dækker således overenskomstansatte, tjenestemandsansatte, reglementsansatte, funktionæransatte, funktionærlignende ansættelser, elevansættelser, vikaransættelser, løntilskud, jobtræning og fleksjob. Ansættelser i løntilskud, fleksjob, vikar- og elevstillinger er organisatorisk placeret under de respektive centre.

Indstilling

Direktøren med ansvar for HR Løn og Personale indstiller, at Plan- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Orienteringen tages til efterretning.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Bilag

Sygefraværstatistik 06-08-2013.pdf (dok.nr.112041/13)

15. Orienteringssag - meddelse af påbud

Åben sag

Sagsfremstilling

Center for Teknik og Miljø har siden mødet den 20. august 2013 meddelt følgende påbud:

Sagnr. 11/6322

Diskoteket CopaCabana er påbudt at etablere begrænsning (plombering) af lydanlægget svarende til at anlæggets maksimale lydniveau er 90 dB(A) på dansegulvet.

Påbuddet er givet den 8. juli 2013 og er efterkommet.

Sagnr. 12/5743

Diskoteket Strandbaren er påbudt at etablere begrænsning (plombering) af lydanlægget svarende til at anlæggets maksimale lydniveau er 90 dB(A) på dansegulvet.

Påbuddet er givet den 8. juli 2013 og er efterkommet.

Indstilling

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller sagen til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 3. september 2013

Til orientering.

Afbud: Jens Hedegaard Kristensen

Sagsnr: 07/1591
Forvaltning: CTM
Sbh: chl
Besl. komp: PMU

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Pia Karlsen

Paul Rode Andersen

Jens Hedegaard Kristensen

Erik Sørensen