



Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	10. februar 2009
Tid	15:00
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	
Fraværende	Inger Støtt
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. Etablering af kvist til værelser i tagetagen Gl. Kirkesti 2, Skagen	5
2. Påbygning af ydeligere etage på ejendommen Drachmannsvej 20, Skagen	7
3. Ansøgning om tilladelse til indretning af overnatningsfaciliteter Strandvej 204, Sæby	9
4. Forespørgsel om udstykning - Gåsesti 5, Skagen	11
5. Vintercontainere i sommerhusområder	13
6. Forslag til Lokalplan nr. SKA.225.B, Helårsboligområde ved Højen, Skagen	14
7. Forslag til Lokalplan nr. SKA.241.G, - Grønt areal ved Banegårdspladsen i Skagen.....	15
8. Forslag til Kommuneplan 2009-2020.....	17
9. Eventuel ny planlægning for sommerhusområderne ved Heden og Sulbæk.....	19
10. Frederikshavn Marina - Udviklingsplan.....	21
11. Planlægning for centrale dele af Skagen Havn	22
12. Orienteringssag - lavenergihuse	24
13. Efterretningssag - Om- og tilbygning Frederikshavn Rådhus	25
Underskrifter:	26

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	12008/09	Åben	Oversigtskort, facadeskitser
2	12014/09	Åben	Oversigtskort, ansøgning med foto og projekt
3	11020/09	Åben	Ansøgning om principiell tilladelse til ombygning af nuværende svømmehal med tilhørende omklædningsfaciliteter samt nuværende mødesal til hotellejligheder
4	9771/09	Åben	Ansøgning
4	9772/09	Åben	Beliggenhedskort
4	11121/09	Åben	Fotobilag
5	12645/09	Åben	Beslutning fra bestyrelsesmøde i AVØ A/S den 17. juni 2008
6	9937/09	Åben	Lokalplan SKA 225 B og Kommuneplantillæg nr. SKA.04.05
7	11848/09	Åben	Forslag til Lokalplan nr. SKA.241.G Grønt Areal ved Banegårdspladsen S
7	13024/09	Åben	Bilag til Lokalplanforslag SKA.241.G
8	12572/09	Åben	Kort og godt - Forslag til kommuneplan 2009-2020
8	11335/09	Åben	Kommunikationsstrategi
9	516426/08	Åben	Oversigtskort eksisterende forhold
10	12054/09	Åben	Skitser fra Udviklingsplan
11	11033/09	Åben	Indsigelsesnotat
11	11000/09	Åben	Oplæg kortbilag
12	580384/08	Åben	Notat - Lavenergibygninger

1. Etablering af kvist til værelser i tagetagen Gl. Kirkesti 2, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 09/1254
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Ejer af ovennævnte ejendom ansøger om byggetilladelse til udførelse af kvist på ejendommens facade mod vejen for at skabe bedre lysforhold i de 2 nuværende værelser i tagetagen, der p.t. kun har gavlvinduer.

Kvisten har en længde og højde på henholdsvis 3,8 meter og 1.2 meter og placeres harmonisk midt på huset. Etagearealet udvides med 2 m².

Ejendommens grundareal udgør 600 m². Der er et nuværende etageareal på 169 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 28,2 %. Fremtidig etageareal 171 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 28,5 %.

Huset er bevaringsværdigt med karakteren 4 jf. udført SAVE-registrering i forbindelse med kommuneatlasarbejdet. Huset ligger i Vesterby.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanen for Skagen, området til åben-lav boligbebyggelse og omfattet af lokalplan nr. 5.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelse indenfor området kun med byrådets tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Det er lokalplanens formål at sikre områdets nuværende karakter, for derved at bevare det værdifulde og særprægede bybillede.

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, det vil sige planens mål og anvendelse.

Planmæssige konsekvenser

Den påtænkte kvist vurderes i sin udformning og størrelse at være tilpasset den nuværende bebyggelse og dermed i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- den ansøgte udformning af ny kvist på ejendommen Gl. Kirkesti 2 godkendes

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort, facadeskitser (dok.nr.12008/09)

2. Påbygning af ydeligere etage på ejendommen Drachmannsvej 20, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 09/1194
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til at bygge en ny etage på eksisterende beboelse på ovennævnte ejendom.

Beboelsen er i en etage med ca. 25 graders sadeltag og med fuld kælder. Der er et bebygget areal på 84 m². Grundareal 573 m² og en bebyggelsesprocent på 15 %.

Taget ønskes nu fjernet, og huset påbygget en ny etage enten med fladt tag eller med nyt symmetrisk saddeltag med en hældning på godt 20 grader. Bebyggelsesprocenten bliver fremtidig i begge tilfælde 29,5 % og husets højde henholdsvis 6,9 meter eller 8 mete r.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanen for Skagen, område til åben-lav boligbebyggelse. Der er ingen lokalplan. Kommuneplanen er fra 2005 og dermed relativ ny.

Kommuneplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 1½ etage og 7 meter højt med symmetrisk saddeltag mellem 25 og 45 grader og en max. bebyggelsesprocent på 25 %.

Bygningsreglement BR08 giver under overholdelse af en række vilkår en byggeret til 2 etager, max. højde 8,5 meter og max. bebyggelsesprocent på 30 %.

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 afgørelse 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

Pågældende område ved Drachmannsvej er beliggende mellem idrætshal/vandrerhjem mod nord og nyere boligområde mod syd og umiddelbart overfor Stadion. Området er bebygget i løbet af 1950-erne med mindre "statslåns" huse. Der er således 10 huse af ensartet type ud af det samlede antal på 14 huse, hvoraf 1 er fra år 1900 og de resterende 3 fra 60-erne.

Flere af "statslån"husene er gennem årene tilbygget. Alle undtagen et hus er fortsat i en etage.

Drachmannsvej 20 er et af "statslåns"husene og beliggende i rækken af 6 sådanne huse med facade til Drachmannsvej. Huset umiddelbart nord for ejendommen er i 2007 ombygget med ny delvis udnyttelig tagetage og fremstår nu som et 1½-etages hus.

Bebyggelse i 2 etager vil have et væsentligt anderledes arkitektonisk udtryk og dermed skille sig ud fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet, der primært er i 1 etage. Nyere bebyggelse langs Rolighedsvej dog i 1½ etage.

Rammebestemmelserne i kommuneplanen er udtryk for, at området ønskes fastholdt som et åben-lavt parcelhusområde med et etageantal på max. 1½ etage.

Forvaltningen kan ikke anbefale 2 etages bebyggelse på dette sted og vurderer, at bestemmelsen om etageantallet er så præcist, at afslag kan meddeles med hjemmel i Lov om planlægning § 12 stk. 3.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag på ansøger ønske om påbygning af yderligere en fuld etage på ejendommen Drachmannsvej 20. Ansøger henvises til at udvide ejendommen indenfor de rammer kommuneplanen muliggør

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort, ansøgning med foto og projekt (dok.nr.12014/09)

3. Ansøgning om tilladelse til indretning af overnatningsfaciliteter Strandvej 204, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 09/1253
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Rådgiver ansøger på vegne af ny ejer af Sæby Søbad om principiel tilladelse til etablering af overnatningsfaciliteter - hotellejligheder/værelser i del af eksisterende bygninger på ovennævnte ejendom.

Folkeferie Danmark har solgt Sæby Søbad feriecenter, først alle feriehusene til brug som sommerhuse og nu senest centerbygningen med restaurant, konferencefaciliteter, svømmesal mv. Folkeferie Danmark forestår fortsat udlejning af feriehusene for de nye ejere i det omfang husene ønskes udlejet.

Ny ejer af centerbygningen viderefører den konferencevirksomhed, som blev drevet af Dansk Folkeferie. I den forbindelse ønsker ejer også at kunne tilbyde overnatning for gæsterne. Til dato har dette været muligt ved anvendelse af indlejede ledige feriehusene. For med sikkerhed at kunne tilbyde en "pakkeløsning" med både konference, overnatning og bispisning hele året ønsker ejer selv at disponere over overnatningsfaciliteter.

Centerbygningen indeholder en fløj med svømmesal med tilhørende omklædning, bad, sauna mv. Denne fløj har ejerne af alle feriehusene haft brugsretten over. Skal svømmesalen fortsat bestå, skal inventar mv. renoveres og brugerne/feriehusene skal bidrage til fornyelse, drift og vedligeholdelse heraf.

Ny ejer overvejer på den baggrund andre anvendelsesmuligheder for denne bygning, der med hensyn til ydre rammer er af god bygningsmæssig kvalitet.

Her påtænkes indrettet hotelferielejligheder. Antallet er endnu ikke endelig fastlagt. På sigt overvejes også at indrette hotelferielejligheder i nuværende konferencesale helt eller delvist og i stedet indrette konferencefaciliteter i del af den meget store restaurant.

Omkring centerbygningen er der større parkeringsarealer og gode opholdsmuligheder.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanen for Sæby område F.1.50 og omfattet af Lokalplan nr. 4.24.0 delområde A.1.

Heraf fremgår, at området skal anvendes til ferie- og fritidsformål. Ferieby og feriecenter samt grønne områder. Lokalplanens delområde A.1 skal anvendes til feriebyens fællesanlæg som restaurant, kursusbygninger, reception, diverse aktivitetsrum samt svømmehus.

Juridiske konsekvenser

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

Planmæssige konsekvenser

Forvaltningen vurderer indretning af ferielejligheder/værelser med "hotelpligt" indenfor rammerne af nuværende centerbygning, som et tiltag, der konsoliderer den nuværende konference og "selskabs"aktivitet på stedet og samtidig i feriehøjsæsonen kan tilbydes turister.

Hotellejligheder/værelser, overnatningsfaciliteter for konferencegæster vurderes ikke at kunne realiseres indenfor rammerne af gældende lokalplan. Lokalplanen er opdelt i forskellige områder, dels området til centerfunktioner og dels områder til feriehus dvs. overnatning - et princip i planen, der ikke vurderes at kunne fraviges gennem dispensation. Endvidere er anvendelsesmulighederne for delområdet med centerbygningen ret præcist beskrevet og overnatningsfaciliteter vurderes ikke at kunne indeholdes heri.

Realisering af ansøgers planer betinger således udarbejdelse af ny lokalplan for centerområdet.

Jf. Regionplan 2005, nu Landsplandirektiv skal nye hoteller lokaliseres i særlige ferie- og fritidsområder, i tilknytning til byer i det regionale byperspektiv eller ved bysamfund med dagligvareservice. Der er ingen max. grænse for størrelsen i landsdelscenteret, egns hovedbyerne og egnsbyerne.

Ejendommen Sæby Søbad er beliggende i udlagt ferie- og fritidsområde i gældende kommuneplan for egnsbyen Sæby. Regionplanen hindrer således ikke det ansøgte.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- indretning af hotellejligheder/værelser som ansøgt søges realiseret gennem ny planlægning. Ansøger forestår udarbejdelse af ny lokalplan

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Sagen udsættes.

Bilag

Ansøgning om principiel tilladelse til ombygning af nuværende svømmehal med tilhørende omklædningsfaciliteter samt nuværende mødesal til hotellejligheder (dok.nr.11020/09)

4. Forespørgsel om udstykning - Gåsesti 5, Skagen

Åben sag

Sagsfremstilling

Arkitekt ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til opdeling af ovennævnte ejendom i 2 grunde, således at der frastykkes en selvstændig ejendom, som efterfølgende kan bebygges med en ny helårsbolig. Med ansøgningen er fremlagt konkrete planer for, hvorledes den frastykkede parcel kan bebygges, ligesom der er anvist, hvilke udhuse der fjernes.

Sagsnr: 09/1314
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Ejendommen har et registreret grundareal på 998 m², heraf 114 m² vejareal. Ejendommen er bebygget med et enfamilieshus i 1½ etage og med et etageareal på 162 m². Derudover er beliggende flere udhusbebyggelser.

Ved ansøgte udstykning vil "moderparcellen" opnå 600 m² inklusive vejareal og den frastykkede parcel opnå 398 m². Med den foreslåede nye bebyggelse på 105 m² bruttoetageareal på den frastykkede parcel, vil der være en bebyggelsesprocent for denne ejendom på ca. 26 %, mens moderparcellen med den reducerede bebyggelse vil opnå en bebyggelsesprocent på 27 %.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 5, som ikke indeholder bestemmelser vedr. grundstørrelser eller bebyggelsesprocent og samtidig omfattet af Kommuneplanen for Skagen, som udlægger området som åben-lav boligområde med mindste grundstørrelse på 600m² pr. bolig og en bebyggelsesprocent på maks. 30 %. Det er således som udgangspunkt bygningsreglementets bestemmelser, der er gældende, hvilket betyder, at der skal anlægges en konkret vurdering i den enkelte sag.

Det ansøgte vil som udgangspunkt stride mod kommuneplanen og således hensigten med den overordnede planlægning for området. I denne sag er der dog særlige forhold som bør tages med i betragtning. Således viser den angivne nye bebyggelsesplan, at der sker en "oprydning" bebyggelsesmæssigt ved at flere af de nuværende udhuse fjernes. Ligeledes opnår flere af de omkringliggende grunde grundstørrelser, der er mindre end 600m² ligesom der umiddelbart vest for ejendommen, men indenfor samme bestemmelser i kommuneplanen, er beliggende række-kædehuse, som er medvirkende til at dele af nærområdet har karakter af en relativ stor bebyggelsesmæssig fortætning. Endelig vil bebyggelsesprocenterne for de planlagte bebyggelser på moderparcellen og den frastykkede parcel forblive under 30 % og således for så vidt angår dette forhold i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det ansøgte har været forelagt nabohøring (17 naboer/parter) med kun enkelte tilbagemeldinger. Således udtrykker fire naboer accept af det ansøgte, mens to modsætter sig med henvisning til kommuneplanens rammer,

samt at der vil ske en uacceptabel bebyggelsesmæssig fortætning som følge af det ansøgte. De to naboer/partner som fremsætter kritik af det ansøgte har ikke udstrakt fællesskel til ansøgerejendommen.

Henset til at den frastykkede parcel kun opnår knap 400 m² grundareal og at moderparcellens 600 m² grundareal er inklusive knap 70 m² vejareal, vurderes ansøgte at medføre en så væsentlig fravigelse af kommuneplanen, at det til trods for de førnævnte særlige "afbødende" forhold vil medføre en uhensigtsmæssig fortætning af området. Hertil skal lægges, at kommunen tidligere har haft en restriktiv håndhævelse af lokalplan/kommuneplans bestemmelser omkring mindste grundstørrelser også ud fra hensynet til eventuel præcedensvirkning.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der meddeles afslag til principansøgning om tilladelse til opdeling af ejendommen Gåsesti 5, Skagen i 2 parceller med henvisning til at ansøgte strider mod den overordnede planlægning for området. Ansøger oplyses, at kommunen er indstillet på at nedlægge et § 14-forbud efter planloven for at hindre det ansøgte

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Hanne Welander deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning (dok.nr.9771/09)

Beliggenhedskort (dok.nr.9772/09)

Fotobilag (dok.nr.11121/09)

5. Vintercontainere i sommerhusområder

Åben sag

Sagsfremstilling

AVØ A/S bestyrelse behandlede sagen på mødet den 17. juni 2008, hvor det blev besluttet at overgivet sagen vedrørende vintercontainere i sommerhusområder til Plan- og Miljøudvalget.

Sagsnr: 09/1227
Forvaltning: TF
Sbh: jast
Besl. komp: PMU

Vintercontainere i sommerhusområder er en ordning fra gl. Sæby Kommune. Der opstilles containere i vintersæsonen i gl. Sæby Kommune, hvor sommerhusejere, der benytter deres sommerhuse i denne del af året, kan aflevere deres dagrenovation.

Vintercontainerne er placeret inde i sommerhusområderne, således der ikke opfordres til generelt offentligt brug.

Ordnningen er ikke udbredt i resten af kommunen og sommerhusejere i Gl. Sæby Kommune betaler ikke særskilt for ordningen.

AVØ A/S har meddelt, at ordningen genererer storskrald (hvidevarer m.v.), som stilles ved vintercontainerne frem for at blive afleveret på kommunens genbrugspladser.

I henhold til kommunens regulativ for husholdningsaffald er der ikke krav om, at der skal opstilles containere til renovation i et sommerhusområde uden for sæsonen.

Ifølge regulativ for husholdningsaffald kan ejere af sommerhuse få helårsrenovation. De har derfor altid mulighed for at komme af med deres dagrenovation.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der ikke opstilles vintercontainere i sommerhusområderne i Frederikshavn Kommune

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Beslutning fra bestyrelsesmøde i AVØ A/S den 17. juni 2008 (dok.nr.12645/09)

6. Forslag til Lokalplan nr. SKA.225.B, Helårsboligområde ved Højen, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 07/429

Forvaltning: TF

Sbh: OLF1

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 30. september 2008, at der på grundlag af det indgåede forlig om adkomstforhold og revideret forslag til bebyggelsesplan at udføre ny lokalplan ved bygherrens foranstaltning.

I bebyggelsesplanen udlægges 3 grunde a ca. 1.032 m² placeret syd for et 2.800 m² stort fællesareal. De 3 grunde vejbetjenes via en boligvej med tilslutning til Sønderhede. Over fællesarealet giver en tinglyst færdselsret adgangsmulighed for de bagvedliggende sommerhusejere til naturarealerne mod vest.

Boligerne udformes som udprægede længehuse i max. 5,5 meters højde. Husene opføres i træ med mindre bygningsdele i tegl. Tage udføres i pap, alternativt i træ.

Der er på ny gennemført en miljøscreening, der er vedlagt lokalplanforslaget som bilag. Forvaltningen vurderer ikke, at der er behov for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler over for byrådet, at Lokalplanforslag nr. SKA.225.B og Kommuneplantillæg nr. SKA.04.05 fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 11. marts 2009 til den 6. maj 2009

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Lokalplan SKA 225 B og Kommuneplantillæg nr. SKA.04.05 (dok.nr.9937/09)

7. Forslag til Lokalplan nr. SKA.241.G, - Grønt areal ved Banegårdspladsen i Skagen

Åben sag

Sagsnr: 09/1425

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Sagsfremstilling

Frederikshavns Byråd besluttede i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanerne SKA.200.C1-C4 for Skagen Bymidte i december 2008, at fastholde den vestligste del af Banehavens areal som grønt område. Lokalplanen sikrer arealets samhörighed med Banehaven og områdets fremtidige status som rekreativt, grønt område.

Lokalplanen omfatter et ca. 325 m² stort areal (del af Banehaven), grænsende op til det nuværende vej- og parkeringsareal på Banegårdspladsen.

Området fastholdes som offentligt tilgængeligt område med offentlige, rekreative aktiviteter. Området skal henligge ubebygget med mulighed for opstilling af mindre tekniske anlæg bænke, borde mv. til områdets rekreative anvendelse.

Området er omfattet af kommuneplanens lokalplanrammer for centerområdet med mulighed for anvendelse til diverse centerformål, herunder rekreative, grønne formål. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med gældende kommuneplan 2005 for tidligere Skagen kommune.

Desuden er området omfattet af gældende Lokalplan nr. SKA.100.C.10, der udlægger området til blandede centerfunktioner, herunder også bebyggelse mv. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves Lokalplan nr. SKA.100.C.10 for lokalplanens område.

Miljømæssige konsekvenser

Af Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer fra 21. juli 2004 fremgår det, at planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

I forbindelse med offentliggørelsen og behandlingen af centerlokalplanerne SKA.200.C1-C4 for Skagen bymidte, hvorunder også dette lokalplanområde hørte, viste miljøscreeningen, at der ikke var behov for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Det vurderes derfor, at en fornyet miljøscreening ikke er nødvendig.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler byrådet at fremlægge Lokalplanforslag nr. SKA.241.G i offentlig høring i perioden fra den 11. marts 2009 til den 6. maj 2009

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. SKA.241.G Grønt Areal ved Banegårdspladsen S (dok.nr.11848/09)

Bilag til Lokalplanforslag SKA.241.G (dok.nr.13024/09)

8. Forslag til Kommuneplan 2009-2020

Åben sag

Sagsfremstilling

På baggrund af Byrådets udviklingsstrategi samt et temamøde i byrådet i september 2008 omkring kommuneplanen, har Teknisk Forvaltning udarbejdet et forslag til kommuneplan 2009-2020 for Frederikshavn Kommune.

Sagsnr: 07/701
Forvaltning: TF
Sbh: LEMR
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Kommuneplanen er webbaseret og kan ses på
<http://frederikshavn.odeum.com/>

Til den politiske behandling er der udarbejdet en "pixiudgave", som indeholder en kortfattet beskrivelse af indholdet samt baggrunden for kommuneplanen.

På mødet drøftes nye arealudlæg til kommuneplanen, idet der skal tages endelig stilling til arealudlæggene til boliger ved Boelsmindevej og Solsbæk Strand i Sæby samt arealudlægget til opstilling af vindmøller ved Tamholt.

Forvaltningen præsenterer desuden et oplæg til kommunikationsstrategi i forbindelse med offentliggørelse af den digitale kommuneplan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan og Miljøudvalget anbefaler byrådet, at de nye arealudlæg fastholdes i forslaget til kommuneplan 2009-2020, herunder specifikt at arealudlægget til boliger ved Boelsmindevej fastholdes, og at der udlægges et alternativt areal til boliger ved Solsbæk Strand i den sydligste del af Sæby bag eksisterende bebyggelse. Området til opstilling af nye vindmøller ved Tamholt udgår af kommuneplanen
- Plan- og Miljøudvalget anbefaler byrådet, at forslaget til Kommuneplan 2009-2020 fremsendes til byrådet med henblik på godkendelse som forslag og efterfølgende offentlig fremlæggelse i perioden onsdag den 4. marts til mandag den 4. maj 2009
- Plan- og Miljøudvalget anbefaler byrådet, at områder til opstilling af nye vindmøller samles i en temaplan

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes. John Christensen ønsker tilføjet muligheden for yderligere boligudbygning syd for Sæby ud mod Solsbækvej. Oplægget til offentlighedsfase

tiltrædes således, at der afholdes borgermøde med politisk deltagelse i Sæby, Frederikshavn og Skagen.

Bilag

Kort og godt - Forslag til kommuneplan 2009-2020 (dok.nr.12572/09)

Kommunikationsstrategi (dok.nr.11335/09)

9. Eventuel ny planlægning for sommerhusområderne ved Heden og Sulbæk

Åben sag

Sagsnr: 07/1013
Forvaltning: TF
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Der har igennem nogen tid været forskellige ønsker fra en række sommerhusejere i området om en ny planlægning for to lokalplanlagte områder ved Heden og Sulbæk beliggende mellem Frederikshavn og Sæby i henholdsvis i den tidligere Frederikshavn Kommune og den tidligere Sæby Kommune.

Lokalplanen for Sulbækområdet fra 1992 består af 16 mindre sommerhusområder omkranset af et landzoneareal, hvori der er beliggende 40 ulovligt opførte sommerhuse. Lokalplanen for Heden fra 1984 omfatter alene 2 sommerhusområder. Begge lokalplaner har udspring i en kystplanlægning mellem Frederikshavn og Sæby, der foregik i 1980'erne.

Formålet med lokalplanen for Sulbækområdet var i sin tid blandt andet at konvertere de 43 ulovlige sommerhuse i landzone til nye sommerhuse beliggende på erstatningsbyggefelter i de udlagte sommerhusområder. Dette er kun sket i 3 tilfælde i løbet af de 17 år.

Begge lokalplaner giver kun mulighed for at bygge et sommerhus på 60 m². For Heden lokalplanen er dette inklusiv udhuse mv. For Sulbæk lokalplanen er det eksklusiv udhuse mv. Der har over tid været en dispensationspraksis i den tidligere Frederikshavn Kommune til at bygge op til 80 m² inden for Heden lokalplanen.

Ønskerne til en ny planlægning koncentrerer sig om 2 hovedpunkter.

- Muligheden for at lovliggøre de 40 tilbageværende ulovligt opførte sommerhuse i landzone mod fjernelse af de 40 erstatningsbyggefelter i de eksisterende sommerhusområder.
- Muligheden for at bygge mere end 60 m² sommerhus.

Der har været afholdt møde med Miljøcenter Århus om muligheden for at lovliggøre 40 tilbageværende ulovlige sommerhuse i landzone. I følge Planlovens § 5 b er der ikke mulighed for at udlægge nye sommerhusområder. Miljøcenteret betragter en lovliggørelse af de 40 sommerhuse som en omgåelse af Planlovens § 5 b. Miljøcenteret har oplyst, at planlovens § 5 b ikke indeholder nogen dispensationsmuligheder for Miljøministeriet. Miljøcenteret har derfor ikke mulighed for at undlade at nedlægge veto mod et lokalplanforslag for lovliggørelse af de 40 sommerhuse.

Tilbage står alene spørgsmålet om muligheden for at bygge mere end 60 m² sommerhus enten gennem en ny lokalplan for hele området eller en udvidelse af den frederikshavnske dispensationspraksis til også at gælde sommerhusområderne ved Sulbæk.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør, at der inden for de eksisterende sommerhusområder kan opføres sommerhuse op til 100 m² inklusiv udhuse mv., der hvor det er muligt
- der i øvrigt ikke sker ændringer af bestemmelserne i de 2 lokalplaner, udover diverse tilretninger og redaktionelle ændringer

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort eksisterende forhold (dok.nr.516426/08)

10. Frederikshavn Marina - Udviklingsplan

Åben sag

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget fik på mødet den 12. august 2008 en orientering for den planlægningsmæssige status for området ved Søsportshavnen.

Sagsnr: 09/1259
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Som opfølgning på denne orientering har Frederikshavn Marina i dialog med Teknisk Forvaltning udarbejdet oplæg til den fremtidige udvikling i området ved Frederikshavn Marina. Af hensyn til afklaring af fremtidige byggemuligheder og anvendelse af arealer indenfor Marinaen nuværende område, er der behov for stillingtagen til de overordnede principper i udviklingsplanen.

Udviklingsplanen lægger op til, at omdannelsen af området indeholder et "vandelement" med forbindelse til det sydlige bassin i Marinaen samt, at adgangsvejen fra syd ændres og dermed anden mulig for anden placering af bådoplag/langtidsparkering.

Der vil på mødet blive givet en nærmere redegørelse.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- fremtidig disponering af bygninger og arealer på Marinaen tager udgangspunkt i udviklingsplanen

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Skitser fra Udviklingsplan (dok.nr.12054/09)

11. Planlægning for centrale dele af Skagen Havn

Åben sag

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har i samarbejde med Skagen Havn igangsat planlægningen for den centrale del af Skagen Havn. Som indledning til planarbejdet har kommunen afholdt 1. offentlighedsfase, hvor der er indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning.

Sagsnr: 08/10294

Forvaltning: TF

Sbh: MAEL

Besl. komp: PMU

I forbindelse med den første offentlighedsfase har der været afholdt et offentligt møde med knap 100 deltagere. Offentlighedsfasen har desuden givet anledning til 7 henvendelser, som det fremgår af vedlagte indsigelsesnotat. Bemærkningerne vedrører særligt forslag til den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet.

Ved igangsættelse af planlægningen blev der nedsat en dialoggruppe bestående af repræsentanter fra relevante interessenter til at følge og diskutere planlægningen nærmere. Denne dialoggruppe har drøftet henvendelserne fra offentlighedsfasen og har samtidig givet udtryk for en række anbefalinger til den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet. Anbefalingerne er i overensstemmelse med ønskerne fra Skagen Havn.

Dialoggruppens anbefalinger kan sammenfattes til følgende:

- Hovedafgrænsningen mellem by og havn bør ligge langs Vestre Strandvej, Auktionsvej, Kassevej og Østre Strandvej, så området syd for denne grænse hovedsagelig reserveres til havnerelaterede funktioner mens området nord for grænsen kan anvendes til byfunktioner
- Arealerne nord for Vestre Strandvej skal fortsat kunne anvendes til bolig- og centerformål – dog med undtagelse af arealet med Den Svenske Sømandskirke, Havnemesterboligen og Toldkammeret
- Byggeriet i delområde 3 mellem Havnemesterboligen og Toldkammeret ønskes opført i en åben struktur og der skal skabes "luft" omkring Toldkammeret
- Delområde 2c ved Nordkajen, skal kunne anvendes til butikformål
- Der skal fortsat være mulighed for hoteldrift på delområde 5 (arealet ved Sømands hjemmet og Skipperskolen)
- Delområde 2a skal kunne anvendes til lettere industri, serviceerhverv eller liberale erhverv, som kan fungere som bufferzone for skibsværftet
- Delområderne 2b (Taabel) og 4 (Auktionshal 1) skal kunne anvendes til serviceerhverv eller liberale erhverv samt oplevelsesrelaterede funktioner som udstillingshaller, restauranter og torvemarker/haller
- Udlæg af nye byggefelt på delområde 4 skal sikre et frit udsyn fra Havnevej til havnebassinet

Ovenstående anbefalinger er i enkelte tilfælde ikke i overensstemmelse med de ønsker, der ligger i et projektforslag fra Archi, som udvalget tidligere har set. I dette projektforslag foreslås en bredere anvendelse af delområderne 2a-c herunder en anvendelse til erhvervs mæssig overnatning.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget tiltræder anbefalingerne, som fremgår af dagsorden og indsigelsesnotat, som grundlag for den kommende lokalplanlægning af området, dog således, at område 2b tillige skal kunne anvendes til erhvervsmæssig overnatning.

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Et flertal tiltræder indstillingen. Paul Rode Andersen og Brian Pedersen kan ikke tiltræde indstillingen vedrørende område 2b.

Bilag

Indsigelsesnotat (dok.nr.11033/09)

Oplæg kortbilag (dok.nr.11000/09)

12. Orienteringssag - lavenergihuse

Åben sag

Sagsfremstilling

Der vil på mødet blive redegjort for CO² belastningen i forbindelse opførelsen af lavenergibyggeri.

Sagsnr: 08/16243

Forvaltning: TF

Sbh: heer

Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til orientering

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Til orientering.

Bilag

Notat - Lavenergibygninger (dok.nr.580384/08)

13. Efterretningssag - Om- og tilbygning Frederikshavn Rådhus

Åben sag

Sagsfremstilling

Der er meddelt dispensation fra lokalplan nr. 617-1 til delvis placering af fælles indgang for Rådhuset og Biblioteket udenfor udlagt byggefelt for planens zone II og med indgangsdør i planens zone IV i forbindelse med påtænkt sammenbygning af ovennævnte 2 bygninger.

Sagsnr: 09/1690
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Endvidere er godkendt flytning af stiforløb fra Rådhuspladsen til Rådhus Alle langs rådhusets nordgavl til en placering gennem nyrenoveret rådhus.

Dispensationen begrundes med, at der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet til en anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens formål samt, at det principielle stiforløb øst-vest langs Rådhuspladsens nordlige begrænsning fastholdes.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- sagen tages til efterretning

Beslutning - Plan- og Miljøudvalget den 10. februar 2009

Til efterretning.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Brian Pedersen

Inger Støtt

Paul Rode Andersen

Anders Starberg Pedersen

Hanne Welanders

Palle Thomsen