



Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	9. juni 2009
Tid	13:00
Sted	Fasanvej 1, udvalgslokalet
NB.	Paul Rode Andersen forlod mødet kl. 19.00 og deltog ikke i behandling af pkt. 15-21 og pkt. 23-31. Hanne Welander forlod mødet kl. 19.30 og deltog ikke i behandling af pkt. 20-21 og pkt. 23-31.
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	John Christensen (V) - Formand Brian Pedersen (F) Paul Rode Andersen (F) Anders Starberg Pedersen (A) Hanne Welander (A) Palle Thomsen (A) Erik Janum (V)



Indholdsfortegnelse

	Side
1. Forslag til kommuneplan 2009-2020	8
2. Tilbygning til bevaringsværdig bygning på Oddevej 30 i Skagen	10
3. Opførelse af overdækket areal Thorsvej 6 i Skagen	11
4. Ulovlig terrænregulering mv. Flagbakkevej 9, Skagen	13
5. Forespørgsel om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, Råbjergvej i Skagen	15
6. Klage over vindue og skorsten på klitvej 10 i Ålbæk	17
7. Ansøgning om tilladelse til etablering af lysanlæg på ridebane, Napstjert Mose Vej 6, Jerup	19
8. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Råsigvej 39, Jerup	21
9. Principiel ansøgning om boligbyggeprojekt Gasværksvej/Søndre Ringvej, Sæby	23
10. Aflastningsområde Hjørringvej Vest, Frederikshavn - Prioritering af restrumligheden	26
11. Udvidet anvendelse af kolonihavehuse, Skagen	29
12. Håndværkervej 6, Skagen	31
13. Ombygning af bevaringsværdig stationsbygning i Ålbæk	33
14. Eventuel ny planlægning for Aalbæk Raabjerg Rideklub	34
15. Ansøgning om opførelse af sommerhus, Klitmarken 21, Bratten	36
16. Ny vandforsyningsplan 2009-2019	38
17. Tillæg til spildevandsplan for Sæby Strand	40
18. Spildevandstillæg Paradishaven	41
19. Beskyttelse af grundvand i forbindelse med etablering, ændring og udvidelse af husdyrbrug	42
20. Dispensation fra område hvor skovrejsning er uønsket Nejsumvej i Østervrå	44
21. Forslag til Lokalplan FRE 13.15.02 og Kommuneplantillæg nr. 96 for butiksområde ved Hjørringvej	47
22. Forslag til Lokalplan SAE.1.21.0 og Kommuneplantillæg nr. 11 - Sundhedshus i Østervrå	49

23. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. SKA.239.S og Kommuneplantillæg nr. SKA.22.05 for sommerhusområde ved Jerupvej/Tranebærvej, Aalbæk	50
24. Endelig vedtagelse af Lokalplan SKA.241.G, Grønt areal ved Banegårdspladsen, Skagen	52
25. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. SKA.225.B og Kommuneplantillæg nr. SKA.04.05 - Helårsboliger ved Højen	53
26. Kompetenceplan for plan- og byggeområdet	54
27. Orienteringssag - Naturgasledning Sæby - Egtved.....	55
28. Orienteringssag - Afgørelse fra Naturklagenævnet over Lokalplan SKA.219-L for Skiveren Camping	56
29. Orienteringssag - Udvidelse af Sæby Havn	57
30. Orienteringssag - Studietur med Byfonden den 16. - 18. august 2009	58
31. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser efter Planloven.....	59
Underskrifter:	61

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	55373/09	Åben	Kortbilag - Boliger Strandby - FRE.B.03.14
1	55372/09	Åben	Kortbilag - Boliger Solsbæk Strand - SAE.B.04.15
1	55375/09	Åben	Kortbilag - Erhverv Ålborgvej - SAE.E.03.25
1	55374/09	Åben	Kortbilag - Erhverv motorvejen - SAE.E.04.47
1	56741/09	Åben	Indsigelse fra MC-Århus.pdf
1	56742/09	Åben	Referat teknikermøde med MC-Århus.pdf
2	54021/09	Åben	Tegningsmateriale - situationsplan - Facader
3	56984/09	Åben	Ansøgning og tegningsmateriale - Thorsvej 6
4	52861/09	Åben	Fotooptagelser 2004, 2008 og 26. februar 2009
4	56461/09	Åben	Beliggenhedskort
5	34800/09	Åben	Forespørgsel om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdi bebyggelse, Råbjergvej i Skagen
5	34580/09	Åben	Beliggenhedskort, Råbjergvej 420 og 503
5	34433/09	Åben	Oversigtskort
6	57008/09	Åben	Ansøgningsmateriale Klitvej 10
7	52809/09	Åben	Beliggenhedskort
7	52805/09	Åben	Ansøgning om tilladelse til etablering af lysmaster på ridebane
8	52847/09	Åben	SAVE registrering
8	52846/09	Åben	Oversigtskort
8	52842/09	Åben	Fotos af 17. marts 2009
8	41958/09	Åben	Indsigelse mod nedrivning
9	56455/09	Åben	Oversigtskort og projekt
10	56386/09	Åben	Oversigtskort
10	56387/09	Åben	Projekt 1
10	56446/09	Åben	Projekt 2
11	49053/09	Åben	Anmodning om at sagen genoptages fra Ole Rørbæk Jensen og Bruno Müller
11	48983/09	Åben	Genoptagelse af sag vedr. fælleshus
11	34799/09	Åben	Udvidet anvendelse af kolonihavehuse, Skagen
11	34406/09	Åben	Oversigtskort
12	56985/09	Åben	Ansøgning - Håndværkvej 6
13	55479/09	Åben	Tegningsmateriale for stationsbygning i Ålbæk
14	37317/09	Åben	Idémappe Aalbæk Råbjerg Rideklub
15	53607/09	Åben	Ansøgning og foto
16	46295/09	Åben	Resume til dagsorden
17	55257/09	Åben	Tillæg til spildevandplan for Sæby Kommune 2000-2012 for helårsbeboelse ved Sæby Strand
18	48564/09	Åben	Forslag til tillæg nr. 5 til Spildevandsplan 2005-2016
20	55498/09	Åben	Kort - skov uønsket
20	55499/09	Åben	Kort - åbeskyttelse og § 3
21	4281/09	Åben	Indretning af dagligvarebutik Hjørringvej 171, Frederikshavn
21	55779/09	Åben	Forslag til Lokalplan FRE 13.15.02 Butiksområde ved Hjørringvej i Frederikshavn
22	56491/09	Åben	Forslag til Lokalplan SAE.1.21.0 og Kommuneplantillæg nr. 11

			- Sundhedshus i Østervrå
23	52343/09	Åben	Tillæg nr. SKA.22.05 til Kommuneplan
23	52341/09	Åben	Lokalplan nr.SKA.239.S Sommerhusbebyggelse ved Jerupvej/tranebærvej i Aalbæk
23	9483/09	Åben	Forslag til lokalplan nr. SKA.239.S - Sommerhusområde ved Jerupvej/Tranebærvej, Ålbæk
23	52314/09	Åben	Indsigelsesnotat af 24. maj 2009
24	47977/09	Åben	Lokalplan nr. SKA.241.G Grønt areal ved Banegårdspladsen
24	47949/09	Åben	Indsigelsesnotat af 8. maj 2009
24	18005/09	Åben	Dagsordenspunkt fra møde den 25-02-2009 i Frederikshavn Byråd - Forslag til Lokalplan nr. SKA.241.G - Grønt areal ved Banegårdspladsen, Skagen
25	55948/09	Åben	Indsigelsesnotat af 29. maj 2009
25	56441/09	Åben	Lokalplan SKA 225.B Helårsboligområde ved Højen, Skagen
26	52729/09	Åben	Kompetenceplan med indarbejdet praksis
27	53649/09	Åben	Orientering vedrørende Skanled projekt

1. Forslag til kommuneplan 2009-2020

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplan 2009–2020 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 4. marts til den 4. maj 2009 og kommuneplantillæg for Solsbæk Strand i perioden fra den 25. marts til den 25. maj 2009. Se i øvrigt kommuneplanforslaget på: <http://frederikshavn.odeum.com>

Der har i offentlighedsfasen været afholdt kombineret workshop og borgermøde i Skagen, Frederikshavn og Sæby samt borgermøde i Voerså/Lyngså/Præstbro, Strandby/Elling og Ravnshøj/Kvissel. Møderne blev besøgt af i alt ca. 265 borgere. Der er indkommet 65 indsigelser og bemærkninger til kommuneplanforslaget.

Miljøcenter Århus har nedlagt veto mod forslaget til kommuneplan. Vetoet berører arealudlæg i kystnærhedszonen og arealudlæg uden sammenhæng med eksisterende by samt arealudlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder).

Teknisk Forvaltning har holdt møde med miljøcentret og drøftet betingelserne for ophævelse af vetoet, og forvaltningen indgår fortsat i en løbende dialog med miljøcentret. Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af kommuneplanen, at Miljøcenter Århus har ophævet vetoet.

Det forventes at blive særlig vanskeligt at få ophævet vetoet i forhold til følgende nye arealudlæg:

- Boligområde ved Nørgårdsvej i Strandby – rammeområde FRE.B.03.14 – veto i forhold til kystnærhedszonen og sammenhæng til eksisterende by.
- Boligområde ved Solsbæk Strand – rammeområde SAE.B.04.15 – veto i forhold til kystnærhedszonen.
- Erhvervsområde ved Ålborgvej – rammeområde SAE.E.03.25 – veto i forhold til særlige drikkevandsinteresser
- Erhvervsområde syd for trafikcenter Sæby Syd – rammeområde SAE.E.04.47 – veto i forhold til særlige drikkevandsinteresser og sammenhæng med eksisterende by.

Af hensyn til den fortsatte dialog med miljøcentret om muligheden for ophævelse af vetoet, ønskes udvalgets stillingtagen til, om ovenstående arealudlæg ønskes fastholdt i kommuneplanen.

Beslutningen er ikke til hinder for, at udvalget i forbindelse med behandlingen af de øvrige indsigelser, efterfølgende kan træffe beslutning om at udtage eller reducere områdernes afgrænsning.

Åben sag

Sagsnr: 07/701
Forvaltning: TF
Sbh: mæl
Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget beslutter, at det overfor Miljøcenter Århus tilkendegives, at der kan foretages følgende ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen:
 - Rammeområde FRE.B.03.14 - Boligområde ved Nørgårdsvej i Strandby - udtages af kommuneplanen under forudsætning af, der indgås en aftale med Miljøcenter Århus om, at der efterfølgende kan planlægges for arealudlæg til boliger i Strandby af en tilsvarende størrelse
 - Rammeområde SAE.E.03.25 - Erhvervsområde ved Ålborgvej - udtages af kommuneplanen som følge af beliggenhed i OSD-område
 - Rammeområde SAE.E.04.47 - Erhvervsområde syd for trafikcenter Sæby Syd - forsøges fastholdt med udgangspunkt i viden om OSD-området
- udvalget træffer beslutning om hvorvidt området ved Solsbæk Strand ønskes fastholdt i kommuneplanen
- udvalgets formand og næstformand deltager i møde med Miljøcenter Århus vedr. det nedlagte veto. Der er udmeldt mulig mødedato den 3. juli eller ikke nærmere angivet datoer medio august

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes idet Solsbæk Strand fastholdes.

Bilag

Kortbilag - Boliger Strandby - FRE.B.03.14 (dok.nr.55373/09)

Kortbilag - Boliger Solsbæk Strand - SAE.B.04.15 (dok.nr.55372/09)

Kortbilag - Erhverv Ålborgvej - SAE.E.03.25 (dok.nr.55375/09)

Kortbilag - Erhverv motorvejen - SAE.E.04.47 (dok.nr.55374/09)

Indsigelse fra MC-Århus.pdf (dok.nr.56741/09)

Referat teknikermøde med MC-Århus.pdf (dok.nr.56742/09)

2. Tilbygning til bevaringsværdig bygning på Oddevej 30 i Skagen

Sagsfremstilling

Rådgiver ansøgte den 16. april 2009 om at tilbygge på den bevaringsværdige (SAVE-værdi 3) ejendom på Oddevej 30 i Skagen.

Der søges om dispensation fra Bygningsreglement 2008 kap. 2.7.3 stk. 1 der fastsætter fritliggende enfamiliehuse ikke må opføres nærmere end 2,5 m. til skel - overskridelsen udgør 1,5 m. og begrundes med den smalle matriklen

Projektet omfattes også af Lokalplan nr. 5, der fastsætter at bebyggelse indenfor området kun med byrådet tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at projektet ikke strider i mod lokalplanen, der har til formål at bevare områdes værdifulde og særprægede bybillede. Endvidere vurderes det, at dispensationen fra Bygningsreglementet vedr. tilbygningens placering er en nødvendighed, hvis ejendommen skal udvides. Den smalle matrikel er ca. 8x65 meter og ønskede placering synes at være den eneste mulighed for en udvidelse af hovedhuset, der i øvrigt er sammenbygget med de to naboejendomme. Tilbygningens ønskede placering vil endvidere ikke give væsentlige gener, da tilbygningen ligger mod naboens adgangsvej. Naboen har i øvrigt givet sit samtykke til projektet.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- det ansøgte tillades, under forudsætning af, at der i den videre sagbehandling udføres en nabohearing af kommunen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Tegningsmateriale - situationsplan - Facader (dok.nr.54021/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/6197
Forvaltning: TF
Sbh: mped
Besl. komp: PMU

3. Opførelse af overdækket areal Thorsvej 6 i Skagen

Sagsfremstilling

Der søges den 21. april 2009 om opførelse af en overdækket terrasse på 26,4 m². Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 57-B.34 område I. Ansøgeren får pr. telefon at vide, at det ansøgte behøver en del dispensationer fra bestemmelserne i den gældende lokalplan for området.

Den 11. maj 2009 modtager vi en dispensationsansøgning for godkendelse af projektet.

Det ansøgte projekt behøver ud over dispensationerne fra lokalplanen endvidere dispensation fra bestemmelserne i Bygningsreglement 2008 for bygningens længde større end 12,0 m og bygningens højde større end 2,5 m i afstanden nærmere skel end 2,5 m. Den samlede længde bliver 15,0 m og højden bliver 3,0 m.

Der er tidligere i området meddelt dispensation efter forudgående positiv nabohøring, hvis forvaltningen vurderer at bygningen kan placeres og indpasse i området uden de store gener for naboerne.

Hvis der åbnes mulighed for, at der kan placeres flere større bygninger, bygninger større end 10 m², på den enkelte ejendom, har alle ejendomme indenfor lokalplanens område mulighed for at placere et ekstra udhus/redskabsrum/anneks, hvis der er plads inden for bebyggelsesprocenten.

Planmæssige konsekvenser

I henhold til § 7.1 må der på de enkelte grunde opføres een beboelsesbygning og een garagebygning/carportbygning. Her ønsker man at opføre en ekstra bygning på 26,4 m². Vi har tidligere tilladt en supplerende bygning på under 10 m² på den enkelte ejendom.

I henhold til § 7.7 skal tage på hovedhuset og garage/carport udføres som symmetriske saddeltage med en vinkel med det vandrette plan på mellem 42-45 grader. Udskud og kviste kan opføres med ned til 20 graders taghældning.

I henhold til § 8.3 skal garager/carporte enten opføres af teglsten eller med en trækonstruktion med udvendig lodret bræddebeklædning af 5" brede brædder.

Der er givet tilladelse til en taghældning på 25 grader på 2 carporte med redskabsrum i området. Endvidere er disse carporte med redskabsrum opført med vandret sortmalet bræddebeklædning.

I områderne IA, II, IIA og III er der andre bestemmelser for bygningernes udseende.

Åben sag

Sagsnr: 09/6590
Forvaltning: TF
Sbh: kafj
Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles afslag til den ansøgte dispensation

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning og tegningsmateriale - Thorsvej 6 (dok.nr.56984/09)

4. Ulovlig terrænregulering mv. Flagbakkevej 9, Skagen

Sagsfremstilling

I forbindelse med afslutning af byggesag for udvidelse af fritidshus beliggende Flagbakkevej 9, Skagen, er forvaltningen blevet opmærksom på, at der ud over de tilladte bygningsmæssige ændringer er der foretaget meget omfattende terrænmæssige ændringer på grunden. Ved sammenligning af luftfotos fra 2004 og 2008 ses at der er foretaget følgende ændringer:

- en meget betydelig udvidelse af parkeringspladsen nordvest for tilkørselsvej og hovedbebyggelsen fra før at omfatte 1-2 parkeringspladser til nu at omfatte ca. 14x15m² hvor terrænet er udjævnet og pladsen belagt med grusbelægning og omgivet af jordvoldanlæg.
- tilkørselsvejen er ændret fra et simpelt hjulspor til nu at være forsynet med stabilt grusbelægning i hele kørebanen, ligesom der er etableret jordvoldanlæg langs begge sider af tilkørselsvejen. Endelig er adgangsvejen forsynet med belyningsanlæg. På luftfoto fra 2004 ses tilkørselsvejen at bestå i et simpelt hjulspor og parkeringspladsen udgjorde 1 til 2 pladser umiddelbart vest for hovedbebyggelsen.
- etablering af græsbelædt og udjævnet fodboldbane afgrænset af voldanlæg.
- etablering af terrasseanlæg, flisegange samt indhegning af større område i tilknytning hertil.

Grundejerforeningen for Gammel Skagen har også ved flere lejligheder påpeget de ulovligt udførte terrænændringer.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. SKA. B.56, delområde 6.

De udførte terrænmæssige ændringer mv. vurderes at være ulovlige fordi de strider mod bestemmelserne § 4.3, 4.8.1 og 4.9 i Lokalplan nr. SKA.56.B8, jf. nedenstående:

Iht. lokalplanens § 4.2 er området udlagt som offentligt grønt område i byzone. Jf. lokalplanens § 4.3 skal området anvendes som offentligt grønt område, som ikke må bebygges, ligesom der ikke må etableres anlæg af nogen art. Iht. planens § 4.8.1 skal området stedse henligge i naturtilstand, og iht. planens § 4.9 må den nuværende beplantning ikke fjernes uden byrådets godkendelse.

Det vurderes som udgangspunkt, at der ikke kan meddeles dispensation til de udførte anlæg, idet disse vurderes at stride med ovennævnte anvendelsesbestemmelser i § 4.3 og således udgør en del af planens principper, som der jf. planlovens § 19 ikke kan dispenseres til.

Åben sag

Sagsnr: 09/9397
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- de ulovligt udførte terrænmæssige ændringer tilbageføres til oprindelig tilstand

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Fotooptagelser 2004, 2008 og 26. februar 2009 (dok.nr.52861/09)

Beliggenhedskort (dok.nr.56461/09)

5. Forespørgsel om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, Råbjergvej i Skagen

Sagsfremstilling

Slaabakkegaardfonden har som ejer ansøgt om tilladelse til at nedrive to bevaringsværdige bygninger på ejendommene Råbjergvej 420 og 503, 9982 Ålbæk.

Sagen er blevet behandlet på møde i Plan- og Miljøudvalget den 14. april 2009, hvor det besluttedes at udsætte sagen til besigtigelse.

Sagen har været sendt i høring ved relevante interesseorganisationer, som i høringssvar påpeger, at de to bygninger indeholder væsentlig kulturhistorisk bevaringsværdi, og ejeren har i den løbende dialog med Teknisk Forvaltning fastholdt ønsket om nedrivning, idet ejeren vurderer, at det vil kræve uforholdsmæssigt store omkostninger, at føre de to bygninger op til nutidig standard for boligbenyttelse.

Juridiske konsekvenser

En bevaringsværdi bygning må jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljø ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort med en frist på mindst 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod nedrivningen. Senest 2 uger efter udløbet af indsigelsesfristen skal kommunen meddele ejeren om hvorvidt der nedlægges § 14-forbud.

Kommunen kan således modsætte sig ansøgte nedrivning ved nedlæggelse af § 14-forbud med efterfølgende pligt til udarbejdelse af en bevarende lokalplan indenfor 1 år. Jf. planlovens § 49 kan ejeren af en bygning, som iht. en lokalplan ikke må nedrives, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for en ejendom, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud og som har en lignende beliggenhed og benyttelse. Da der i den konkrete sag er tale om en fondsejet ejendom med meget betragtelige jordtillæggender mv. er det vanskeligt udtømmende at vurdere bestemmelserne om kommunens eventuelle overtagelsespligt, hvilket er op til taksationsmyndighederne at afgøre.

Økonomiske konsekvenser

SKAT oplyser, at bygningen Råbjergvej 420 i 2003 er ansat til en bygningsværdi på 601.370 kr., mens bygningen beliggende Råbjergvej 503 i 2003 er ansat til en bygningsværdi på 750.900 kr.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- der igangsættes en procedure for tilladelse til nedrivning af ansøgte

Åben sag

Sagsnr: 09/2416
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

bygninger

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Udvalget tiltræder nedrivning af nr. 420 (den gule bygning) mens nr. 503 ønskes bevaret.

Bilag

Forespørgsel om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdi bebyggelse, Råbjergvej i Skagen (dok.nr.34800/09)

Beliggenhedskort, Råbjergvej 420 og 503 (dok.nr.34580/09)

Oversigtskort (dok.nr.34433/09)

6. Klage over vindue og skorsten på klitvej 10 i Ålbæk

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Klitvej 10, matr. nr. 24 al - Ålbæk, Råbjerg, Ålbæk ansøger i brev af den 28. april 2009 på ny om dispensation for opført skorsten og vindue. Begge dele er opført i årene 1995-1996 på vestfacaden af ejendommen. Det oplyses, at glasbyggesten er ændret til vindueselement.

Den opsatte skorsten er placeret tættere på naboskel end 2,50 m. Vinduet er placeret i facaden, der vender ind mod naboskel. Denne facade er placeret nærmere skel end 2,5 m. Endvidere er der i samme facade glasbyggesten, som er ændret til vindueselement.

Ansøgeren fremhæver i skrivelsen, at han er uforstående overfor, at klageren (naboen) først mange år senere fremsætter klage over vinduer og skorsten. Det oplyses videre, at der i naboejendommens facade, der er placeret nærmere fælles skel end 2,5 m, også er et vindue.

Der har ikke været fremsat klager over røggener fra skorstenen.

Ansøgeren ønsker en dispensation til bibeholdelse af skorstenen og vinduerne. På det sidst monterede vindueselement kan glasset eventuelt udskiftes til brandsikkert glas (F-30), Ansøger oplyser, at det vil betyde en stor omkostning.

Det er ansøgerens opfattelse, at et vindueselement yder den samme brandbeskyttelse som glasbyggestenene.

Planmæssige konsekvenser

Begge ejendomme er placeret nærmere det fælles skel end de 2,5 m, som der er minimumsafstanden i bygningsreglementet.

Forvaltningen meddelte i brev af den 28. juli 2008 til ejeren af Klitvej 10, at de foretagne byggearbejder ikke kunne godkendes med henvisning til bestemmelserne i bygningsreglementet, og der blev i samme brev udstedt varsel om påbud for lovliggørelse af opført skorsten og vindue. Ejers arkitekt fremsendte den 11. februar 2009 nyt brev. Forvaltningen fandt ikke, at der var nye oplysninger i sagen og fastholdt derfor tidligere afslag. Der er nu ansøgt igen.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- bestemmelserne i bygningsreglementet følges og den ansøgte

Åben sag

Sagsnr: 09/10184
Forvaltning: TF
Sbh: jaiv
Besl. komp: PMU

dispensation afvises

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Udvalget ønsker iværksat en dispensationsprocedure.

Bilag

Ansøgningsmateriale Klitvej 10 (dok.nr.57008/09)

7. Ansøgning om tilladelse til etablering af lysanlæg på ridebane, Napstjert Mose Vej 6, Jerup

Sagsfremstilling

Advokat ansøger på vegne af ejeren af ejendommen beliggende Napstjert Mose Vej 6, 9981 Jerup om tilladelse til at etablere lysanlæg på udendørs ridebane på ejendommen.

På ejendommen drives bl.a. hestestutteri, hestepension og rideskole. Formålet med at etablere belysningsanlæg på den eksisterende ridebane er at kunne anvende denne bane både ifm. stuttedriften og til rideundervisning hele året, hvilket efter ansøgers oplysning er nødvendigt for at kunne opnå en rentabel drift på ejendommen.

Det ansøgte omfatter opførelse af lysmaster omkring den eksisterende ridebane, som er ca. 45 m i længden og ca. 25 m i bredden. Ridebanen er beliggende ca. 25 m fra ejendommens nordligste bebyggelse (maskinhus). Lysmasterne forventes at opnå en højde på ca. 5-6 m og forsynes med en soft lyskilde som giver en velafgrænset lysspredning og således, at lyset ikke spredes udenfor ridebanen. I ansøgningen fremgår, at behovet for belysning på banen kan begrænses til perioden fra ultimo september til ultimo april og kun på hverdage i 1 til 3 timer i tidsrummet fra 17.00 til 20.30.

Der har tidligere ulovligt været opført 6 stk. ca. 11 m høje lysmaster på ridebanen og Frederikshavn Kommune har i kendelse af 18. januar 2008 afslået lovliggørende landzonetilladelse til bibeholdelse af disse lysmaster, som nu efter påbud fra Frederikshavn Kommune er under nedtagelse. Afslaget var begrundet med, at 11 m høje lysmaster sammensat af gittermaster og rørmaster, vurderedes at være landskabsfremmede, forstyrrende og skæmmende i området som jf. kommuneplanen er udpeget som naturområde og indenfor et Natura 2000 område.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone og det ansøgte kræver en landzonetilladelse iht. planlovens §35, stk. 1, idet der er tale om opførelse af faste konstruktioner som ikke udelukkende kan betragtes som værende erhvervmæssigt nødvendigt for ejendommens stuttedrift, idet anlægget også skal anvendes ifm. ejendommens øvrige supplerende erhvervsaktiviteter som rideskole og hestepension, som ikke vedrører ejendommens jordbrugsmæssige drift.

Lysmasterne ansøges opsat i et område, som er omfattet af flere væsentlige landskabs- og naturbeskyttelseshensyn. Således er området udpeget som særligt værdifuldt landskab og internationalt naturbeskyttelsesområde Natura 2000 (EF-habitat- og EF-fuglebeskyttelsesområde). Som udgangspunkt skal særligt værdifulde landskaber så vidt muligt friholdes for formål som kan skæmme landskabet, ligesom de arter og naturtyper som udgør udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde ikke må påvirkes.

Sagen har været i nabohøring i perioden fra 26. maj 2009 til 9. juni 2009 og eventuelle høringssvar vil blive gennemgået på mødet.

Pt. har ejendommen, der drives som erhvervmæssigt stuttedrift, hestepension og rideskole ingen indendørs banefaciliteter og der synes en rimelig begrundelse for nødvendigheden af at kunne anvende den udendørs ridebane også i

Åben sag

Sagsnr: 09/9358
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

vinterhalvåret. I forhold til de tidligere ulovligt opførte lysmaster er de ansøgte lysmaster reduceret væsentligt i højde fra 11 m til 5-6m og vil i udformning fremstå mere harmonisk, idet der ikke ligesom tidligere er tale om sammenbygning af forskellige mastetyper. Ved lysmasternes reducerede højde kombineret med valget af belysningsarmaturer, vurderes der ikke at ske en uhensigtsmæssig lysspredning til omgivelserne ligesom anlægget ikke vurderes at ville skæmme de landskabelige værdier.

Kommunens naturmyndighed har udtalt, at med nærmere vilkår for i hvilke perioder lysanlægget må være i funktion, vurderes dette ikke at have negative konsekvenser for de arter og naturtyper området er udpeget for.

Såfremt der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, skal dette offentliggøres med efterfølgende 4 ugers klagefrist.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- sagen drøftes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Udvalget ønsker at meddele landzonetilladelse på baggrund af det ansøgte, dog således at lyset skal være slukket kl. 21.00.

Bilag

Beliggenhedskort (dok.nr.52809/09)

Ansøgning om tilladelse til etablering af lysmaster på ridebane (dok.nr.52805/09)

8. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Råsigvej 39, Jerup

Sagsfremstilling

Rådgiver har på vegne af ejer af ejendommen ansøgt om tilladelse til at nedrive to bygninger på en tidligere landbrugsejendom beliggende Råsigvej 39, 9981 Jerup. Ansøgning omfatter nedrivning af eksisterende staldbygning på 247m², samt tidligere stuehus på 102m². Det tidligere stuehus har i dag status som udhus jfr. BBR.

Det tidligere stuehus er i Kommuneplantillæg nr. 85 for Frederikshavn Kommune udpeget som bevaringsværdig og er i SAVE registreringen tildelt en bevaringsværdi på 3.

Ansøgningen begrundes med, at bygningerne ikke er nødvendige for driften samt omkostningerne til istandsættelse ikke står mål med de anvendelsesmuligheder, som ejeren ser for bygningerne.

Ansøger har præciseret, at der ikke er planer om at søge bygningerne genopført.

Ejendommen er ikke pålagt landbrugspligt. Ansøgte kræver derfor ikke godkendelse af jordbrugskommissionen før nedrivning.

Det ansøgte har været i offentligtgjort i perioden 1. april 2009 til 4. maj 2009. Der er i perioden kommet en indsigelse fra Bangsbo Museum & Arkiv.

Bangsbo museum & arkiv:

Bangsbo museum anfører, at en nedrivning af stuehuset vil kræve en god begrundelse samt oversigt over bygningens tilstand og omkostninger til istandsættelse.

I øvrigt mener Bangsbo museum ikke, at der er sammenhæng i tingene, hvis Frederikshavn markedsfører sig som en by med store historiske værdier, og der samtidigt gives tilladelse til at fjerne bygninger, der kan illustrere byens historiske arv.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at bygningen indeholder historiske kvaliteter, men at bygningen er i så kraftig forfald at en istandsættelse er pågående nødvendig for at kunne bevare bygningen og den historiske reference for eftertiden.

På baggrund af fotos taget ved udarbejdelse af SAVE registreringen i 1998 og bygningens tilstand i dag, vurderes det, at den ikke har været benyttet de sidste 10år, og at bygningen kun i mindre omfang er blevet vedligeholdt.

Åben sag

Sagsnr: 09/4232
Forvaltning: TF
Sbh: jabo
Besl. komp: PMU

Hvis en så omfattende renovering skal ses i sammenhæng med bygningens anvendelses muligheder som udhus, er det svært at begrunde et forbud mod ansøgers ønske om nedrivning.

Juridiske konsekvenser

Efter Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Ved offentliggørelsen skal kommunen give offentligheden en frist på mindst 4 og højst 6 uger til at fremsætte indsigelser mod nedrivningen.

Kommunen kan således modsætte sig ansøgte nedrivning ved nedlæggelse af § 14-forbud med efterfølgende pligt til udarbejdelse af en bevarende lokalplan indenfor 1 år. Jf. planlovens § 49 kan ejeren af en bygning som iht. en lokalplan ikke må nedrives under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- bygningen kan nedrives som ansøgt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

SAVE registrering (dok.nr.52847/09)

Oversigtskort (dok.nr.52846/09)

Fotos af 17. marts 2009 (dok.nr.52842/09)

Indsigelse mod nedrivning (dok.nr.41958/09)

9. Principiel ansøgning om boligbyggeprojekt Gasværksvej/Søndre Ringvej, Sæby

Sagsfremstilling

Landinspektør ansøger på vegne af de 2 ejere af de 4 ejendomme ved hjørnet Gasværksvej / Søndre Ringvej i Sæby om principiel tilladelse til at ændre anvendelsen til boligformål og efterfølgende udarbejde en ny lokalplan.

På arealet er der p.t. frysehus, køkkenforretning, kontor, værksted samt en bolig. Køkkenforretning, kontor, værksted samt boligen, ønskes nedrevet. Frysehuset ønskes ombygget til boliger. De 4 ejendomme har tilsammen et areal på 4.938 m²

På det samlede areal ønskes opført 11 nye boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent ca. 30 %. Grundstørrelse i gennemsnit 450 m².

I frysehuset ønskes i alt indrettet 16 boliger. Bestående af 8 boliger i stueetagen langs syd og nordfacaden evt. kontor/klinik i 2 midterste boliger mod nord og på tilbygget 1. sal 8 boliger. Tagkonstruktionen udføres med saddeltage.

I midten af stueetagen adgangs- og opholdsareal. I nuværende tagkonstruktion skæres en række huller, således at der kommer lys ned til opholdsarealet i stueetagen og indirekte lys til beboelsesrum placeret ud til opholdsarealet.

Nuværende bebyggelsesprocent for frysehuset er 40 %. Fremtidig med 16 boliger et etageareal på knap 2.700 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 80 %. Der er ca. 400 m² opholdsareal i bygningen inkl. altaner og mulighed for yderligere på terræn samt et krav om min. 10 p-pladser.

Eksisterende adgange til henholdsvis Gasværksvej og Søndre Ringvej ønskes fastholdt til brug for boligerne.

Ejendommene er beliggende i kommuneplan 2005 for Sæby område E.1.25 og omfattet af Lokalplan nr. 4.14.0. Heraf fremgår, at området kun må anvendes til erhverv, der ikke kan drives uden tilknytning til havnen.

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. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Planmæssige konsekvenser

Pågældende areal er indenfor de senere år blevet omgivet af boligområder på alle sider. Arealet er endvidere beliggende tæt på kysten og i kort afstand fra Sæby havn. En attraktiv beliggenhed for et nyt boligområde.

Åben sag

Sagsnr: 08/10785
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

Forvaltningen vurderer, at etablering af boliger dette sted er en naturlig følge af områdets udvikling gennem de senere år.

Indretning af boliger i det ombyggede frysehus betyder, at der bliver en række boliger i stueetagen, der kun får vinduer med direkte lys i en retning, nogle kun mod nord.

Boligerne i den nye tagetage får adgang fra fælles terrasse midt på taget mellem de enkelte boliger. Boligerne får en størrelse på ca. 150 m² i gennemsnit.

Til disse 16 boliger kan der etableres fælles friareal mod syd og ud mod Søndre Ringvej og parkering mod nord.

En bebyggelsesprocent på ca. 80 % vurderes højt, idet anden etageboligbebyggelse i nærområdet har en bebyggelsesprocent på max. 50 % for området som helhed.

Forvaltningen vurderer, at boligerne indrettet i frysehuset som skitseret ikke har en kvalitet, der lever op til den attraktive beliggenhed.

Tæt-lav bebyggelse som skitseret på arealerne omkring det ombyggede frysehus beliggende på grunde på knap 500 m² inkl. del af fællesarealer kan være en mulighed. Stillingtagen hertil må afvente et revideret samlet projekt.

Miljømæssige konsekvenser

På Søndre Ringvejs østside ligger i dag 2 virksomheder. Umiddelbart på den anden side af samme vej ligger et eksisterende boligområde. Det påtænkte nye boligområde på hjørnet af Gasværksvej/Søndre Strandvej ligger ikke nærmere virksomhederne end allerede eksisterende boliger. På den baggrund vurderes beliggenhed af det nye boligområde ikke at ændre virksomhedernes miljømæssige vilkår.

Ejendommene er kortlagt på henholdsvis vidensniveau 1 og 2. Det betyder, at Region Nordjylland skal meddele tilladelse til den ændrede anvendelse, herunder krav om undersøgelse og oprydning/afværgeforanstaltninger.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- eksisterende erhvervsområde E.1.25 gennem ny planlægning kan ændres til boligformål
- det skitserede boligbyggeprojekt ikke kan godkendes som grundlag for ny

lokalplan for området. Der skal fremsendes andet projekt, der kvalitetsmæssig lever op til den unikke beliggenhed

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009
Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort og projekt (dok.nr.56455/09)

10. Aflastningsområde Hjørringvej Vest, Frederikshavn - Prioritering af restrumligheden

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har fra flere investorer ønske om etablering af alm. udvalgsvarer-butikker langs Hjørringvej i Frederikshavn. Butikker med et samlet areal, der ikke kan realiseres inden for aflastningsområdet restrumlighed.

Jf. Lov om planlægning § 5 p stk.3 må bruttoetagearealet til butikformål i et aflastningsområde, som det på Hjørringvej ikke udvides til mere end det, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007.

Pr. 1. januar 2007 var Regionplan 2005 gældende. Heraf fremgår, at der for aflastningsområde Hjørringvej vest er en max. tilladt rumlighed for alm. udvalgsvarer på 8.000 m². Derimod er afgrænsningen af aflastningsområdet i regionplanen rimelig diffus.

Frederikshavn Kommunes egen detailhandelsplan opdeler aflastningsområde Hjørringvej vest i 2 områder med klare afgrænsninger - de centrale områder til dagligvarer, almindelige udvalgsvarer og pladskrævende udvalgsvarer og mere perifere områder kun til pladskrævende udvalgsvarer. Denne plan er således mere stram end regionplanen for så vidt placering af de enkelte butikskategorier.

Frederikshavn Kommune har i forslag til Kommuneplan 2009-2020 lagt op til, at der i hele aflastningsområdet kan forhandles både dagligvarer, almindelige udvalgsvarer og pladskrævende udvalgsvarer, dog således at max. tilladte butiksm² overholdes.

Miljøcenter Århus har i planens offentlighedsfase ikke haft bemærkninger hertil.

Pr. maj 2009 er der for almindelige udvalgsvarer i alt forbrugt 5.750 m². Der er således 2.250 m² tilbage til ny planlægning indenfor denne butikskategori.

Plan- og Miljøudvalget har behandlet følgende henvendelser om detailhandel langs Hjørringvej relevant i denne sammenhæng.

- 4. november 2008 godkendt igangsætning af ændret planlægning for ejendommen Ellehammervej 4 på grundlag af ejers ønske om bredere anvendelse, herunder salg af fortrinsvis pladskrævende udvalgsvarer. Planlægning for salg af fortrinsvis pladskrævende udvalgsvarer påvirker ikke ovennævnte ramme.
- 13. januar 2009 godkendt igangsætning af ny lokalplan for tilstødende arealer ved Toftegårdscenteret. Området med Toftegårdscenteret indgår ikke i, og realisering heraf påvirker ikke ovennævnte ramme.
- 13. januar 2009 godkendt indretning af butikcenter, herunder dagligvarebutik Hjørringvej 142 under forudsætning af, at Miljøcenteret kan

Åben sag

Sagsnr: 09/9653
Forvaltning: TF
Sbh: tosn
Besl. komp: PMU

acceptere, at afgrænsningen for dagligvarer og almindelige udvalgsvarer i aflastningsområde Hjørringvej vest ændres gennem kommuneplan 2009-2020. Med Miljøcenterets tilbagemelding er der mulighed for planlægning for indretning af den ansøgte dagligvarebutik på 1050 m².

Den ene ansøgning er netop realisering af centeret Hjørringvej 142 som helhed. Der foruden dagligvarebutikken indeholder 2 butikker med almindelig udvalgsvarer, samlet butiksareal ca. 1.900 m². Rammen til almindelig udvalgsvarer belastes med ca. 1.900 m². Evt. yderligere behov for m² i forbindelse med påtænkt erhvervelse af ubebygget naboejendom.

Den anden ansøgning indeholder et ønske om at muliggøre et butiksområde med 7 - 9 butikker med udvalgsvarer på Maigårdsvej 9-11. Maigårdsvej 11 er lokalplanlagt med henblik på pladskrævende varer, og her er aftale med 2 lejere på plads og projekt er under realisering. For videreførelse af projektet forventes behov for op til 2.000 m² almindelige udvalgsvarer butikker, idet der kun i mindre grad forventes at kunne udlejes til detailbutikker med pladskrævende varer og til andet erhvervsformål. Rammen til almindelig udvalgsvarer belastning med ca. 2.000 m².

Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 5 p stk. 3 må bruttoetagearealet til butiksformål i et aflastningsområde, som det på Hjørringvej ikke udvides til mere end det, der fremgår af de regionplanretningslinjer, der var gældende den 1. januar 2007.

Planmæssige konsekvenser

Begge ejendomme både Hjørringvej 142 og Maigårdsvej 9-11 er beliggende tæt på dagligvarer og andre almindelige udvalgsvarerbutikker.

Ejendommen Hjørringvej 142 er pt. tom. På den baggrund er der stor interesse for igen at få den gjort aktiv med den meget synlige beliggenhed lige ud til Hjørringvej. Med udvalgets beslutning om at muliggøre en dagligvarebutik på adressen er der skabt rammerne for den påtænkte centerdannelse. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at her også bør skabes mulighed for almindelig udvalgsvarehandel samt andre centerfunktioner.

Ejendommen Maigårdsvej 9-11 er tænkt indrettet med en række mindre butikker, heraf min. 2 butikker med pladskrævende varer indenfor rammerne af gældende lokalplan for Maigårdsvej 11. De resterende butikker forventes indenfor samme kategori, men med Lov om planlægnings skærpede definition af pladskrævende varegrupper, tilhører disse nu kategorien almindelige udvalgsvarer eksempelvis køkkener, hårde hvidevarer mv. Butikker, der igennem en årrække naturligt har fundet plads i vestbyen.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- udvalget tager stilling til fordeling af restrumligheden til almindelige udvalgsvarer på i alt 2.250 m²

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Udvalget ønsker at tildele 1.900 m² udvalgsvarer til projektet Hjørringvej 142.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.56386/09)

Projekt 1 (dok.nr.56387/09)

Projekt 2 (dok.nr.56446/09)

11. Udvidet anvendelse af kolonihavehuse, Skagen

Sagsfremstilling

Skagen Kolonihaveforening forespørger om tilladelse til, at der kan foregå overnatning i kolonihavehusene i perioden fra 1. april til 1. oktober. Sekundært forespørges om mulighed for opførelse af fælleshus på ca. 100 m².

Sagen blev behandlet på møde i Plan- og Miljøudvalget den 14. april 2009, hvor et flertal af udvalgets medlemmer besluttede

- der meddeles forhåndstilladelse til at kolonihavehusene kan tages i anvendelse til natophold. Skagen kolonihaveforening foranlediger de nødvendige ændringer af deklARATIONER mv. herunder fastholdelse af, at bygningen til dag- og natophold ikke må opnå en størrelse over 15 m²
- der meddeles afslag på forespørgsel om opførelse af fælleshus

Et mindretal ønskede at fælleshuset skulle opnå tilladelse gennem udarbejdelse af lokalplan.

Afslaget til fælleshuset blev af forvaltningen bl.a. begrundet med, at det efter forvaltningens opfattelse strider mod kolonihaveloven at opføre fælleshuse, hvilket forvaltningen efterfølgende har konstateret ikke er en korrekt fortolkning af loven.

Samtidig har byrådsmedlemmerne Ole Rørbæk og Bruno Müller i henvendelse til forvaltningen anmodet om, at sagen bliver genoptaget til fornyet behandling i Plan- og Miljøudvalget.

Forvaltningen har løbende været i dialog med Skagen Kolonihaveforening, som er blevet gjort opmærksom på, at Plan- og Miljøudvalget er indstillet på at genbehandle sagen så snart der fra foreningen foreligger uddybende materiale vedr. fælleshusets anvendelse og udformning, hvilket skal anvendes i en efterfølgende behandling efter planlovens landzonebestemmelser.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- sagen genoptages når foreningen fremsender yderligere oplysninger

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Anmodning om at sagen genoptages fra Ole Rørbæk Jensen og Bruno Müller (dok.nr.49053/09)
Genoptagelse af sag vedr. fælleshus (dok.nr.48983/09)

Åben sag

Sagsnr: 08/16361
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Udvidet anvendelse af kolonihavehuse, Skagen (dok.nr.34799/09)
Oversigtskort (dok.nr.34406/09)

12. Håndværkervej 6, Skagen

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen håndværkervej 6, matr. nr. 174 h, Skagen Markjorder, Skagen ansøger om tilladelse til at sælge dyreartikler til hunde og katte såsom foder mv. fra ejendommen.

Ejeren oplyser, at den nuværende aktivitet med salg af malerartikler pga. af øget konkurrence fra andre butikker har medført en tilbagegang i salget igennem de senere år, og derfor ønskes varesortimentet udvidet med salg af dyreartikler på ejendommen.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er beliggende i område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr.113-E.33. område 1. Dette område er i lokalplanens § 3.1 (Anvendelsesbestemmelser) udlagt til følgende formål:

- lettere industri, lager, håndværks virksomheder, transport- og speditivirksomheder, administration og forretningsvirksomhed der har tilknytning til disse virksomheder. Disse butikker må højst være på 200m².
- til midlertidig oplagring af produkter som er en del af virksomhedens produktion.

Lokalplanens § 3.3 fastsætter yderligere, at området ikke må anvendes til detailhandel.

En af formålsbestemmelserne i lokalplanen er at sikre området fortsatte udnyttelse til lokalt erhverv.

Ifølge planlovens § 19 stk. kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan hvis dispensationen ikke er i strid med principperne (anvendelsesbestemmelserne og formålsbestemmelserne) i lokalplanen.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- det ansøgte afvises under henvisning til bestemmelserne i lokalplanen

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning - Håndværkervej 6 (dok.nr.56985/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/6998
Forvaltning: TF
Sbh: jaiv
Besl. komp: PMU

13. Ombygning af bevaringsværdig stationsbygning i Ålbæk

Sagsfremstilling

Rådgiver ansøgte den 14. september 2007 om at ombygge stationsbygningerne på Stationsvej 21 i Ålbæk. Bygningerne har bevaringsværdi SAVE-2, og er et af de mere velbevarede og særlige bygninger i Ålbæk og langs jernbane mellem Frederikshavn og Skagen.

Der ansøges om at flytte og udskifte nogle få af de eksisterende vinduer og døre, opsætning af ny balkon, samt opførelse af nye tagvinduer. Udnyttelsen af tagrummet på den firkantede bygning, betyder, at udnyttelsesgraden vil blive overskredet med ca. 3%

Det var Teknisk Forvaltnings vurdering, at bygningerne er af sådan betydning, at projektet ville kræve en udtalelse fra en af kommunens egen arkitekter der havde følgende bemærkninger:

- Altan som rektangulær altan i træ, malet hvid med bredde svarende til dørpartiet
- (Rækværket omkring terrassen fjernes og erstattes af eks. hvidt spolestakit, eksempelvis i 1,40 eller 1,60 cm)
- Ovenlys/tagvinduer som støbejernsvinduer 3x4 teglsten pr. vindue opsat tæt sammen på de to tagflader - i alt 4 ovenlysvinduer
- Dørpartier opmures i røde teglsten, svarende til eksisterende, rykket ind fra facaden som nuværende dørkarm. Eks. trappetrin bevares.
- Eks. lille vindue flyttes til øverste venstre hjørne af nyt murparti (bad/toilet) Der monteres nyt vindue i træ, som vist på tegningen (værelse)

Teknisk Forvaltning vurderer bemærkningerne bør følges i store træk, dog ses der ingen væsentlig grund til ikke at kunne udskifte/monteres nye trævinduer i både (værelse) og (bad/toilet), så længe vinduerne har samme karakter som eksisterende. Dispensationen for udnyttelsesgraden anser Teknisk Forvaltning som en mindre væsentlig overskridelse, uden betydning for bygningernes samlede hele.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- det ansøgte tilladelse, såfremt de i sagsfremstillingens fremlagte bemærkninger følges

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Tegningsmateriale for stationsbygning i Ålbæk (dok.nr.55479/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/10185
Forvaltning: TF
Sbh: mped
Besl. komp: PMU

14. Eventuel ny planlægning for Aalbæk Raabjerg Rideklub

Sagsfremstilling

Aalbæk Raabjerg Rideklub har gennem længere tid arbejdet med overvejelser omkring hvorledes klubbens faciliteter kan gøres tidssvarende og opfylde medlemmernes behov og fremlægger nu en idémappe som giver forslag til en sammenhængende planlægning for ny indretning/organisering af klubbens samlede bygnings- og baneanlæg, herunder etablering af en ny ridehal. Samtidig gør skærpede lovgivningsmæssige krav til staldbygninger det nødvendigt, at foretage meget væsentlige ombygninger af de eks. staldbygninger.

Klubben råder over et areal beliggende umiddelbart vest for Ålbæk by på ca. 6,5 ha, heraf er ca. 5,6 ha lejet af Frederikshavn Kommune. Bygningsanlæggene er ældre og relativt primitive og udgøres af en mindre stald- og rytterstue samt en løsdriftsstald samt to dressurbaner, en springbane og en øvebane. Derudover er der omkringliggende græsningfolde.

Aalbæk Raabjerg Rideklub lægger meget vægt på at fastholde de kvaliteter, der netop ligger i at være en lille lokal rideklub med plads til 30 heste og med mange unge blandt de kun 40 medlemmer. Om sommeren foregår også rideundervisning på de udendørs baneanlæg, hvilket erfares som værende en væsentlig aktivitet for fastholdelse og tiltrækning af medlemmer. Klubben oplever en meget væsentlig begrænsning i, at man med de nuværende anlæg, ikke har mulighed for at fastholde aktiviteterne i vinterperioden og ser det som afgørende for klubbens fortsatte positive udvikling, at man får mulighed for at fungere hele året, hvilket kun kan opnås ved etablering af en ridehal som derfor udgør en meget central funktion i forslaget.

Der er fremlagt 2 forslag som begge omfatter mindre omdisponeringer af udearealer, herunder baneanlæg, vej- og stiforhold, og primært omfatter placering af ny ridehal samt staldbygning og rytterstue således, at det samlede bygninger og udenomsarealer funktionelt opnår en hensigtsmæssig indbyrdes tilknytning, også under hensyntagen til nærheden af byen, ligesom begge forslag indebærer en samling af bygningsmassen på arealet. Der henvises i øvrigt til den af Aalbæk Raabjerg Rideklub udarbejdede idémappe som er vedhæftet i bilag til sagen.

Økonomiske konsekvenser

Aalbæk Raabjerg Rideklub ejer bygnings- og baneanlæg, men lejer størstedelen af arealet af Frederikshavn Kommune på en lejeaftale, som udløber 1. juli 2015. Etablering af og omkostninger til vedligeholdelse af bygnings- og baneanlæg er et anliggende for Aalbæk Raabjerg Rideklub.

Åben sag

Sagsnr: 09/3023
Forvaltning: TF
Sbh: laly
Besl. komp: PMU

Planmæssige konsekvenser

De arealer som Aalbæk Raabjerg Rideklub råder over er beliggende i uplanlagt landzone umiddelbart tilgrænsende Ålbæk byområde. Området er ikke omfattet af lokal- eller kommuneplan og hidtil har der således ikke været en sammenhængende planlægning for området.

Det vurderes ikke, at det ansøgte er lokalplanpligtigt iht. planlovens § 13, stk. 2, men vil sandsynligvis kræve en landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk.1. I betragtning af at der er tale om et kommunalt ejet areal, at området har en beliggenhed umiddelbart op til Ålbæk by, og at der er tale om fysisk disponering af et relativt stort geografisk område med større bygningsanlæg, finder forvaltningen det hensigtsmæssigt, at der indledningsvist tages stilling til projektforslagene, og at der såfremt sagen nyder fremme, sikres en samlet planlægning for arealet, evt. udmøntet i en bebyggelsesregulerende deklaration for området.

Der er ikke væsentlige naturbeskyttelsesmæssige interesser i området.

Miljømæssige konsekvenser

Området er ikke underlagt bestemmelserne i miljølovgivningen vedr. erhvervmæssigt dyrehold, som følge af det relativt begrænsede antal heste tilknyttet/opstaldet på stedet, og der er derfor ingen særlige restriktioner vedr. afstandskrav til byområde og lignende.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- projektforslagene kan danne baggrund for at der kan meddeles landzonetilladelse

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Idémappe Aalbæk Raabjerg Rideklub (dok.nr.37317/09)

15. Ansøgning om opførelse af sommerhus, Klitmarken 21, Bratten

Sagsfremstilling

Udvalget har tidligere i 2 omgange, den 6. maj 2008 og den 2. september 2008 besluttet at meddele afslag på ansøgninger om udvidelse af sommerhuset på Klitmarken 21 i Bratten. Afslagene var begrundet i, at der ansøgte om opførelse af byggeri indenfor strandbeskyttelseslinien.

Ejerne har efterfølgende ansøgt om opførelse af et nyt sommerhus på ejendommen, som placeres uden for strandbeskyttelseslinien på en placering syd for det eksisterende sommerhus. Det ansøgte sommerhus er på ca. 108 m² og etableres med forskudte plan og placeres relativt højt i terrænet, hvorved der opnås havudsigt. Området er omfattet af Lokalplan FRE.18.01.01 "Bratten". Lokalplanens § 6.7 fastlægger, at ingen bygning må lægges på en klit eller bakketop eller så nær ved en sådan, at bygningen bærer præg af at være placeret over det omgivende terræns gennemsnitshøjde. Lokalplanens § 6.10 fastlægger desuden, at bygninger ikke må opføres med mere end én etage eller gives en større højde end 2,5 meter til overkant tagskæg. Den totale bygningshøjde over terræn må ikke overstige 5 meter.

Ansøgningen er i strid med lokalplanens §§ 6.7 og 6.10, da bygningen er placeret højt i terrænet og da højden fra terræn til overkant tagskæg overstiger 2,5 meter.

Formålet med udarbejdelsen af lokalplanen for området var bl.a. at sikre, at bebyggelsen placeres og udformes, så den danner et harmonisk hele. Det ansøgte vurderes at være i strid med de landskabshensyn, kommunen skal varetage ved administrationen af lokalplanen.

Der er ikke foretaget naboorientering i tilknytning til sagens behandling. Såfremt udvalget måtte ønske at meddele dispensation til det ansøgte, men med en lavere gulvkote end ansøgt, vil dette kræve forudgående naboorientering.

Juridiske konsekvenser

Såfremt der meddeles dispensation til det ansøgte vil dette kunne have præcedensdannende virkning, således at andre sommerhusejere vil kunne have berettiget forventning om at opnå tilladelse til også at opføre ny bebyggelse, der ligger højt i landskabet.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte med følgende begrundelse:

Åben sag

Sagsnr: 08/2711
Forvaltning: TF
Sbh: laen
Besl. komp: PMU

- Ansøgningen er i strid med lokalplanens §§ 6.7 og 6.10, da bygningen er placeret højt i terrænet, og da højden fra terræn til overkant tagskæg overstiger 2,5 meter. Det er vurderet, at en dispensation fra bestemmelserne vil være i strid med de landskabshensyn som kommunen skal varetage ved administrationen af området

- Ansøger henvises til at placere sommerhuset længere mod syd. Herved vil bygningen blive placeret lavere i terrænet

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

John Christensen deltog ikke i sagens behandling på grund af inhabilitet.

Indstillingen tiltrædes. Palle Thomsen tilkendegiver, at han fortsat vil være indstillet på at tillade den oprindelige ansøgning om en tilbygning.

Paul Rode Andersen deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Ansøgning og foto (dok.nr.53607/09)

16. Ny vandforsyningsplan 2009-2019

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har udarbejdet forslag til ny vandforsyningsplan 2009-2019. Planen er en sammenskrivning af de tidligere vandforsyningsplangrundlag for Skagen, Frederikshavn og Sæby kommuner.

Forslag til plan indeholder:

- Kommunens overordnede målsætninger for at opnå en tilfredsstillende vandforsyning fremover
- Beskrivelse af eksisterende vandforsyningsforhold
- Prognose over det forventede vandbehov i planperioden
- Plan for fremtidig forsyningsstruktur
- Handleplan såvel for de enkelte vandværker som generelle tiltag for at sikre tilfredsstillende vandforsyning fremover.

Åben sag

Sagsnr: 08/4868
Forvaltning: TF
Sbh: kihm
Besl. komp: BR

Overordnet fastholdes den decentrale indvindings- og forsyningsstruktur der er i kommunen. Forsyningsstrukturen er udbygget, så alle husstande i kommunen har mulighed for at blive forsynet med vand fra vandværk.

Som noget nyt fastlægges det i planen, at alle vandværker indenfor planperioden skal etablere forbindelsesledning til et andet alment vandværk for at forøge forsynings sikkerheden.

Vandforsyningsplanens resume er vedhæftet som bilag.

Der er foretaget en screening af planen efter bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er ikke fundet væsentlige negative indvirkninger på miljøet ved de beskrevne initiativer i vandforsyningsplanen.

Vandforsyningsplanen er udarbejdet i samarbejde med rådgiver, Frederikshavn Vand A/S og de private vandværker i kommunen.

Forslag til Vandforsyningsplan 2009-2019 med tilhørende korttema er sendt pr. mail til alle udvalgsmedlemmer.

Efter politisk behandling vil forslaget blive tilgængeligt på kommunen hjemmeside.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Forslag til Vandforsyningsplan 2009-2019 sendes til byrådet med anbefaling af, at forslaget fremlægges i 8 ugers offentlig høring

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Resume til dagsorden (dok.nr.46295/09)

17. Tillæg til spildevandsplan for Sæby Strand

Sagsfremstilling

Med nærværende forslag til tillæg til spildevandsplanen skal en del af kloakopland A02 separatkloakeres i forbindelse med en byggemodning af et område, hvor anvendelsen af området ændres fra campingplads til helårsbeboelse. Campingpladsen samt en ejendom (Frederikshavnsvej 90), som grænser op til campingpladsen, har hidtil været spildevandskloakeret. Fremover skal spildevandet fra dette område og Frederikshavnsvej 90 afledes til Sæby Renseanlæg, og regnvandet skal afledes gennem en udløbsledning til Kattegat. Det nye separatkloakerede område betegnes kloakopland A06.

Teknisk Forvaltning forventer at kunne give disse tilladelser på baggrund af konkrete ansøgninger fra Kloakforsyningen.

Den valgte løsning er blevet screenet. Screeningen viser, at ændringen af projektet ikke har væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslaget har været ude i offentlig høring i en periode på 8 uger, hvori der har været mulighed for at komme med bemærkninger/indsigelser til tillægget. Der er ikke indkommet forslag, bemærkninger eller indsigelser i høringsperioden.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Økonomiudvalg og byråd godkender spildevandsplantillægget endeligt

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Tillæg til spildevandsplan for Sæby Kommune 2000-2012 for helårsbeboelse ved Sæby Strand (dok.nr.55257/09)

Åben sag

Sagsnr: 08/10433

Forvaltning: TF

Sbh: leje

Besl. komp: PMU/ØU/BR

18. Spildevandstillæg Paradishaven

Sagsfremstilling

Med nærværende forslag til tillæg til spildevandsplanen skal området omfattet af Lokalplan FRE 02.01.01 separatkloakeres i forbindelse med en byggemodning af området. Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan 2005-2016 for tidligere Frederikshavn Kommune som en del af opland 1.21 med lokal nedsivning af tag- og overfladevand. Som følge af periodevis højt grundvandsspejl i området med deraf følgende risiko for vanskelige nedsivnings forhold ønskes området udskilt i et særskilt kloakopland (opland 1.28) som separatkloakeres. Fremover skal spildevandet fra dette område afledes til Frederikshavn Centralrenseanlæg. Tag- og overfladevand skal afledes gennem det eksisterende vejafvandingsystem i området til recipientudløb R176 (Elling Å) via det eksisterende regnvandsbassin B.

Teknisk Forvaltning forventer at kunne give disse tilladelser på baggrund af konkrete ansøgninger fra Kloakforsyningen.

Den valgte løsning er blevet miljøscreenet. Screeningen viser, at ændringen af projektet ikke har væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter byrådets godkendelse af forslaget, skal dette offentliggøres i en periode på 8 uger, hvori der er mulighed for at komme med bemærkninger/indsigelser til tillægget. Herefter skal byrådet vedtage tillægget endeligt.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Økonomiudvalg og byråd godkender at spildevandstillægget Paradishaven udsendes i høring

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Forslag til tillæg nr. 5 til Spildevandsplan 2005-2016 (dok.nr.48564/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/8088

Forvaltning: TF

Sbh: leje

Besl. komp: PMU/ØU/BR

19. Beskyttelse af grundvand i forbindelse med etablering, ændring og udvidelse af husdyrbrug

Sagsfremstilling

Ansøgninger om etablering, ændring eller udvidelse af husdyrbrug behandles efter Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug. I forbindelse med behandlingen af disse sager skal påvirkningen af bl.a. grundvandsressourcerne vurderes.

Miljøministeriet har fastlagt beskyttelsesniveauet for grundvand i bekendtgørelse om tilladelse og godkendelse m.v. af husdyrbrug.

Hvis et areal til udbringning af husdyrgødning ligger indenfor et nitratfølsomt indvindingsområde gælder således følgende:

1. Hvis udvaskningen fra rodzonen er mindre end 50 mg nitrat pr. liter foretages ikke yderligere
2. Hvis udvaskningen fra rodzonen er over 50 mg nitrat/l må der ikke være en stigning i udvaskningen fra nuværende drift til ansøgt produktion
3. Hvis der er udarbejdet en indsatsplan for området, skal det sikres, at der fastsættes vilkår i miljøgodkendelsen således at denne lever op til indsatsplanen

Når vandplanerne efter miljømålsloven foreligger, erstatter disse sandsynligvis de ovennævnte beskyttelsesniveauer (pind 1 og 2) fastsat efter Husdyrloven.

Miljøgodkendelser skal dog fortsat leve op til kravene i de indsatsplaner der er vedtaget (pind 3). I Frederikshavn kommune er der pt. udarbejdet indsatsplaner for Præstbro, Voerså og Rugtved Fælled vandværker.

I tiden indtil vandplanerne foreligger, skal kommunerne inddrage al tilgængelig viden om natur- og miljøtilstanden i sagsbehandlingen. Dette er for at undgå at etablering, udvidelse eller ændring af et husdyrbrug giver anledning til en miljøbelastning der vil indebære en væsentlig risiko for at natur- og miljømålene ikke kan sikres eller genoprettes i det pågældende område.

Kommunalbestyrelsen kan meddele afslag, hvis det vurderes, at der med de fastlagte beskyttelsesniveauer vil være en væsentlig miljøpåvirkning af særlige regionale eller lokale beskyttelsesinteresser. I givet fald skal der foretages en konkret vurdering af det pågældende område.

Teknisk Forvaltning vurderer, at der ikke ud fra den viden der i dag er tilgængelig er grundlag for at skærpe de afskæringskriterier som bekendtgørelsen angiver (ovenstående pind 1 og 2). Når vandplanerne og indsatsplanerne for de øvrige vandværker foreligger, vil det være dem der er gældende.

Indstilling

Åben sag

Sagsnr: 09/10183
Forvaltning: TF
Sbh: anmh
Besl. komp: PMU

Teknisk Direktør indstiller, at

- bekendtgørelsens afskæringskriterier for nitratudvaskning til nitratfølsomme indvindingsområder fortsat danner grundlag for afgørelser efter Husdyrloven

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen deltog ikke i behandlingen af punktet.

20. Dispensation fra område hvor skovrejsning er uønsket Nejsumvej i Østervrå

Sagsfremstilling

Rådgiver har på vegne af ejeren af ejendommen Nejsumvej 8, 9750 Østervrå, søgt om tilladelse til, at der pålægges fredsskovspligt på arealer indenfor område udpeget som uønsket for skovrejsning i regionplan 2005 (i alt ca. 16,2 ha) af matr. nr. 41a Den Mellemste Del Skæve.

Baggrunden for ansøgningen er, at ejer i forbindelse med køb af en ejendom har behov for at nedbringe det landbrugspligtige areal på ejendommen. Dette kan ske ved at en del af den tilkøbte ejendom pålægges fredsskovspligt.

Kommunen skal tage stilling til om:

- Der kan meddeles dispensation fra Bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur til tilplantning (BEK nr. 460 af 13/06/2005) og pålæggelse af fredsskovspligt indenfor område udpeget som uønsket for skovrejsning i regionplanen
- Der kan meddeles dispensation til tilplantning fra åbeskyttelseslinien på 150 meter omkring Voer å
- Pålæggelse af fredsskovspligt er foreneligt med ønsket om at bevare områdets beskyttede naturarealer (beskyttet eng, mose og overdrev, jf. naturbeskyttelseslovens § 3)

Regionplan

I regionplanen er en række arealer udpeget som "Uønsket for Skovrejsning". Udpegningen er bl.a. sket for at sikre landskabelige værdier (ådale, kystlandskaber osv.), kulturhistoriske sammenhænge (kirker, gravhøje osv.) og værdifulde lysåbne naturarealer (sammenhængende hede-/mosearealer, kystklitter osv.). Indenfor disse områder må der ikke plantes skov eller pålægges fredsskovspligt på eksisterende skovarealer.

Amtsrådet (kommunen) kan dog, hvor særlige forhold taler for det, efter ansøgning meddele tilladelse til skovplantning indenfor disse områder.

Området er i Regionplanen desuden udpeget som økologisk forbindelse (vandløb og skov) og Særligt værdifuldt landskab

Naturbeskyttelsesloven

En del af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinien.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinien må der ikke, indenfor 150 meter fra større vandløb, foretages ændringer i tilstanden, herunder tilplantning. Åbeskyttelseslinien skal sikre åerne som værdifulde

Åben sag

Sagsnr: 09/9805
Forvaltning: TF
Sbh: clrk
Besl. komp: PMU

landskabselementer og funktion som spredningskorridorer for planter og dyr.

Inden for det område de ønskes pålagt fredsskovspligt er en del beskyttede naturarealer jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen er fortsat gældende uanset at arealet ændrer status. Til gengæld bortfalder den forpligtigelse lodsejer har efter landbrugsloven til at holde arealerne lysåbne. Dette bør derfor sikres med en frivillig tinglysning af et vilkår/en bestemmelse om at arealerne i fremtiden skal holdes lysåbne. Lodsejer er indstillet på at indgå en sådan aftale.

Bemærkninger:

Området er en del af herregårdslandskabet omkring Ormholt og indeholder en mosaik af enge, moser og skovbevoksede skrån timer langs åen. Skoven i området indeholder nyere nåletræsbevoksninger (30-50 år), men også gamle bøgeskovsområder med hundrede års gamle bøge.

Ved besigtigelse af ejendommen er det vurderet at dette enestående mosaiklandskab kan bevares og ligefrem kan blive styrket ved pålæggelse af fredsskovspligt. Herved sikres arealerne mod bl.a. opdyrkning – også for fremtidige ejere af ejendommen. Samtidig vil tilplantningen have en gunstig miljømæssig effekt på vandløbet ved en reduktion af risikoen for udvaskning af næringsstoffer og sprøjtemidler.

De arealer, der efterfølgende tilplantes med skov, er beliggende "bag" eksisterende skov, dvs. at udsigtsforholdene og de biologiske forhold i ådalen ikke påvirkes af tilplantningen. I dag er arealerne tilplantet med juletræer og når disse er høstet (indenfor ca. 5 år) vil arealerne blive tilplantet med skov.

Fredsskov pålægges af statsskovdistrikterne. Lysåbne arealer (enge, mose, overdrev osv.) kan blive pålagt fredsskovspligt uden at de som følge heraf skal tilplantes. De bevarer fortsat deres status som § 3-arealer i medfør af Naturbeskyttelsesloven. Til gengæld betyder fredsskovstatus at arealerne ikke længere er omfattet af landbrugslovgivningens regler om at arealerne skal holdes lysåbne. Derfor er det forvaltningens opfattelse at arealerne skal pålægges en deklaration som sikrer at dette sker i fremtiden. Ansøger er indforstået med dette.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles dispensation til plantning og notering af fredsskovspligt indenfor område udpeget som område uønsket for Skovrejsning i regionplanen
- der stilles vilkår om at der pålægges en deklaration til sikring af at beskyttede naturarealer, som omfattes af fredsskovspligten, bevares

lysåbne

- der gives tilsagn om at en tilplantning af et areal indenfor åbesskyttelseslinjen vil kunne tillades

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Et flertal af udvalget tiltræder indstillingen. Brian Pedersen ønsker sagen hørt i Det Grønne Råd forinden vedtagelse.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Kort - skov uønsket (dok.nr.55498/09)

Kort - åbesskyttelse og § 3 (dok.nr.55499/09)

21. Forslag til Lokalplan FRE 13.15.02 og Kommuneplantillæg nr. 96 for butiksområde ved Hjørringvej

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget omfatter et ca. 4 ha. stort område beliggende ved Toftegårdsvej og Hjørringvej i Frederikshavn. Området afgrænses mod syd af eksisterende virksomheder (E N-Byg) og mod vest af eksisterende dagligvarebutik (Super Best).

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre en dagligvarebutik på 3.500 m² ved om- og tilbygning af en eksisterende bygning. Lokalplanforslaget giver mulighed for anvendelse af området til engros- og detailhandel, kontorer, lager, lettere industri og værkstedsformål samt servicestation.

I kommuneplanen indgår området som en del af aflastningsområdet til detailhandel langs Hjørringvej og anvendes i dag til Dagrofa/lager-bygning og Silvan Byggemarked. Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer afgrænsningen af rammeområde CE. 13.15, så det svarer til lokalplanområdets afgrænsning. Etablering af en ny dagligvarebutik udnytter rummeligheden til detailhandel i eksisterende lokalplan og påvirker derfor ikke den samlede rummelighed i aflastningsområdet.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Toftegårdsvej og Hjørringvej via eksisterende private fælles veje i området. Etablering af Silvan Byggemarked og en ny dagligvarebutik kan påvirke trafikforholdene i området, og der pågår derfor arbejde med forbedring af trafikafviklingen og -sikkerheden i området.

I lokalplanforslaget stilles der krav om, at nyt byggeri over 200 m² skal opføres som minimum lavenergiklasse 1, jf. bygningsreglementets bestemmelser. Ombygning af eksisterende bygninger kan udføres efter gældende bygningsreglement.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalg og byråd, at Forslag til Lokalplan FRE 13.15.02 samt Kommuneplantillæg nr. 96 udsendes i offentlig debat

Åben sag

Sagsnr: 09/8508

Forvaltning: TF

Sbh: mæl

Besl. komp: PMU/ØU/BR

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes, dog således at energiklassekravet stilles til alt nybyggeri.
Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Indretning af dagligvarebutik Hjørtingvej 171, Frederikshavn (dok.nr.4281/09)

Forslag til Lokalplan FRE 13.15.02 Butiksområde ved Hjørtingvej i Frederikshavn (dok.nr.55779/09)

22. Forslag til Lokalplan SAE.1.21.0 og Kommuneplantillæg nr. 11 - Sundhedshus i Østervrå

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 12. maj 2009, at projekt sundhedshus i Østervrå skulle søges realiseret gennem ny lokalplan.

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere et sundhedshus til bl.a. læge, tandlæge og fysioterapi ud mod Hjerringvej i op til 2½ etage. På den resterende del af arealet åbnes mulighed for etablering af boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage og evt. 1½ etage.

Lokalplan nr. SAE.1.20.0 er i dag gældende for arealet. Den vejtilslutning, som er indeholdt i Lokalplan SAE.1.20.0, er fastholdt i denne lokalplan.

Ansøger har oplyst, at det vil være meget dyrere at bygge i energiklasse 1. Ansøger er for sent blevet gjort opmærksom på, at kommunen kræver dette.

Miljømæssige konsekvenser

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

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalg og byråd, at forslag til Lokalplan SAE.1.21.0 og Kommuneplantillæg nr. 11 udsendes i offentlig debat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Forslag til Lokalplan SAE.1.21.0 og Kommuneplantillæg nr. 11 - Sundhedshus i Østervrå (dok.nr.56491/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/9642

Forvaltning: TF

Sbh: SUOS

Besl. komp: PMU/ØU/BR

23. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. SKA.239.S og Kommuneplantillæg nr. SKA.22.05 for sommerhusområde ved Jerupvej/Tranebærvej, Aalbæk

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget traf den 14. august 2007 beslutning om at igangsætte lokalplanlægning for sommerhusområdet syd for "Farm Fun" ved Tranebærvej i Ålbæk. Området blev udpeget som nyt sommerhusområde i forbindelse med tildelingen af 500 nye sommerhusgrunde i Region Nordjylland ved Landsplandirektiv fra 2007.

Den 28. januar 2009 vedtog byrådet Lokalplanforslag nr. SKA.239.S og forslag til Kommuneplantillæg nr. SKA.22.05 for området med mulighed for udstykning af 60 nye sommerhusgrunde og grundstørrelser på ca. 1500 m².

Der er i høringsperioden indkommet 9 indsigelser, herunder fra Grundejerforeningen for det tilstødende sommerhusområde. Indsigelserne berører primært antallet af grunde og grundstørrelser, stiadgange til stranden og påvirkningen af naturen og klitområdet.

Det indstilles, at antal grunde og grundstørrelser fastholdes, og at stiadgangen fra sommerhusudstykningsområdet ind over det eksisterende sommerhusområde udtages af lokalplanen og i stedet føres nord om området. Hverken fra Frederikshavns kommunes eller andre myndigheders side er det vurderet, at sommerhusudstykningsområdet vil påvirke tilstanden af natur- og klitområdet i væsentlig grad. Endelig foreslås det, at lokalplanforslagets sydøstlige naturområde, som omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, udtages af lokalplanen.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan SKA.239.S og Kommuneplantillæg SKA.22.05 vedtages endeligt i overensstemmelse med forvaltningens indsigelsesnotat af 16. april 2009

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Tillæg nr. SKA.22.05 til Kommuneplan (dok.nr.52343/09)

Lokalplan nr. SKA.239.S Sommerhusbebyggelse ved Jerupvej/tranebærvej i Aalbæk (dok.nr.52341/09)

Forslag til lokalplan nr. SKA.239.S - Sommerhusområde ved Jerupvej/Tranebærvej,

Ålbæk (dok.nr.9483/09)

Indsigelsesnotat af 24. maj 2009 (dok.nr.52314/09)

Åben sag

Sagsnr: 08/14235

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

24. Endelig vedtagelse af Lokalplan SKA.241.G, Grønt areal ved Banegårdspladsen, Skagen

Sagsfremstilling

Den 25. februar 2009 vedtog byrådet Lokalplanforslag SKA.241.G for et grønt areal ved Banegårdspladsen i Skagen. Formålet var at sikre arealets fortsatte anvendelse til grønt, rekreativt område. Forslaget var i offentlig høring i perioden 11. marts 2009 - 6. maj 2009. Der er i høringsperioden modtaget 2 indsigelser.

Indsigelserne omhandler spørgsmål om sti- og gangarealer for gangbesværede samt reservation af areal til opstilling af færdselstavler, belysningsanlæg mv.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalg og byråd, at Lokalplan SKA.241.G vedtages endeligt i overensstemmelse med forvaltningens indsigelsesnotat af 8. maj 2009

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Lokalplan nr. SKA.241.G Grønt areal ved Banegårdspladsen (dok.nr.47977/09)

Indsigelsesnotat af 8. maj 2009 (dok.nr.47949/09)

Dagsordenspunkt fra møde den 25-02-2009 i Frederikshavn Byråd - Forslag til Lokalplan nr. SKA.241.G - Grønt areal ved Banegårdspladsen, Skagen (dok.nr.18005/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/1425

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

25. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. SKA.225.B og Kommuneplantillæg nr. SKA.04.05 - Helårsboliger ved Højen

Sagsfremstilling

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 11. marts til den 6. maj 2009. Forvaltningen har efter indsigelsesfristens udløb modtaget 14 indsigelser mod planforslaget samt en afgørelse fra Naturklagenævnet, som er indarbejdet i indsigelsesnotatet. Desuden har bygherrer/ejer kommenteret lokalplanforslagets bestemmelser om tagmaterialer, som ligeledes fremgår af indsigelsesnotatet.

Indsigelserne er kommenteret i indsigelsesnotat af 29. maj 2009, hvoraf også forvaltningens indstilling til rettelser i forhold til planforslaget fremgår.

Indsigelserne omhandler bl.a. ændret anvendelse af arealet, udsigtsforhold, bygningshøjden, placering af carporte, udhuse og lignende, vej og vendeplads, (vej)belysning, beplantning, terrænregulering (kunstige klitter) og grundejerforening

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler økonomiudvalg og byråd, at Lokalplan nr. SKA.225.B og Kommuneplantillæg nr. SKA.04.05 vedtages endeligt med de forslag til ændringer, der fremgår af vedlagte indsigelsesnotat

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Et flertal tiltræder indstillingen. Brian Pedersen kan ikke tiltræde indstillingen. Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Indsigelsesnotat af 29. maj 2009 (dok.nr.55948/09)

Lokalplan SKA 225.B Helårsboligområde ved Højen, Skagen (dok.nr.56441/09)

Åben sag

Sagsnr: 07/429

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

26. Kompetenceplan for plan- og byggeområdet

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har udarbejdet et revideret udkast til kompetenceplan for plan- og byggeområdet.

Plan- og Miljøudvalget har behandlet sagen på møderne den 14. april 2009 og 12. maj 2009 og besluttede at genoptage sagen på baggrund af det forelagte materiale og diskussion.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- udkast til kompetenceplan for plan- og byggeområdet godkendes

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Indstillingen tiltrædes.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Kompetenceplan med indarbejdet praksis (dok.nr.52729/09)

Åben sag

Sagsnr: 09/3101
Forvaltning: TF
Sbh: heer
Besl. komp: PMU

27. Orienteringssag - Naturgasledning Sæby - Egtved

Sagsfremstilling

Energinet.dk har i brev af 14. maj 2009 meddelt de berørte kommuner at Skanled projektet indstilles på strækningen mellem Sæby og Ll.Torup. Energinet.dk forventer ikke projektet genoptaget.

Begrundelsen for beslutningen er den globale økonomiske udvikling ,der har medført usikkerhed omkring efterspørgslen af naturgas.

Åben sag

Sagsnr: 08/2067
Forvaltning: TF
Sbh: jabo
Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Til orientering.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Orientering vedrørende Skanled projekt (dok.nr.53649/09)

28. Orienteringssag - Afgørelse fra Naturklagenævnet over Lokalplan SKA.219-L for Skiveren Camping

Sagsfremstilling

Kommunens vedtagelse af Lokalplan SKA.219-L for Skiveren Camping blev påklaget til Naturklagenævnet af ejerne af 2 af sommerhusene i det nærliggende sommerhusområde. Klagen vedrørte blandt andet mistet udsigt fra det ene af husene samt den juridiske gyldighed af byggetilladelseerne til byggeriet på campingpladsen. Naturklagenævnet har nu afgjort sagen og har ikke kunnet give klagerne medhold.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Til orientering.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Åben sag

Sagsnr: 07/313

Forvaltning: TF

Sbh: læn

Besl. komp: PMU

29. Orienteringssag - Udvidelse af Sæby Havn

Sagsfremstilling

Styregruppen for udvidelse af Sæby Havn udsender debatfolder i for-offentlighedsfase i august-september 2009. Hermed vil den egentlige planproces iht. planloven blive igangsat. Debatfolderen indeholder forskellige alternativer for hvorledes arealerne kan udlægges. Der vil i for-offentlighedsfasen være mulighed for at indsende generelle synspunkter og forslag til havneudvidelsen.

Folderen vil blive gennemgået på mødet.

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller

- sagen til orientering

Åben sag

Sagsnr: 07/3129
Forvaltning: TU
Sbh: SUOS
Besl. komp: PMU

Beslutning Teknisk Udvalg den 4. juni 2009

Til orientering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Til orientering. Udsendelse af materiale til foroffentlighedsfase besluttet af udvalget på august mødet.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

30. Orienteringssag - Studietur med Byfonden den 16. - 18. august 2009

Sagsfremstilling

Byfonden i Frederikshavn arrangerer studietur den 16. - 18. august 2009 for byfondens bestyrelse og Plan- og Miljøudvalget. Turen går blandt andet til Flensborg, Lübeck, Wismar, Schwrin og Rostock. Endeligt program forventes at forelægge til mødet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller

- sagen til orientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Til orientering.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Åben sag

Sagsnr: 07/1591

Forvaltning: TF

Sbh: chlr

Besl. komp: PMU

31. Efterretningssag - Meddelte landzonetilladelser efter Planloven

Sagsfremstilling

Der er meddelt følgende landzonetilladelser efter Planlovens § 35:

- etablering af rørmast på 24 meter til mobiltransmission på Jennetvej 19, 9982 Ålbæk (matr.nr. 18h Sørig, Råbjerg),
- etablering af rørmast på 21 meter til mobiltransmission på Ålbækvej 493, 9982 Ålbæk (matr.nr. 22d Råbjerg Ejerlav, Råbjerg).
- etablering af rørmast på 24 meter til mobiltransmission på Skagensvej 375A, 9981 Jerup (matr.nr. 6a Bratten, Elling),
- etablering af jordvold på Faurholtvej 87, 9900 Frederikshavn (matr.nr. 34a Donbæk Gårde, Flade).
- opførelse af en tilbygning på 16,6 m² til eksist. vandværk på ejendommen beliggende Tryvej 1, matr. nr. 1 cl, Den Mellemste Del, Torslev.
- opførelse af en garage på 70 m² på ejendommen beliggende Holtbjergvej 13, matr. nr. 70, Den Mellemste Del, Albæk.
- lovliggørelse af 2 tilbygninger til eksist. maskinhus på ejendommen beliggende Mølholtvej 64, matr. nr. 37a, Den Vestlige Del, Albæk. Det samlede areal af de 2 maskinhuse og sammenbygning er herefter 1874 m².
- opførelse af tilbygning til Understed menighedshus på matr. nr. 3 i Den sydvestlige Del, Understed sogn. Ejendommen er beliggende Understedvej 67 i Understed, 9300 Sæby.
- Landzonetilladelse til opførelse af maskinhus til landbrugsejendom beliggende Volstrupvej 15, Volstrup, 9300 Sæby, matr. nr. 17 a Volstrup by og sogn.
- Etablering af institution/opholdssted " Firkløveren" på ejendommen beliggende Tryvej 153, matr. nr. 8 x, Try By, Torslev. Institutionen indrettes i eksisterende bygninger.

Åben sag

Sagsnr: 07/1167
Forvaltning: TF
Sbh: laen
Besl. komp: PMU

Indstilling

Teknisk Direktør indstiller

- sagen til efterretning

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 9. juni 2009

Til efterretning.

Paul Rode Andersen og Hanne Welander deltog ikke i behandlingen af punktet.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

John Christensen

Erik Janum

Brian Pedersen

Paul Rode Andersen

Anders Starberg Pedersen

Hanne Welanders

Palle Thomsen