



# Referat                      Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Dato</b>          | 10. november 2009  |
| <b>Tid</b>           | 15:00  |
| <b>Sted</b>          | Fasanvej 1, udvalgslokalet   |
| <b>NB.</b>           | Brian Pedersen forlod mødet kl. 17.00.   |
| <b>Fraværende</b>    | Paul Rode Andersen   |
| <b>Stedfortræder</b> |  |
| <b>Medlemmer</b>     | John Christensen (V) - Formand<br>Brian Pedersen (F)<br>Paul Rode Andersen (F)<br>Anders Starberg Pedersen (A)<br>Hanne Welanders (A)<br>Palle Thomsen (A)<br>Erik Janum (V) |



## Indholdsfortegnelse

|  | Side |
|--|------|
| 1. Udarbejdelse af lokalplan for matr. nr. 93 a Skagen Markjorder, Nedre Mosevej, Skagen .....           | 6    |
| 2. Principiel stillingtagen til energirigtigt byggeprojekt Holger Drachmanns Vej 10, Frederikshavn ..... | 8    |
| 3. Ændret planlægning for ejendommen Højensvej 60, Skagen .....  | 10   |
| 4. Principiel ansøgning om boligbebyggelse Gasværksvej/Søndre Ringvej, Sæby - Revideret projekt .....    | 13   |
| 5. Ombygning af ejendommen Danmarksgade 16 A, Frederikshavn .....  | 16   |
| 6. Principgodkendelse af byggeprojekt Søndergade 11 og Algade 4, Sæby .....                              | 18   |
| 7. Principansøgning om udstykning af sommerhusgrunde ved Prebensvej og Edithsvej i Lyngså, Sæby .....    | 21   |
| 8. Ansøgning om udvidelse af stuehus, Lendumvej 119 .....  | 24   |
| 9. Afslag på lovliggørelse af opført altan på Sct. Laurentii Vej 25 i Skagen .....                       | 26   |
| 10. Forslag til lokalplan SAE.B.07.06.01 - tæt-lav boligbebyggelse ved Savværksvej 1, Voerså .....       | 28   |
| 11. Forslag til Lokalplan SAE.O.03.06.01 - Mariested, Sæby.....  | 30   |
| 12. Endelig vedtagelse af lokalplan SKA.242.B og Kommuneplantillæg SKA.23.05 .....                       | 32   |
| 13. Orienteringssag - Konsekvens af budgetforliget for Plan- og Miljøudvalget .....                      | 34   |
| 14. Orientering om ansøgning til Vækstforum .....  | 35   |
| 15. Orientering om høring fra By- og Landskabsstyrelsen i sagen om indvinding af vand i Skagen .....     | 36   |
| 16. Orientering om ophævelse af rideforbud .....   | 37   |
| Underskrifter: .....   | 38   |

## Bilagsfortegnelse

| Punkt nr. | Dok.nr.   | Tilgang | Titel  |
|-----------|-----------|---------|--|
| 1         | 108970/09 | Åben    | Oversigtskort  |
| 2         | 125401/09 | Åben    | Oversigtskort  |
| 2         | 125398/09 | Åben    | Ansøgning  |
| 2         | 125403/09 | Åben    | Projekt  |
| 3         | 108976/09 | Åben    | Oversigtskort  |
| 3         | 108977/09 | Åben    | Ansøgning med projekt  |
| 4         | 125375/09 | Åben    | Oversigtskort  |
| 4         | 125379/09 | Åben    | Projekt  |
| 5         | 108972/09 | Åben    | Oversigtskort  |
| 5         | 108973/09 | Åben    | Ansøgning m.foto og projekt  |
| 6         | 125386/09 | Åben    | Projekt  |
| 7         | 121776/09 | Åben    | Oversigtskort  |
| 7         | 121757/09 | Åben    | Samlet ansøgning af 10. september 2009   |
| 8         | 125412/09 | Åben    | Ansøgning m.v.   |
| 10        | 124954/09 | Åben    | Forslag til Lokalplan nr. SAE.B.07.06.01 samt<br>Kommuneplantillæg nr. 09.02. Tæt-lav boligbebyggelse ved<br>Savværksvej 1, Voerså |
| 11        | 128654/09 | Åben    | Bilag til dagsorden - SAE.O.03.60. 72dpi.pdf   |
| 12        | 42575/09  | Åben    | Dagsordenspunkt fra møde den 29-04-2009 i Frederikshavn<br>Byråd   |
| 12        | 117433/09 | Åben    | Dagsordenspunkt fra møde den 21-10-2009 i<br>Økonomiudvalget   |
| 12        | 102656/09 | Åben    | Indsigelsesnotat LP SKA.242.B Vesterby 17.09.09  |
| 12        | 124879/09 | Åben    | Lokalplan P SKA.242.B  |
| 12        | 124878/09 | Åben    | Kommuneplantillæg SKA.23.05  |
| 12        | 124315/09 | Åben    | Partshøring Vesterby   |
| 14        | 121713/09 | Åben    | Ansøgning fra Skagen Odde til Regionen   |
| 15        | 125156/09 | Åben    | Svar til By- og Landskabsstyrelsen vedr. vandindvinding  |

# 1. Udarbejdelse af lokalplan for matr. nr. 93 a Skagen Markjorder, Nedre Mosevej, Skagen

## Åben sag

Sagsnr: 09/12022

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Landinspektør anmoder på vegne af boet efter ejer af matr. nr. 93 a Skagen Markjorder beliggende Nedre Mosevej 101 om igangsætning af lokalplan med henblik på udstykning til åben-lav bolig bebyggelse med en grundstørrelse på min. 700 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen foreslås udarbejdet sammen med lokalplan for den umiddelbart syd for beliggende ejendom Nedre Mosevej 99.

Tværs over den sidstnævnte ejendom er der jf. kommuneplan for Skagen og også nu kommuneplan 2009-2020 udlagt fremtidig vejareal - forbindelsesvej mellem Ankermedet og Guldmajsvej. Landinspektøren foreslår, at vejudlægget flyttes lidt mod nord og følger ejendommen nordskel.

Begge ejendomme er beliggende i landzone og ikke medtaget i kommuneplan for Skagen. Jf. kommuneplan 2009-2020 er ejendommen Nedre Mosevej 99 delvis udlagt til forbindelsesvej og ejendommen Nedre Mosevej 101 er beliggende i område SKA.B.05.18, der er perspektivområde til helårsbeboelse.

### Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for byzone kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

### Planmæssige konsekvenser

I forbindelse med den offentlige debat om Lokalplan nr. SKA.237.B for arealet umiddelbart syd for Nedre Mosevej 99 fremkom ejer af denne ejendom med ønske om, at også hans ejendom inddrages i lokalplanen.

Frederikshavn Byråd beslutter hertil, at der principielt gives tilsagn om inddragelse af matr. nr. 93 c Skagen Markjorder, Nedre Mosevej 99 til boligformål, samt at ejer oplyses om mulighederne herfor.

Baggrunden for denne beslutning er, at Teknisk Forvaltning ikke finder, at der i forhold til kommuneplanens byudviklingsmuligheder er noget til hinder herfor. Beslutningen indebærer, at kommunen vil være indstillet på at godkende matr. nr. 93 c Skagen Markjorder til boligformål i lighed med bestemmelserne herom i Lokalplan nr. SKA.237.B. Dette kan ske gennem ny bygherrelokalplan for denne ejendom alene eller evt. også ved inddragelse af arealet nord for den matrikel dvs. matr. nr. 93 a Skagen Markjorder. Byrådets beslutning og baggrunden herfor er meddelt ejer ved brev af 15. september 2008. På det grundlag har ejer taget

initiativ til igangsætning af bygherrelokalplan.

Teknisk Forvaltning har ingen bemærkninger til landinspektørens forslag til justering af forbindelsesvejens placering, dog skal denne så vidt mulig holdes facadeløs.

Med baggrund i forvaltningen tidligere vurdering af byudviklingsmulighederne i området bør det genovervejes om ikke matr. nr. 93 a Skagen Markjorder kan udtages af perspektivområde SKA.B.05.18 og ved nyt kommuneplantillæg blive egentligt kommuneplanområde med henblik på realisering af ansøgers ønske.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- ejendommen matr. nr. 93 a Skagen Markjorder udtages af perspektivområde SKA.B.05.18 gennem nyt kommuneplantillæg efter drøftelse med Miljøcenteret. Lokalplan som ansøgt udarbejdes på grundlag af det nye kommuneplantillæg samt med samme bestemmelser som SKA.237.B

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.108970/09)

## 2. Principiel stillingtagen til energirigtigt byggeprojekt Holger Drachmanns Vej 10, Frederikshavn

## Åben sag

Sagsnr: 09/17969

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Ejer ønsker at opføre nyt enfamilieshus med indbygget carport samt udhus på ovennævnte ejendom.

Huset ønskes opført i moderne arkitektur og i materialer, der afspejler ejers ønske om et energirigtigt hus. Huset opføres som energiklasse 1 bygning helt på linje med Byrådets intentioner med nyt byggeri i kommunen.

Huset bliver i en etage og med fladt tag. Facaderne fremstår med pudset hvide facader, søjler og bjælker på grundlag af bærende Ytong plader m.v. Mindre bygninger og bygningsdele primært carport og den vestlige del udføres i lys naturræsbeklædning. Det flade tag bliver med mørk tagpap.

Materialevalget begrundes med, at facader i mørtelpuds vil falde fint og naturligt ind i det nuværende nærmiljø, hvor mørtelpuds er hyppigt forekommende facademateriale, hvor også træbeklædning på mindre bygningsdele er et ofte valgt materiale. Facaden og opbygningen af denne er valgt under hensyntagen til energioptimeringen, hvorved en høj isoleret ydervæg er nødvendig.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 49 godkendt af byråd og ministerium i 1969.

Materialevalg til facaderne betinger dispensation fra vedtægtens

- § 4 stk.4, hvorefter, at bygninger normalt skal opføres fugede i gule sten, herfra undtaget garage, udhuse og lignende mindre bygninger, som kan opføres af træ. Andre sten i normale teglstensformat kan godkendes, når disse er gennemfarvede og i hvide og grå farvetoner. Ønskes maling af facader er dette tilladt, når der anvendes hvide og grå farver med detaljer i sort. Til forskriftsmæssigt træværk skal anvendes farver indenfor jordfarveskalaen.

Naboorientering til en bred kreds (16 ejendomme) har givet anledning til en bemærkning: "det ser pænt ud, og vi glæder os til at grunden bliver bebygget".

### Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens mål og anvendelse.

### Planmæssige konsekvenser

Formålet med byplanvedtægten er at sikre området anvendelse til boliger for en familie, at bevare en god helhedsvirkning med størst mulig hensyn til terrænet, de særlige naturværdier, planninger og det eksisterende bymæssige miljø.

Den aller sydligste del af Bangsbostrand er i dag ret forskelligartet med hensyn til bebyggelsernes ydre fremtræden. Der er facader i blankt murværk, vandskurede facader dels hvor stenformatet er synlig og dels nærmest har karakter af pudset facade. Der er enkelte opført i letbeton. Træ indgår som beklædning på dele af facader og gavle samt udfyldninger mellem vinduer mv. Generelt fremstår alle ejendommene i lys farvetone uanset materialer.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bebyggelse ikke afgørende vil skille sig ud fra den øvrige bebyggelse i nærområdet. Byplanvedtægtens hovedsigte at tilstræbe en ensartet karakter i bebyggelse af hensyn til områdets nuværende karakter vurderes tilgodeset.

Det er dog forvaltningens opfattelse, at husets træbeklædning skal fremtræde i lys farvetone.

Byplanvedtægten tillader, at facaderne males og dermed også implicit, at facaden overfladebehandles som grundlag for en sådan maling.

Med baggrund i Byrådets beslutning om lavenergiklasse 1 i nye lokalplanområder, bør der også tilskyndes til energirigtigt byggeri indenfor allerede planlagte områder evt. efter dispensation jf. § 19 i Lov om planlægning.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles tilladelse til opførelse af enfamilieshus med de ansøgte materialer på ejendommen Holger Drachmanns Vej 10 idet, der meddeles dispensation fra byplanvedtægtens § 4 stk. 4 til pudsede facader på grundlag af Ytong suppleret med lys træbeklædning

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.125401/09)

Ansøgning (dok.nr.125398/09)

Projekt (dok.nr.125403/09)

### 3. Ændret planlægning for ejendommen Højensvej 60, Skagen

### Åben sag

#### Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 8. april 2008 principiel ansøgning om tilladelse til opførelse af boligbebyggelse og butikscenter samt bibeholdelse af nuværende servicestation på ejendommen Højensvej 60's areal nord for Frederikshavnsvej. I den oprindelige ansøgning ønskede ansøger, at der på ejendoms areal syd for Frederikshavnsvej kunne opføres et garni hotel.

Sagsnr: 08/2194  
Forvaltning: TF  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

Udvalget besluttede, at projektforslaget for så vidt nordsiden af Frederikshavnsvej medtages i byudviklingsdrøftelserne som led i kommuneplan 2009 samt, at ansøger meddeles at sydsiden af Frederikshavnsvej ønskes fastholdt som nu ubebygget.

I forbindelse med kommuneplan 2009-2020 er området langs nordsiden af Frederikshavnsvej nu udlagt til centerformål dvs. udvalgs varebutikker, kontorer, liberalt erhverv og helårsboliger.

I den mellemliggende periode har ansøger udviklet projektet, der nu indeholder butikscenter med udvalgsvarer og service, renoveret servicestation med ny overdækning og vaskehal samt garnihotel alternativ boliger. Funktionen garnihotel er ny og har ikke været medtaget i drøftelserne i forbindelse med kommuneplanen.

Den samlede bebyggelse er tænkt i en nutidig arkitektur opført med respekt for den traditionelle Skagen arkitektur og omkringliggende hede- og klitlandskab. Den primære del af facaderne udføres som sortmalede træfacader. Tagfladerne har varierende hældning og højde og beklædes med sort tagpap med listedækning.

Det samlede etageareal udgør ca. 4250 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 38 %.

#### Juridiske konsekvenser

Jf. Lov om planlægning § 12 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Jf. Lov om planlægning § 19 kan videregående afvigelser fra en lokalplan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

#### Planmæssige konsekvenser

Det nye projektforslag overholder de nye kommuneplanbestemmelser for så vidt angår etablering af udvalgs varebutikker, service, turistinformation mv. samt boliger. Det samlede butiksareal holder sig indenfor den udlagte ramme på samlet 3.000 m<sup>2</sup>. Max. bebyggelsesprocent på 35 % er dog overskredet med ca. 3 %.

Den påtænkte anvendelse til garnihotel er derimod ikke indeholdt i kommuneplanen



for dette område. Realisering heraf betinger kommuneplantillæg. Ny planlægning for hotelanvendelse skal suppleres med dokumentation for, at der er et behov.

En hotelpacering med direkte adgang fra Frederikshavnsvej (overordnet vej) vurderes trafikalt at være en god placering og på et areal, der giver mulighed for etablering af tilstrækkelig parkering.

Arealet, der påtænkes bebygget er for området udenom det der i dag anvendes til servicestation, udpeget som beskyttet natur, konkret hede. Da arealet først er overført til byzone efter den 1. juli 1992 er heden selv om den nu er i byzone omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Opførelse af bebyggelse på disse arealer kræver således dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Pågældende hedeareal ligger mellem parcelhusudstyknings og grønt område på den ene side og asfaltarealet omkring servicestationen på den anden side. Kvaliteten af disse hedearealer skal nærmere vurderes med henblik på afklaring af omfanget af mulig bebyggelse.

Mulig boligbebyggelse vest for servicestationen betinger, at der støjdæmpes mod Frederikshavnsvej fx med kunstig klit.

Med vedtagelse af de nye kommuneplanrammer for området er der besluttet, at der kan ske yderligere bebyggelse i respekt for den beskyttede natur.

Projektet vil med arkitektur og materialevalg være medvirkende til en visuel "højnelse" af tilkørslen til Skagen fra syd.

Det er forvaltningens vurdering, at projektets princip for så vidt angår anvendelse også hotel og arkitektoniske udtryk kan være grundlag for kommuneplantillæg og ny lokalplan. Det konkrete omfang af bebyggelsen skal afvejes i forhold til den beskyttede natur og evt. placering af støjafskærmning.

Den i kommuneplanen fastsatte bebyggelsesprocent på max. 35 % skal fastholdes.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- det fremsendte projekt med garnihotel i princip er grundlag for ny planlægning, dog i fysisk omfang afvejet i forhold til den beskyttede natur og evt. støjafskærmning. Ansøger forestår udarbejdelse af ny lokalplan

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Ansøger opfordres til at indsende et nyt projekt inden for rammerne af den vedtagne kommuneplan herunder naturbeskyttelseshensyn. I arealberegningen indgår udelukkende arealet nord for Frederikshavnsvej.

### **Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.108976/09)

Ansøgning med projekt (dok.nr.108977/09)

## 4. Principiel ansøgning om boligbebyggelse

### Gasværksvej/Søndre Ringvej, Sæby - Revideret projekt

## Åben sag

Sagsnr: 08/10785

Forvaltning: TF

Sbh: tosn

Besl. komp: PMU

#### Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 9. juni 2009, at eksisterende erhvervsområde E.1.25 beliggende på hjørnet Gasværksvej/Søndre Ringvej gennem ny planlægning kunne ændres til boligformål. Det konkrete skitseprojekt kunne dog ikke godkendes som grundlag for ny lokalplan. Der skulle fremsendes andet projekt, der kvalitetsmæssig lever op til den unikke beliggenhed. Grundlag for beslutningen var dels et ønske om at rydde 2 erhvervsjendommen og i stedet opføre 11 nye boliger i form af tæt-lav bebyggelse og dels ombygge et frysehus til 16 boliger.

Der foreligger nu nyt vedrørende begge dele af projektet.

Ejeren af de 2 erhvervsjendomme, hvorpå der ligger køkkenforretning, kontor, værksted og en bolig, arealer der oprindeligt ønskedes ryddet, har fortsat ønske om boliganvendelse, men nu først på sigt og ikke kun i form af nybyggeri, men evt. også indretning i eksisterende bygningsmasse.

Ejer ønsker fortsat at drive køkkenforretningen samt have mulighed for ombygning og mindre udvidelse heraf, hvis der opstår behov herfor.

I frysehuset ønskes fortsat indrettet 16 boliger med 8 boliger i stueetagen og 8 boliger på tilbygget 1. sal. I stueetagen bliver der endvidere depotrum til alle boligerne samt på 1. sal fælles opholdsrum i form af udestue.

Der bliver adgang til boligerne fra langsgående gangareal midt i byen både stueetage og 1. sal. Dækket over denne gang forsynes med glas, således at der tilføres stuelejlighederne indirekte lys herfra.

Nuværende bebyggelsesprocent for frysehuset er 40 %. Fremtidig med 16 lejligheder bliver etagearealet knap 2400 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 70 %.

Der er ca. 1140 m<sup>2</sup> opholdsareal placeret i bygningen, altaner og på terræn, hvilket svarer til godt 50 % af boligarealet. Der er krav om 16 p-pladser til de 16 boliger.

Ejendommene er beliggende i Kommuneplan 2009-2020 område SAE.E.01.25 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. Der må kun oprettes og indrettes bebyggelse til eller udøves følgende erhverv: lettere industri- og værksteds virksomhed samt mindre lagervirksomhed. Endvidere anvendelse til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, tilknytning til havnen eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

### **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**

Ændring af kommuneplanen for området til boligformål hindrer ikke, at køkkenforretningen mv. kan drives videre indenfor rammerne af den gældende lokalplan. Der kan udarbejdes ny lokalplan for pågældende arealer, når det ad åre bliver aktuelt.

Indretning af lejligheder i det nuværende frysehus betinger, at den nuværende tagkonstruktion fjernes og facaderne efterisoleres og forsynes med vindues- og dørhuller. Der indlægges nyt dæk og laves ny sadeltagstagkonstruktion.

Bebyggelsen får karakter af sammenbyggede trempelhuse med sadeltag, max. højde ca. 8,5 meter.

Det reviderede projekt indeholder fortsat boliger i stueetagen kun med direkte lysadgang fra een side og indirekte lys gennem glasarealer i dækket over mellemgangen.

Til de 16 boliger kan der etableres opholdsareal dels på altaner og dels på terræn svarende til 50 % af boligarealet, hvilket vurderes tilstrækkeligt for etageboligbebyggelse. På den baggrund vurderes en bebyggelsesprocent på 70 % for den pågældende ejendom som rimelig.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at boligerne i det ombyggede frysehus ikke har tilstrækkelig kvalitet. Forvaltningen vil i stedet anbefale, at der gives ansøger mulighed for at opføre ny bebyggelse op til samme bebyggelsesprocent dvs. 70 % for den pågældende ejendom og med samme højde som nu påtænkt.

### **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 Gasværksvej/Søndre Ringvej ligger ikke nærmere virksomhederne end allerede eksisterende boliger. På den baggrund vurderes beliggenheden 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

- det reviderede boligbyggeprojekt for frysehuset ikke kan godkendes som grundlag for ny lokalplan for denne ejendom
  
- boligbyggeprojekt i form af nybyggeri kan forventes godkendt med en bebyggelsesprocent på op til 70 % og en max. bygningshøjde på 8,5 meter. Et sådant projekt kan fremsendes til fornyet behandling

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes med den tilføjelse, at projektet skal udformes i sammenhæng med den omkringliggende boligbebyggelse.

#### **Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.125375/09)

Projekt (dok.nr.125379/09)

## **5. Ombygning af ejendommen Danmarksgade 16 A, Frederikshavn**

### **Åben sag**

Sagsnr: 09/8496  
Forvaltning: TF  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

#### **Sagsfremstilling**

Projekterende ansøger på vegne af ejer om tilladelse til at ombygge ejendommens 1. sal og tagetage i forhus og sidehus til boligformål. Der påtænkes indrettet 2 boliger på hver etage, således at boligerne i tagetagen får hems over hanebånd. Arealerne har indtil for nylig været anvendt til erhverv.

I forbindelse med ombygningen nedtages facadens pladebeklædning og det bagvedliggende murværk afrenses mv. Der pålægges nyt tegltag og i forbindelse hermed etableres i alt 8 nye altankviste, 4 på hver facade. Altankvistene bliver i 2 niveauer dels med adgang fra tagetagen og dels fra hems over hanebånd.

Altankvistene bliver 3-fags mod gaden og udgør knap halvdelen af tagfladens længde, mod gården 2-fags og udgør knap en tredjedel af tagfladens længde.

Der er tidligere i forbindelse med principiel tilladelse til indretning af boliger lig de nu ansøgte meddelt tilladelse til en 2-fags kvist med franske døre mod gaden og med adgang fra begge førnævnte niveauer.

Ejendommen er for så vidt den ydre fremtræden omfattet af Lokalplan nr. 15.01.10 Facader og Skilte. Heraf fremgår, at kviste skal udformes i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur. Kviste er at foretrække frem for ovenlys vinduer. Anvendes ovenlys vinduer skal disse tilpasses tagmaterialet.

Ejendommen har middel bevaringsværdig, SAVE kategori 6. Den relative lave værdi er bl.a. begrundet i, at underetagen er spoleret med pladebeklædning og i øvrigt tilføjet en bemærkning om, at huset fortjener arkitektonisk genopretning.

#### **Juridiske konsekvenser**

Jf. Lov om planlægning § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen dvs. planens mål og anvendelse.

#### **Planmæssige konsekvenser**

Af lokalplanredegørelsen fremgår, at kviste skal placeres i overensstemmelse med bygningernes proportioner og harmonere med bygningernes øvrige farve- og materialevalg.

De påtænkte altankviste virker specielt mod gaden meget voldsomme og bryder ind i tagfladen med en placering "langt" inde i taget. Det er en for bygningen meget unaturlig placering og ikke i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur. Altankviste inde i tagfladen virker meget ødelæggende for en ellers harmonisk tagflade.

Alle bygningen vinduer på 1. sal mod gaden er i 2 fag. Det virker derfor ikke harmonisk med langt større 3-fags kviste i tagfladen.

Det er forvaltningens vurdering, at de påtænkte kviste ikke medvirker til at understøtte lokalplanens intention om at sikre høj kvalitet ved vedligeholdelse, renovering og nybyggeri.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles afslag på de ansøgte tagkviste på begge facader. Ansøger henvises til at etablere traditionelle kviste i størrelse, der harmonerer huset arkitektur. Nedtagning af facadebeklædningen kan varmt anbefales

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

### **Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.108972/09)

Ansøgning m.foto og projekt (dok.nr.108973/09)

## 6. Principgodkendelse af byggeprojekt Søndergade 11 og Algade 4, Sæby

### Åben sag

Sagsnr: 09/4063  
Forvaltning: TF  
Sbh: tosn  
Besl. komp: PMU

#### Sagsfremstilling

Landinspektør og arkitekt ansøger på vegne af ejer om principiel tilladelse til matrikulær ændring og realisering af byggeprojekt gennem ny lokalplanlægning for ovennævnte ejendomme.

Projektet omfatter dels delvis nedrivning af 2 bygninger på ejendommen Algade 4 med henblik på frastykning af del af denne ejendom og dels opførelse af ny 1½ til 2½ etages bebyggelse evt. med kælder på restparcellen sammenlagt med ejendommen Søndergade 11.

Nybygningen består af 2 fløje dels en fløj nord/syd på Algade 4 i 1½ og 2½ etage, lavest mod Algade og dels en fløj ved parkeringspladsen mod syd i 2½ etage.

Nybygningen indeholder i alt 22 lejligheder. Adgang til lejlighederne sker via svalegange fra centralt placeret trappe- og elevatorbygning.

Boligerne er tænkt som ældreboliger, således opfylder et af boligens soverum og badeværelset alle størrelseskrav til evt. plejekrævende beboer. Elevatoren får en størrelse, således at sengetransport er mulig og svalegangene tilsvarende brede. En sådan adgangsform bidrager i øvrigt til skabelse af et godt socialt opholdssted foran boligen.

Bebyggelsen påtænkes opført med pudsede facader, udskud dog i træ og med vingetegl på taget. Svalegange og altaner påtænkes opført som lette stålkonstruktioner evt. hvidmalede.

Der er mulighed for at etablere parkering i kælder suppleret med på terræn. Der kan blive min. 500 m<sup>2</sup> opholdsareal på terræn og 200 m<sup>2</sup> på altaner og terrasser.

Fremtidigt grundareal udgør ca. 2820 m<sup>2</sup> og etagearealet 2.139 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 76 %.

Restparcellen mod Algade får en størrelse på ca. 750 m<sup>2</sup> og etageareal på ca. 505 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 65 %. Der er her vist 4 parkeringspladser og tilstrækkelig opholdsareal i gården svarende til kommuneplanens bestemmelser for området.

Fremtidig adgang til ejendommen fra dels Algade og dels Søndergade/parkeringspladsen.

Ejendommene Algade 4 og Søndergade 11 er beliggende i kommuneplan 2009-2020 område SAE.C.01.20 og for ejendommen Algade 4 omfattet af



Byplanvedtægt nr. 10 Sæby Bykerne og Lokalplan nr. 4.04.0 og for ejendommen Søndergade 11 Lokalplan nr. 4.56.0.

Af kommuneplanen fremgår, at boliger er en mulighed. Bebyggelsen skal være bymæssige etagehuse. Ny- og ombygninger skal ske i tråd med den oprindelige bebyggelse. Nuværende bebyggelseskarakter skal fastholdes. Bebyggelsens omfang og etageantal bliver fastlagt i Lokalplan nr. 4.56.0.

Lokalplan nr. 4.04.0 har bl.a. til formål at sikre, at de gamle byhaver og gårdspladser ikke opdeles yderligere med hegn samt har bestemmelse om, at arealer anvendt til have eller gårdsplads ikke må overgå til anden anvendelse.

Lokalplan nr. 4.56.0 delområde 19 gælder kun for mindre del af den nyetablerede ejendom. Heraf fremgår, at facadebebyggelse mod Søndergade og Algade kan opføres i max. 2½ etage og sidehuse skal opføres i naboskel med max. 1 etage lavere end forhuset. Max. tilladt bebyggelsesprocent er 175 %.

Ejendommen Algade 4 er beskrevet i Bevaringsplan for Sæby og fredet i klasse B i henhold til Bygningsfredningsloven. Ejendommens udhuse er ikke beskrevet. Af bevaringsplanen fremgår, at der er brolægning ved husgavlen frem til sidehuset i vestskel.

#### **Juridiske konsekvenser**

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

#### **Planmæssige konsekvenser**

Karreen Søndergade, Algade, Hans Grams Vej er for det aktuelle område ret åben. Parkeringspladsen i midten omkranses af lavere liggende byhaver.

Bebyggelsen i området er kendetegnet ved større bygninger i 2 ½ etage ud mod Søndergade, der er gammel forretningsgade. Langs Algade er de beboelsesejendomme i 1½ etage. Det samme gør sig gældende langs Hans Grams Vej.

Af kommuneplanen for området fremgår, at bebyggelsen skal være bymæssige etagehuse samt, at den nuværende bebyggelseskarakter skal fastholdes. Lokalplan nr. 4.56.0 præciserer, at bebyggelsen langs Søndergade og dele af Algade kan opføres i 2½ etage med sidehuse i 1½ etage.

Med baggrund i dels kommuneplanen og dels omfanget af den eksisterende bebyggelse vurderes nybygningen i et rimeligt omfang tilpasset omgivelser, idet fløjen mod parkeringspladsen kan karakteriseres som en videreførelse af karrebebyggelsen langs Søndergade og den nord-/sydgående fløj er reduceret med en etage til 1½ etage mod Algade og ikke højere end den fredede forhusbebyggelse her. Karreens åbne struktur er i nogen grad søgt fastholdt, idet

bebyggelsens omfang er ret beskeden, bebyggelsesprocent på ca. 76 % mod tilladt på naboarealer 175 %. Det bebyggede areal udgør kun 30 % af grunden.

Ejendommen Algade 4 er medtaget i bevaringsplan for Sæby. Forhuset, der bibeholdes er opført 1848, ombygget i 1978 og fredet i klasse B. Sidehuset mod øst er opført 1893 og ombygget 1986 og sidehuset mod vest opført 1848 og fremstår i dag med gavl i bindingsværk. Den ældste del af dette sidehus bibeholdes. Der er brolægning og pigstensbelægning i forbindelse med forhuset.

Forhus og ældste del af sidehuset mod vest samt gårdarealet bibeholdes. Den resterende del af ejendommen frastykkes blandt andet de gamle havearealer.

Af bevaringsplanen fremgår, at det er vigtigt, at der ikke gøres indgreb i havearealerne. En målsætning, der er videreført i både formål og bestemmelser i Lokalplan nr. 4.04.0.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 13. januar 2009, at der igangsættes SAVE-registrering (fastlæggelse af en bygnings bevaringsværdi) for gl. Sæby Kommune i 2010.

Realisering af byggeprojektet betinger udarbejdelse af ny lokalplan, da størstedelen af bebyggelsen er placeret indenfor rammene af Lokalplan nr. 4.04.0, der bl.a. har til formål at sikre de gamle byhaver og gårdspladser. Bebyggelsen er netop placeret på sådanne arealer.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- udvalget tager stilling til, om det fremsendte byggeprojekt kan være baggrund for udarbejdelse af ny lokalplan. Eventuel ny lokalplan bør sikre, at adgangen til de enkelte boliger sker via indvendige trappeopgange. Ansøger forestår udarbejdelse af evt. ny lokalplan

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Udvalget ønsker ikke at godkende et byggeprojekt på dette areal før der af kommunen er udarbejdet en lokalplan for området med baggrund i den planlagte SAVE-registrering.

### **Bilag**

Projekt (dok.nr.125386/09)

## 7. Principansøgning om udstykning af sommerhusgrunde ved Prebensvej og Edithsvej i Lyngså, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 09/716  
Forvaltning: TF  
Sbh: laly  
Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Rådgiver ansøger på vegne af ejeren af ejendommene matr.nr. 97pm og 97mx, Lyngså By, Albæk, om principiel godkendelse af to udstykningsforslag som benævnes 3 og 4.

Forslag 3 omfatter frastykning af en grund på 1.200 m<sup>2</sup> fra matr.nr. 97mx, Lyngså By, Albæk.

Forslag 4 omfatter opdeling af matr.nr. 97pm, Lyngså By, Albæk i tre parceller á hver 1.200 m<sup>2</sup>. Moderparcellen har ifølge BBR et registreret grundareal på 3.408 m<sup>2</sup> og det ansøgte omfatter desuden et mindre arealtillæg på i alt 192 m<sup>2</sup> således, at hver parcel kan opnå 1.200 m<sup>2</sup> grundareal.

Ansøger har overtaget omhandlede ejendom i 1998.

### Juridiske konsekvenser

Det ansøgte vurderes at kræve dispensation fra bestemmelser vedr. mindste grundstørrelse og byggeuegenhed, subsidiært, at ansøgte forslag 4 tillades efter § 3.2, iht. Byplanvedtægt nr. 1 vedr. kystområdet nord for Voerså.

Iht. planlovens § 19 kan der meddeles dispensation fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

En dispensation vil kræve en forudgående nabohøring, jf. planlovens § 20.

### Planmæssige konsekvenser

Ejendommene er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 vedr. kystområdet nord for Voerså, vedtaget i 1973 og beliggende i sommerhusområde, i delområde zone 1. Ejendommen vedrørende forslag 3 er beliggende i fællesområde som i øvrigt i vedtægten er vurderet som værende byggeuegnet, primært som følge af problemer med at skabe forsvarlige nedsivningsforhold for husspildevand.

Iht. vedtægtens § 3.1 må grunde ikke udstykkes med en størrelse mindre end 2.400 m<sup>2</sup>. I § 3.2 bestemmes dog, at kommunen kan tillade grundstørrelser ned til 1.200 m<sup>2</sup>, hvis der efter en samlet bebyggelsesplan kan tilvejebringes fælles friarealer som er beliggende i umiddelbar tilknytning til parcellerne eller i delområde zone 1 ved badestranden.

I 1960'erne blev af det daværende sogneråd godkendt en samlet bebyggelsesplan/udstykningsplan som via udlæg af fællesområder muliggjorde udstykning af 294 sommerhusgrunde med grundstørrelser ned til 1200 m<sup>2</sup>. Denne plan omfatter også ansøgerejendommen (forslag 4) og blev i 1987 tinglyst på

ejendommene i området. Ansøgers rådgiver har vedlagt den oprindeligt godkendte udstykningsplan med fællesarealer, som viser at omhandlede ejendom er omfattet af de grunde som kan reduceres til 1200 m<sup>2</sup> ud fra de oprindeligt udlagte fællesarealer.

Ved vedtagelsen af byplanvedtægten i 1973 blev den oprindelige udstykningsplan ikke indsat i byplanvedtægten, men "erstattet" af et matrikelkort visende de på daværende tidspunkt udstykkede grunde samt udlæg af zoner/fællesarealer og områder med byggeegnethed. Det vides ikke hvorfor den oprindeligt godkendte udstykningsplan ikke blev indarbejdet i byplanvedtægten og heller ikke hvorfor tinglysningen af planen blev ophævet.

Efterfølgende er næsten hele området udstykket iht. den oprindelige udstykningsplan med grunde ned til 1200 m<sup>2</sup>. Den oprindelige udstykningsplan udgør således ikke umiddelbart en del af det nuværende administrationsgrundlag for byplandtægtens område. Dette har medført nogen tvivl om administrationen af udstykninger i området, bl.a. en udstykningssag fra 2001-2003, hvor naboparcellen mod øst ansøgte udstykket i tre parceller, hvor et afslag med henvisning til byplanvedtægtens bestemmelser om mindste grundstørrelser på 2400 m<sup>2</sup> blev ændret til en godkendelse af udstykning i tre parceller på hver 1200 m<sup>2</sup>, begrundet med, at man for den konkrete ejendom kunne have en begrundet forventning om udstykningsmuligheder jf. den oprindelige udstykningsplan.

Den parcel som ansøges frastykket matr.nr. 97mx, Lyngså By, Albæk (forslag 3) udgør en del af fællesarealet og desuden pålagt byggeegnethed. I overensstemmelse hermed er udstykningen af denne parcel ikke angivet på den oprindelige udstykningsplan. Ansøger påpeger, at det omhandlede areal efter mange års jordbearbejdning nu er egnet til bebyggelse og at der vil kunne anvises forsvarligt spildevandsanlæg. I 2004 meddelte daværende Sæby Kommune afslag til tilsvarende ansøgning om udstykning. Afslaget blev begrundet i at området i byplanvedtægten er betegnet som byggeegnet.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke jf. planlovens § 19 lovligt kan dispenseres til inddragelse af dele af et fællesareal/friareal til udstykning, idet dette vil være i strid med vedtægtens principper vedrørende opdeling af planens fysiske struktur. Desuden skal tages højde for den præcedensvirkning en udstykningstilladelse kan have i området.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles tilladelse til udstykningsforslag 4
- der meddeles afslag til udstykningsforslag 3

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Der meddeles principiel tilladelse til forslag 4 og afslag til forslag 3.

**Bilag**

Oversigtskort (dok.nr.121776/09)

Samlet angøegning af 10. september 2009 (dok.nr.121757/09)

## 8. Ansøgning om udvidelse af stuehus, Lendumvej 119

Åben sag

### Sagsfremstilling

Ejeren har ansøgt om landzonetilladelse til udvidelse af stuehuset på ejendommen Lendumvej 119. Ved det ansøgte bliver boligarealet efter tilbygning på 458 m<sup>2</sup>.

Sagsnr: 09/14605

Forvaltning: TF

Sbh: laen

Besl. komp: PMU

Ejendommen ligger i naturområde efter Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt og er beliggende på arealer, der i regionplanen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Kommunen skal i forbindelse med behandlingen af sagen foretage en vurdering af forholdet mellem stuehusets størrelse og ejendommens jordtilliggende. Det skal desuden ved behandlingen af ansøgninger om store boliger i landzone vurderes, om der er risiko for, at en ansøgt udvidelse efterfølgende vil kunne medføre behov for at opdele boligen i flere enheder.

Ejendommen er i ESR registreret som landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 7 ha.

Der er i 2005 meddelt landzonetilladelse til at inddrage en tidligere kostald til beboelse, hvorved boligarealet steg til 351 m<sup>2</sup> (heraf 272 m<sup>2</sup> udnyttet og 79 m<sup>2</sup> uudnyttet tagetage).

Det fremgår af kommunens administrationspraksis, at sager, hvor det fremtidige areal af boligen overstiger 350 m<sup>2</sup>, skal forelægges til politisk behandling.

Naturklagenævnets afgørelsespraksis på området er, at der for huse på over 400 m<sup>2</sup> normalt skal meddeles afslag på ansøgning om landzonetilladelse med mindre der foreligger ganske særlige forhold.

Ansøgerne er gjort bekendt med, at der er risiko for, at der vil blive meddelt afslag på det ansøgte og er blevet bedt om at angive, hvilke særlige forhold der efter deres opfattelse vil kunne begrunde, at kommunen skal meddele landzonetilladelse til det ansøgte. Ansøger har hertil indsendt redegørelse modtaget den 9. oktober 2009. Redegørelsen er vedlagt som bilag til dagsordenen. Der vurderes ikke i redegørelsen eller i sagen i øvrigt at være fremført særlige forhold som kan begrunde en tilladelse til det ansøgte.

Der er ikke forud for sagens forelæggelse for udvalget foretaget naboorientering.

### Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles afslag på det ansøgte begrundet i, at der i det konkrete tilfælde ikke ses at være tale om ganske særlige forhold, der kan begrunde en tilladelse til det ansøgte

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

**Bilag**

Ansøgning m.v. (dok.nr.125412/09)

## 9. Afslag på lovliggørelse af opført altan på Sct. Laurentii Vej 25 i Skagen

## Åben sag

Sagsnr: 09/17643

Forvaltning: TF

Sbh: jaiv

Besl. komp: PMU

### Sagsfremstilling

Ansøgning om lovliggørelse af opsat altan og altangang mv. ved ejendommen Sct. Laurentii vej 25 og gæstgiverstien 13, matr.nr. nr. 203 q Skagen Bygrunde, Skagen.

Skagen Ejendomshandel ansøger i brev af 24 september 2009 samt medfølgende bilag, på vegne af ejeren om følgende:

1. Lovliggørelse af opsat altan og altangang mod Gæstgiverstien
2. Lovliggørelse af opsat altangang mod Gæstgiverstien og eget gårdareal
3. Adgang til lejligheden Gæstgiverstien 13A ændres
4. Godkendelse af forslag til indretning af P-Pladser

Teknisk Forvaltning udstedte den 12. marts 2004 byggetilladelse til en større om- og tilbygning til. Forud for tilladelsen var foregået en dialog med forvaltning om begrænsning og størrelser af terrasser, altangange v. for at reducere omfanget mest muligt.

Ejerens arkitekt fremsendte efterfølgende en revideret tegning uden altan mod Gæstgiverstien, reducerede altangange samt adgangsforhold til 1 salen.

Denne tegning lå til grund for den byggetilladelse hvor den endelige godkendelse af altangange og adgangsforhold (ståltrapper og altangange galvaniseret jern) til lejlighederne på 1 salen fremgik.

Ejeren har efterfølgende opført en større altangang på stolper, trappe til 1 salen langs facaden mod øst, samt altan på stolper, på bygnings gavl ud mod Gæstgiverstien. Alle bygningsdele udført i galvaniseret jern.

Endvidere var en af betingelserne i byggetilladelsen, at der skulle fremsendes redegørelse for parkeringsforhold og opholdsarealer på ejendommen.

Sagen er behandlet efter bestemmelserne i Lokalplan nr. 100- C, der i dag er erstattet af Lokalplan SKA.200.C2.

### Planmæssige konsekvenser

Den gældende Lokalplan Ska.200.C.2 fastsætter i § 8.11, at der ikke må opsættes altaner større end 1.2 meter i dybden og en længde på maks. 1/3 af facadens længde.

Lokalplanen fastsætter endvidere i § 8.13 af altaner skal være placeret i en afstand af 250 cm fra naboskel.



Den opførte altan på gavlen er placeret nærmere skel end 250 cm.

En tilladelse til det ansøgte vil kræve dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan nr. SKA.200.C2.

### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- der meddeles afslag til det ansøgte under henvisning til bestemmelserne i Lokalplan nr. SKA.200.C3
- Teknisk Forvaltning bemyndiges til fremover at træffe afgørelser i lignende sager

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

## **10. Forslag til lokalplan SAE.B.07.06.01 - tæt-lav boligbebyggelse ved Savværksvej 1, Voerså**

### **Åben sag**

Sagsnr: 09/16794

Forvaltning: TF

Sbh: SUOS

Besl. komp: PMU/ØU/BR

#### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommen Savværksvej 1A, Voerså, har ansøgt om principiel tilladelse til at ændre status for ferieboligerne på ejendommen til helårsbeboelse.

På ejendommen findes i dag 14 ferieboliger på hver ca. 80 m<sup>2</sup>. Lejlighederne er i 1½ etage, og er i de senere år søgt solgt som ferieboliger men uden held. Ejer ønsker nu, at der skabes mulighed for, at lejlighederne kan anvendes til helårsbeboelse, evt. 2 lejligheder sammenlagt.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 10. marts 2009, at man ville være positivt medvirkende til, at statusændring fra ferieboliger til helårsbeboelse for ejendommen søges realiseret gennem ny planlægning.

Forvaltningen har i samarbejde med ansøger tilvejebragt lokalplanforslag, som overfører ejendommen til helårsbeboelse.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til ferie-/fritidsformål. For at overføre området til boligformål er der derfor udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 09.02.

#### **Økonomiske 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 Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan SAE.B.07.06.01 og Kommuneplantillæg nr. 09.02 udsendes i offentlig debat

#### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

#### **Beslutning Økonomiudvalget den 18. november 2009**

Anbefales.

#### **Beslutning Frederikshavn Byråd den 25. november 2009**

Godkendt.

Fraværende: Hans Rex Christensen, Birthe Marie Pilgaard, Palle Thomsen, Jørn

Larsen, Hanne Welander

**Bilag**

Forslag til Lokalplan nr. SAE.B.07.06.01 samt Kommuneplantillæg nr. 09.02. Tæt-lav boligbebyggelse ved Savværksvej 1, Voerså (dok.nr.124954/09)

## 11. Forslag til Lokalplan SAE.O.03.06.01 - Mariested, Sæby

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 11. august 2009, at udvidelse af Plejecenter Mariested søges realiseret gennem ny planlægning på grundlag af de fremsendte skitser.

Sagsnr: 09/17376  
Forvaltning: TF  
Sbh: SUOS  
Besl. komp: PMU/ØU/BR

Eksisterende plejecenter påtænkes ombygget til 26 boliger fordelt på 3 bofællesskaber og serviceareal. Umiddelbart vest herfor tænkes opført en ny gårdhavebebyggelse som ramme om 3 bofællesskaber med i alt 18 boliger. De to "afdelinger" forbindes med en overdækket passage. Nybyggeriet opføres i en etage som eksisterende bebyggelse.

Forvaltningen har i samarbejde med ansøger tilvejebragt lokalplanforslag som åbner mulighed for ovenstående udvidelse af plejecenteret.

Det eksisterende plejecenter Mariested er beliggende i rammeområde SAE.O.03.60. Tilbygningen til Mariested ligger i nuværende rammeområde SAE.O.03.64. I dette område kan der alene opføres enkelte bygninger til brug for områdets funktioner som vandværk og rekreativt område. For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 09.03, der sikrer, at hele lokalplanområdet ligger i rammeområde SAE.O.03.60.

### 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 Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til Lokalplan SAE.O.03.60.01 og kommuneplantillæg nr. 09.03 udsendes i offentlig debat

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009

Indstillingen tiltrædes.

### Beslutning Økonomiudvalget den 18. november 2009

Anbefales.

### Beslutning Frederikshavn Byråd den 25. november 2009

Godkendt.

Fraværende: Hans Rex Christensen, Birthe Marie Pilgaard, Palle Thomsen, Jørn Larsen, Hanne Welander

**Bilag**

Bilag til dagsorden - SAE.O.03.60. 72dpi.pdf (dok.nr.128654/09)

## 12. Endelig vedtagelse af lokalplan SKA.242.B og Kommuneplantillæg SKA.23.05

### Åben sag

Sagsnr: 09/3761

Forvaltning: TF

Sbh: JOGE

Besl. komp: PMU/ØU/BR

#### Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 29. april 2009 Lokalplanforslag SKA.242.B og Forslag til kommuneplantillæg SKA.23.05 for boligområdet Vesterby, Skagen. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 13. maj 2009 til den 8. juli 2009. Lokalplanforslag SKA.244.B fremlagdes i offentlig høring i samme periode. Lokalplan nr. SKA.244.B og Kommuneplantillæg SKA.25.05 blev vedtaget af Byrådet den 28. oktober 2009.

Lokalplan SKA.242.B blev taget af dagsordenen på Økonomiudvalgets møde den 21. oktober 2009, idet det vurderedes, at den af forvaltningen foreslåede ændring, § 7.11, var af en sådan karakter, at borgere, der direkte blev berørt af ændringen skulle have lejlighed til at udtale sig. Ændringen udsendtes til de berørte borgere ved høringsbrev af 22. oktober 2009. Bemærkninger til ændringen og forvaltningens indstilling fremgår af bilag "partshøring" af 3. november 2009, hvor også ordlyden af ændringen fremgår.

Til det oprindelige lokalplanforslag indkom der 550 "listeunderskrifter" og 45 enkeltvise indsigelser. "Listeunderskrifterne" vedrører problematikken omkring beboelse i helårsboliger og fritidsboliger, ligesom over halvdelen af de individuelt fremsendte indsigelser berører samme emne.

De øvrige indsigelser vedrører hovedsageligt bebyggelsesmæssige forhold, fx bebyggelsesprocenten/det bebyggede areal, højden på plankeværker, materialeanvendelse, farver ol. Desuden stilles spørgsmål ved anvendelsen af arealet beliggende på hjørnet af Hans Baghs Vej/Vestre Strandvej ("Den røde Fabrik").

Forvaltningen peger i indsigelsesnotatet på, at området skal fastholdes til helårsbeboelse. Udlæg af ferieboliger i kystnær byzone betragtes som en omgåelse af forbuddet mod udlægning af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, jf. Miljøministeriets landsplanredegørelse 2009. Forvaltningen peger desuden på enkelte ændringer til bebyggelsens ydre udformning.

Ændringer til Lokalplan SKA.242.B, som svarer til ændringerne foretaget i i Lokalplan SKA.244.B, ændres begge steder.

#### Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplan SKA.242.B og Kommuneplantillæg SKA.23.05 vedtages endeligt i overensstemmelse med forvaltningens indstillingsnotat af 3. september

2009 og "partshøring" af 3. november 2009

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Indstillingen tiltrædes.

**Beslutning Økonomiudvalget den 18. november 2009**

Et flertal anbefaler indstillingen.

Peter E. Nielsen kan ikke tiltræde det i planen nævnte vedr. højden på plankeværk.

**Beslutning Frederikshavn Byråd den 25. november 2009**

Tilbagesendes til behandling i Plan- og Miljøudvalget.

Fraværende: Hans Rex Christensen, Birthe Marie Pilgaard, Palle Thomsen, Jørn Larsen, Hanne Welander

**Bilag**

Dagsordenspunkt fra møde den 29-04-2009 i Frederikshavn Byråd (dok.nr.42575/09)

Dagsordenspunkt fra møde den 21-10-2009 i Økonomiudvalget (dok.nr.117433/09)

Indsigelsesnotat LP SKA.242.B Vesterby 17.09.09 (dok.nr.102656/09)

Lokalplan P SKA.242.B (dok.nr.124879/09)

Kommuneplantillæg SKA.23.05 (dok.nr.124878/09)

Partshøring Vesterby (dok.nr.124315/09)

### 13. Orienteringssag - Konsekvens af budgetforliget for Plan- og Miljøudvalget

### Åben sag

Sagsnr: 08/3114  
Forvaltning: TF  
Sbh: jekn  
Besl. komp: PMU

#### Sagsfremstilling

I Frederikshavn Kommunes budgetforslag for 2010-2013, var der afsat følgende på Plan- og Miljøudvalget:

| Driftsudgifter         | Budget 2010 | Budget 2011 | Budget 2012 | Budget 2013 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Plan- og Miljøudvalget | 16.585      | 17.185      | 17.806      | 18.451      |

I forbindelse med budgetforliget er der modtaget et sparekrav på 1 mio. kr. Dette sparekrav udlignes af regulering 2008 fra NT på ca. 1,3 mio. kr.

#### Indstilling

Teknisk Direktør indstiller

- sagen til orientering

#### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009

Brian Pedersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt. Til orientering.



## 14. Orientering om ansøgning til Vækstforum

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Undersøgelsesprojektet for en Nationalpark Skagens Odde har indsendt ansøgning til Vækstforums lille pulje (projekter under kr. 500.000) til gennemførelse af et forprojekt/undersøgelse af bl.a. de samfundsøkonomiske og lokaløkonomiske konsekvenser af en nationalparkudpegning.

Sagsnr: 08/10504

Forvaltning: TF

Sbh: clrk

Besl. komp: PMU

En ansøgning forudsætter at der kan skaffes 50% medfinansiering, dvs. at projektet selv kan dække 250.000 af det ansøgte projekt. Medfinansieringen består i dels i kommunale medarbejdertimer, dels i en andel af Friluftsrådets tilsagn til projektet.

### Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- sagen til orientering

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009

Brian Pedersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt. Til orientering.

### Bilag

Ansøgning fra Skagen Odde til Regionen (dok.nr.121713/09)

## **15. Orientering om høring fra By- og Landskabsstyrelsen i sagen om indvinding af vand i Skagen**

### **Åben sag**

Sagsnr: 07/718  
Forvaltning: TF  
Sbh: clrk  
Besl. komp: PMU

#### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen meddelte i december 2008 tilladelse til indvinding af knap 2 mio kubikmeter vand/år fra indvindingsboringer i Skagen. Tilladelsen var bl.a. baseret på en konsekvensanalyse af indvindingens påvirkning af områdets arter og naturtyper omfattet af habitatdirektivet. Botanisk Forening påklagede afgørelsen til Miljøklagenævnet som dog afgjorde at foreningen ikke var klageberettiget. Efterfølgende har Botanisk forening klaget over tilladelsen og konsekvensvurderingen til By- og Landskabsstyrelsen, som i september 2009 foretog høring af kommunen. Kommunen har besvaret styrelsens spørgsmål i sagen.

#### **Indstilling**

Teknisk Direktør indstiller, at

- sagen til orientering

#### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009**

Brian Pedersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt. Til orientering.

#### **Bilag**

Svar til By- og Landskabsstyrelsen vedr. vandindvinding (dok.nr.125156/09)

## 16. Orientering om ophævelse af rideforbud

## Åben sag

### Sagsfremstilling

Plan og Miljøudvalget traf den 6. oktober 2009 afgørelse om ophævelse af et rideforbud på en gennemgående vej igennem Napstjært Mose. Afgørelse i sagen er tilsendt lodsejere og klageberettigede. Afgørelsen sætter en frist for nedtagning af de opsatte skilte inden den 6. november 2009.

Sagsnr: 08/11839

Forvaltning: TF

Sbh: clrk

Besl. komp: PMU

### Indstilling

Teknisk Direktør indstiller, at

- sagen til orientering

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10. november 2009

Brian Pedersen deltog ikke i behandlingen af dette punkt. Til orientering.

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

**Underskrifter:**

\_\_\_\_\_  
John Christensen

\_\_\_\_\_  
Erik Janum

\_\_\_\_\_  
Brian Pedersen

\_\_\_\_\_  
Paul Rode Andersen

\_\_\_\_\_  
Anders Starberg Pedersen

\_\_\_\_\_  
Hanne Welanders

\_\_\_\_\_  
Palle Thomsen