

Referat Plan- og Miljøudvalget

Ordinært møde

Dato	5. maj 2015
Tid	15:00
Sted	ML 0.27
NB.	
Fraværende	Ingen
Stedfortræder	
Medlemmer	Anders Brandt Sørensen (A) - Formand Frode Thule Jensen (V) Erik Kyed Trolle (A) Jens Hedegaard Kristensen (A) Mogens Brag (V)



Indholdsfortegnelse

Side

1.	Dispensation i forbindelse med om- og tilbygning, Jeckelsvej 22, Skagen	4
2.	Dispensation i forbindelse med principgodkendelse af ny boligbebyggelse, Sættrovej 10, Sæby	7
3.	Høringssvar til Statens forslag til Vandområdeplan 2015-21	9
4.	Overdragelse af Voerså Vandværks forsyningspligt til Frederikshavn Vand A/S	11
5.	Endelig vedtagelse af lokalplan - Erhvervsområde ved Strandklit i Skagen og kommuneplantillæg nr. 09.75	13
6.	Forslag til lokalplan - Boligområde ved Guldmajsvej, Skagen samt kommuneplantillæg 09.83	14
7.	Ny lokalplan for området ved Toftegården, Frederikshavn	15
8.	Ansøgning om ændret anvendelse af centerbygningen ved Sæby Søbad - Strandvej 204, Sæby	17
9.	Boliger ved Solsbæk Strand - Status på foroffentlighedsfasen	19
10.	Orientering fra administrationen	20
	Underskrifter:	21

Bilagsfortegnelse

Punkt nr.	Dok.nr.	Tilgang	Titel
1	62613/15	Åben	Oversigtskort og fotos
1	62607/15	Åben	Fremtidige facader
1	62616/15	Åben	Facader godkendt i 2006
1	62702/15	Åben	Høringsnotat inkl. indkomne bemærkninger
1	62602/15	Åben	Ansøgers kommentarer og begrundelse for dispensation
2	72016/15	Åben	Oversigtskort
2	72015/15	Åben	Kortbilag fra lokalplan og udstykningsforslag
2	72017/15	Åben	Uddrag af projektforslag
3	142706/14	Åben	Forslag 06082014 Frederikshavn.pdf
3	75678/15	Åben	Limfjordsrådets forslag til høringsvar til forslag til Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn 5
5	73198/15	Åben	IndsigelsesnotatLP.SKA.E.06.01.01 Strandklit.doc
5	73193/15	Åben	Kort med forslag til erstatningsnatur.pdf
5	73205/15	Åben	EndeligVedtagetLP.SKA.E.06.01.01Strandklit.pdf
5	73207/15	Åben	Endelig VedtagetStrandklit KPLtillæg.pdf
6	77644/15	Åben	- SKA.B.05.10.02 (PMU05.05.15).pdf
7	72634/15	Åben	SPRI71115042011550.pdf
7	72644/15	Åben	56989-15_v1_Toftegården - kommuneplan FRE.O.11.13.pdf
7	72641/15	Åben	56990-15_v1_Toftegården - Lokalplan FRE.O.11.13.01.pdf.pdf
7	72637/15	Åben	20150414134106923.pdf
8	74604/15	Åben	Ansøgning med bilag
9	76775/15	Åben	Indsigelsesnotat
10	74533/15	Åben	Afgørelse fra klageinstanser - PMU 05.05.2015.pdf
10	74530/15	Åben	Meddelte påbud - PMU 05.05.2015.pdf
10	76907/15	Åben	Status budget 2016 - Plan- og Miljøudvalget

1. Dispensation i forbindelse med om- og tilbygning, Jeckelsvej 22, Skagen

Åben sag

Sagsnr: 15/1514
Forvaltning: CTM
Sbh: chaa
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Sagen blev taget af Plan- og Miljøudvalgets dagsorden den 14. april 2015, for at afvente ny naboorientering.

Ejer af Jeckelsvej 22 har søgt om principgodkendelse af om- og tilbygning af eksisterende bolig. Der er i 2006 givet byggetilladelse til om- og tilbygning af ejendommen, og de udvendige renoveringsarbejder blev igangsat i januar 2015. Efter henvendelse fra en nabo blev byggeriet standset i februar 2015, da byggetilladelsen ikke vurderes at være udnyttet, og derfor ikke længere er gældende.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan SKA.56-B.8 fra 1987. Lokalplanen dækker et bevaringsværdigt område i Højen (Gl. Skagen) og har bl.a. til formål at fastholde og forbedre de nuværende kvaliteter i og omkring den bevaringsværdige bebyggelse.

Den oprindelige bolig er opført i 1970 i én etage med 20° saddeltag. Der er i 1985 påbygget udestue mod syd. Byggeriet afviger væsentligt fra, hvad der i øvrigt ses i Gl. Skagen eller tilstræbes i området.

Ejer ønsker at renovere boligen, så den passer bedre ind byggestilen i området. Renoveringen omfatter inddragelse af eksisterende garage mod vest, ændring af tagkonstruktion på den oprindelige garage, påbygning af tagetage med 2 kviste samt nedrivning af udestue og opførelse af udskud mod nord og syd.

Det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan SKA.56-B.8:

- §§ 1.15.1 og 1.17.1 idet den samlede bredde af huset inkl. udskud mod nord og syd bliver ca. 11,6 m - mod lokalplanens bestemmelse om en maksimal samlet bredde på 9,0 m.
- §§ 1.15.2 og 1.17.2 idet taget over den tidligere garage udføres med ensidig taghældning på ca. 10° - mod lokalplanens bestemmelser om at tage på hovedhuse skal udføres som heltag med en taghældning på 42° (dog 45° hvor nabohusene har samme hældning).
- § 1.15.9 idet udskud mod nord og syd udføres med en dybde på ca. 2 m – mod lokalplanens bestemmelse om en max. dybde på udskud på 1,8 m.

Ejer begrundet bl.a. ansøgning om dispensation med, at de ved renoveringen er bundet af rammerne på det eksisterende hus, men har forsøgt at skabe et tidstypisk Skagenshus ud fra et gammelt 60'er hus, så det passer ind i omgivelserne, og ikke er afvigende fra de omkringliggende huse i såvel bredde som højde.

Der er foretaget naboorientering af omkringliggende naboer, Grundejerforeningen Gammel Skagen og Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Skagen og

Raabjerg Sogne.

2 naboer, grundejerforeningen og foreningen for bygnings- og landskabskultur ønsker ikke, at ansøgningen imødekommes.

De indkomne bemærkninger og fagcenterets vurdering fremgår af høringsnotat i bilag 4. Ejers bemærkninger hertil samt begrundelse for dispensation fremgår af bilag 5.

Materialet, der er sendt i naboorientering, viser en taghældning på 42°. Det er efterfølgende konstateret, at taghældningen er 45°, hvilket også blev godkendt i 2006.

Udførelse af tagetage med 45° taghældning vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, da taget på flere af de omkringliggende boliger er udført med en hældning på 45° eller mere.

Der er iværksat ny naboorientering, selvom uoverensstemmelsen mellem det udsendte materiale og de faktiske forhold reelt ikke har betydning for de ansøgte dispensationer vedr. taghældning på tilbygning mod vest og dybde af udskud mv. Resultatet af den nye naboorientering vil blive fremlagt på mødet.

Juridiske konsekvenser

Jf. planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. bl.a. formål og anvendelse.

Evt. dispensation kan ikke meddeles uden forudgående naboorientering med mindre forholdet vurderes af underordnet betydning.

Planmæssige konsekvenser

Der er i 2006 givet tilladelse til om- og tilbygning af det ikke bevaringsværdige hus, herunder også godkendt påbygning af ny tagetage, inddragelse af garage til bolig, ændring af tagkonstruktion mod vest og opførelse af udskud mod nord og syd. Renovering som tidligere godkendt vil umiddelbart kun kunne nægtes, hvis der er væsentligt nyt, som ikke har indgået i den tidligere afgørelse.

Der er i forbindelse med det reviderede projekt modtaget i 2015 foretaget enkelte ændringer. Dette omfatter bl.a. udvidelse af udskud mod syd.

Center for Teknik og Miljø vurderer, at byggeriet med de ønskede ændringer er forsøgt tilpasset byggestilen i området, og at renoveringen er udført med respekt for det bevaringsværdige miljø. Tilbygning mod syd som udskud vurderes desuden at understøtte karakteren af byggeriet som et længehus. Dette vurderes at være at foretrække frem for en tværfløj, som lokalplanen giver mulighed for.

De bemærkninger, der er indgået i forbindelse med naboorienteringen, vurderes samlet set at være mindre væsentlige, og fagcenteret anbefaler derfor, at om- og tilbygning godkendes som ansøgt, hvis der ikke i forbindelse med fornyet naboorientering kommer væsentlige nye indsigelser.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at om- og tilbygning godkendes som ansøgt,

herunder at der gives dispensation til, at

1. tag over tidligere garage udføres med ensidig taghældning på ca. 10 grader
2. udskud mod nord og syd udføres med en bredde på ca. 2 m
3. den samlede husbredde inkl. udskud bliver på 11,6 m

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort og fotos (dok.nr.62613/15)

Fremtidige facader (dok.nr.62607/15)

Facader godkendt i 2006 (dok.nr.62616/15)

Høringsnotat inkl. indkomne bemærkninger (dok.nr.62702/15)

Ansøgers kommentarer og begrundelse for dispensation (dok.nr.62602/15)

2. Dispensation i forbindelse med principgodkendelse af ny boligbebyggelse, Sætravej 10, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 15/6779
Forvaltning: CTM
Sbh: chaa
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Arkitekt har søgt om principgodkendelse af projekt vedr. opførelse af ny boligbebyggelse på Sætravej 10 i Sæby.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan SAE.B.04.10.01, der er en projektlokalplan, som er udarbejdet af bygherren, for at muliggøre opførelse af boligbebyggelse i op til 2 etager. Der er ikke i lokalplanen fastsat bestemmelser om, hvorvidt bebyggelsen skal opføres som tæt/lav eller åben lav bebyggelse. Lokalplanen er godkendt af byrådet den 30. maj 2012.

Bygherren ønsker nu at opføre 8 sammenbyggede enfamiliehuse i 1 etage, og det ansøgte kræver følgende dispensationer fra Lokalplan SAE.B.04.10.01.

- § 5.1 hvorefter ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene, der er vist i lokalplanens kortbilag B.
Ved det ansøgte ønskes byggeriet trukket mod vest og syd, så dele af byggeriet kommer til at ligge udenfor byggefelt.
- § 6.4 hvorefter tage skal fremstå som tage med ensidig taghældning med en hældning på max. 5°.
Ved det ansøgte opføres bebyggelsen med flade tage.
- § 8.1 hvorefter vejadgangen til området i princippet skal ske som angivet på lokalplanens kortbilag B.
Ved det ansøgte overvejes at etablere 2 overkørsler til Sætravej.
- § 8.3 hvorefter der skal reserveres plads til 2 parkeringspladser til hver beboelsesbygning og 1 parkeringsplads skal anlægges ved hver beboelsesbygning.
Ved det ansøgte ønskes parkeringsarealet udlagt som fællesparkering.

Juridiske konsekvenser

Jf. planlovens § 19 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensation ikke er i strid med planens principper, dvs. bl.a. formål og anvendelse. Evt. dispensation kan ikke meddeles uden forudgående naboorientering med mindre forholdet vurderes af underordnet betydning.

Planmæssige konsekvenser

Center for Teknik og Miljø vurderer, at der er tale om mindre væsentlige afvigelser, og at de nævnte dispensationer ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

Der er ikke i den gennemførte naboorientering indkommet bemærkninger.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at der gives principiel tilladelse til opførelse af

8 boliger som ansøgt, herunder at der meddeles dispensation fra de nævnte bestemmelser i lokalplanen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Oversigtskort (dok.nr.72016/15)

Kortbilag fra lokalplan og udstykningsforslag (dok.nr.72015/15)

Uddrag af projektforslag (dok.nr.72017/15)

3. Høringssvar til Statens forslag til Vandområdeplan 2015-21

Åben sag

Sagsfremstilling

Statens vandområdeplaner for 2015-21 er anden del af de samlede danske vandplaner. Den 22. december 2014 sendte Staten udkast til vandområdeplaner for anden planperiode samt udkast til bekendtgørelser om miljømål og indsatsprogrammer i offentlig høring til 23. juni 2015. Vandområdeplanerne skal være færdige og vedtaget d. 22. december 2015.

Sagsnr: 13/20752
Forvaltning: CTM
Sbh: kihm
Besl. komp: PMU

Frederikshavn Kommune er omfattet af Vandområdeplan for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Vandområdedistriktet indeholder en række hovedvandoplande. Frederikshavn Kommune er omfattet af hovedvandopland Nordlige Kattegat Skagerrak, bestående af i alt 10 kommuner.

Vandområdeplanen for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn beskriver forslag til indsatser for alle typer vandområder: vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandområdeplanen har bl.a. baggrund i forslag fra kommunerne omkring placering af indsatser i vandløb. Med bistand fra Vandråd Kattegat Skagerrak, har Frederikshavn Kommune sammen med de øvrige kommuner i hovedvandopland Kattegat Skagerrak, i perioden april til oktober 2014 udarbejdet forslag til indsatsprogram i forhold til vandløbsindsatsen i hovedvandoplandet. Forslaget indeholder tiltag til forbedring af de fysiske forhold i vandløb, dvs. forslag til hvilke vandløbsstrækninger der skal påføres indsatser, samt hvilke indsatser der skal anvendes. Forslaget er vedlagt som bilag (Forslag 06082014 Frederikshavn).

Center for Teknik og Miljø har gennemgået statens forslag til vandområdeplan i forhold til de indsatser, der er placeret i Frederikshavn Kommune. I forhold til vandløbsområdet svarer indsatserne, bortset fra en enkelt ny udpegning, til det indsatsprogram som Centret i samarbejde med Vandrådet har udarbejdet. Der indgives derfor kun en enkelt bemærkning:

- Staten har udpeget en enkelt indsats, som Vandrådet ikke har indstillet: Restaurering af Dybvad Sø. Centret har ingen bemærkninger til udpegningen.

I forhold til områder, hvor der skal ske forbedret rensning ved spredt bebyggelse, er der i vandområdeplanen udpeget 2 nye oplande: Et område ved Stabæk og et område ved Knivholt Bæk-Lerbæk. Desuden er der fjernet et område syd for Jerup fra den oprindelige udpegning. Dette har baggrund i, at der ikke længere er nogen målsætning for Rugholm Å systemet i vandplanen. Centrets høringssvar bliver her:

- Centret har ingen bemærkninger til udpegning omkring forbedret rensning ved spredt bebyggelse.

Frederikshavn Kommune deltager i Limfjordsrådets Embedsmandsgruppes møder som observatør. Limfjordsrådet er et politisk samarbejde mellem 18 kommuner. I samarbejdet koordineres gennemførelsen af de kommunale vandplanindsatser i

oplandet til Limfjorden.

Limfjordsrådet har udarbejdet et hørings svar der indeholder en række bemærkninger til de statslige vandområdeplaner, såvel generelle bemærkninger som bemærkninger i forhold til konkrete indsatser i Limfjordsoplandet. Hørings svaret er vedhæftet som bilag.

Limfjordsrådet ønsker Frederikshavn Kommunes tilkendegivelse af, om man kan støtte op omkring de generelle bemærkninger i hørings svaret, som vedrører vandområdeplanen for Jylland -Fyn.

Center for Teknik og Miljø kan tilslutte sig notatets generelle bemærkninger, som bl.a. drejer sig om: Hørings proces i forhold til statens vandområdeplaner, interessentinddragelse i vandplanarbejdet, Retningslinjer og brug af virkemidler, overvågning af indsatser, vurdering af vandindvindings effekt på vandløbenes tilstand samt inddragelse af forhold omkring klimaforandringer i vandplanerne.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at

1. Center for Teknik og Miljø's hørings svar i forhold til konkrete indsatser i Frederikshavn Kommune indmeldes til Staten. I hørings svar omkring generelle bemærkninger til vandområdeplanen henvises til Limfjordsrådets hørings svar.
2. det meddeles Limfjordsrådet, at Frederikshavn Kommune støtter op omkring de generelle bemærkninger i Limfjordsrådets hørings svar.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes, idet udvalget vil iagttage virkninger i forhold til såvel miljø – som arbejdspladser.

Bilag

Forslag 06082014 Frederikshavn.pdf (dok.nr.142706/14)

Limfjordsrådets forslag til hørings svar til forslag til Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn 5 (dok.nr.75678/15)

4. Overdragelse af Voerså Vandværks forsyningspligt til Frederikshavn Vand A/S

Åben sag

Sagsnr: 15/15367
Forvaltning: CTM
Sbh: kihm
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har den 17. april 2015 modtaget en henvendelse fra Frederikshavn Vand A/S. Voerså Vandværk og Frederikshavn Vand A/S, som ønsker at indgå aftale om overdragelse af Voerså Vandværks forsyningspligt til Frederikshavn Vand A/S.

Voerså Vandværk har behandlet spørgsmålet om overdragelse af forsyningspligten på den ordinære generalforsamling i marts. I henhold til Voerså Vandværks vedtægter er det på en ekstraordinær generalforsamling d. 15. april 2015 vedtaget, at indgå aftale om overdragelse af forsyningspligten til Frederikshavn Vand A/S.

Frederikshavn Vand A/S har fremsendt udkast til aftale om overdragelse af forsyningspligten. Aftalen vil blive indgået når Frederikshavn kommune har accepteret at forsyningspligten overdrages, samt at Frederikshavn Vands bestyrelse har godkendt at der indgås aftale.

Aftalen indebærer, at Frederikshavn Vand A/S overtager vandværksgrund med tilhørende bygninger og rentvandstank samt ledningsanlæg. Eksisterende borer på kildepladsen sløjfes og behandlingsanlægget fjernes. Der vil blive etableret ny forsyningsledning mellem Voerså Vandværk og Frederikshavn Vand A/S forsyningsområder.

Der er endvidere lavet en prisfastsættelse af anlægget og indgået økonomisk aftale omkring overdragelsen mellem Voerså Vandværk og Frederikshavn Vand A/S. Aftalen medfører at forsyningspligten overdrages, uden at brugerne ved Voerså Vandværk får ekstra udgifter ved tilslutningen til Frederikshavn Vand A/S.

Voerså Vandværk har 328 forbrugere tilsluttet, det årlige salg af vand er ca. 65.000 m³. Jf. "Vandforsyningsplan Frederikshavn Kommune 2009-19" er der i planperioden ikke forventninger om øget vandbehov indenfor vandværkets forsyningsområde.

Frederikshavn Vand A/S meddeler, at overtagelse af forsyningspligten i Voerså giver mulighed for at udnytte ledig produktionskapacitet på Sæbygårdværket og Ørnedalsværket, beliggende ved Sæby by.

Samlet har Ørnedalsværket og Sæbygårdværket tilladelse til at indvinde 1,5 mio. m³ vand årligt. Indenfor de sidste seks år er der samlet indvundet mellem 1,12 og 1,28 mio. m³ på de to værker. Der er derfor ikke problemer med at udvide indvindingen med 65.000 m³/år, svarende til Voerså Vandværks aktuelle indvinding.

Center for Teknik og Miljø vurderer derfor, at der ikke vil være problemer med at

opretholde forsyningspligten i Voerså Vandværks forsyningsområde ved overdragelse af pligten til Frederikshavn Vand A/S, som skitseret i det fremsendte materiale. Centret har derfor ingen bemærkninger hertil.

Der udarbejdes et tillæg til "Vandforsyningsplan Frederikshavn Kommune 2009-19" som fastlægger, at Voerså Vandværks forsyningspligt overdrages til Frederikshavn Vand A/S pr. 1.januar 2016.

Tillægget sendes i offentlig høring efter gældende regler og vedtages endeligt af Frederikshavn Byråd.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at der udarbejdes et tillæg til "Vandforsyningsplan Frederikshavn Kommune 2009-19", som fastlægger overdragelsen af forsyningspligten pr. 1.januar 2016.

Tillægget sendes i offentlig høring og vedtages endeligt af Frederikshavn Byråd.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes.

5. Endelig vedtagelse af lokalplan - Erhvervsområde ved Strandklit i Skagen og kommuneplantillæg nr. 09.75

Åben sag

Sagsnr: 14/8414
Forvaltning: CTM
Sbh: POHN
Besl. komp: PMU/ØU

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 30. juni til den 25. august 2014, hvilket har givet anledning til indsigelser, som det fremgår af indsigelsesnotat af april 2015. Indsigelserne drejer sig i det væsentligste om forholdet til §3 udpegninger i området og vejadgang til bebyggelsen i området.

Lokalplanområdet er beliggende øst for boligbebyggelsen Skagen Nordstrand. Lokalplanen har til formål, at muliggøre opførelse af et hotelbyggeri i områdets sydlige del og at friholde områdets nordlige del for bebyggelse med henblik på at sikre området som naturområde i form af klithede.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget, at lokalplanen og kommuneplantillægget vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes, idet vejadgangen afventer konkret beslutning herom i udvalget.

Bilag

IndsigelsesnotatLP.SKA.E.06.01.01 Strandklit.doc (dok.nr.73198/15)
Kort med forslag til erstatningsnatur.pdf (dok.nr.73193/15)
EndeligVedtagetLP.SKA.E.06.01.01Strandklit.pdf (dok.nr.73205/15)
Endelig VedtagetStrandklit KPLtillæg.pdf (dok.nr.73207/15)

6. Forslag til lokalplan - Boligområde ved Guldmajsvej, Skagen samt kommuneplantillæg 09.83

Åben sag

Sagsnr: 13/24628
Forvaltning: CTM
Sbh: SUOS
Besl. komp: PMU/ØU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 7. maj 2013, at der igangsættes ny planlægning med henblik på parcelhusudstyknings på ansøgt areal nord for Cronborgvej. Det er endvidere besluttet, at det kommunale areal vest for lokalplanområdet medtages i kommuneplantillægget.

Center for Teknik og Miljø har derpå i samarbejde med ansøger udarbejdet forslag til lokalplan SKA.B. 05.10.02 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 09.83. Kommuneplantillægget er udarbejdet for at overføre arealet fra eksisterende kommuneplanramme SKA.B.05.08 til eksisterende ramme SKA.B.05.10, således at der åbnes mulighed for etablering af åben-lav bebyggelse.

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til åben-lav bebyggelse. Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m². Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte ejendom, og bebyggelsen kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7,5 meter fra et fastlagt niveauplan.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om bebyggelsens udseende, som i store træk svarer til bestemmelserne for det tilgrænsende boligområde øst for lokalplanområdet. Herved søges sikret en god harmoni i området.

For at sikre bebyggelsen i området mod oversvømmelser, er der indsat bestemmelser om at mindste sokkelkote fastsættes til 2,5 m DVR90, og at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før bebyggelsen er sikret mod oversvømmelser.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget, at forslag til lokalplan SKA.B.05.10.02 samt kommuneplantillæg nr. 09.83 udsendes i offentlig debat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

- SKA.B.05.10.02 (PMU05.05.15).pdf (dok.nr.77644/15)

7. Ny lokalplan for området ved Toftegården, Frederikshavn

Åben sag

Sagsnr: 15/15756
Forvaltning: CTM
Sbh: sove
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

I forbindelse med at kommunen er ved at gøre de kommunalt ejede arealer mere attraktive i forhold til salg, ønskes en tilkendegivelse fra PMU angående at omdanne en del af arealet ved Toftegården til boligformål.

Området har tidligere været anvendt til forening med husdyr, men foreningen ønsker ikke længere at drive området og bygninger. Den nuværende lokalplan fastlægger at Toftegården anvendes som et grønt rekreativt areal i den nuværende udstrækning, hvor det er muligt at holde heste og andre dyr.

Området er ca. 35.000 m². og ønskes udstykket i parcelhusgrunde med et areal på min. 700 m² eller til tæt-lav byggeri med min grundstørrelse på min. 300 m². Der ønskes også mulighed for at kombinere de 2 typer bebyggelser. Bebyggelsesprocenten vil være 30 % ved åben lav og 40% ved tæt- lav. Maks. Højde er 8,5 m og 2 etager.

På vedlagte kortbilag er der tale om det areal der er markeret med rødt.

Det areal der er markeret med blåt søges udlagt til erhverv.

Endelig forsøges det areal der er markeret med grønt udlagt til tekniske anlæg som regnvandsbassiner og lign..

Jf. kortbilag er der arealer der har været oversvømmede i særlige situationer, disse arealer kan indgå som fælles arealer, og kan udgøre en del af grundarealet til de enkelte ejendomme. Arealerne kan ligeledes tænkes ind som en del af regnvandssystemet indenfor området. Der vil herved opstå nogle herlighedsværdier som vil medvirke til at gøre området attraktivt.

Området gennemskæres af stier og cykelsti, disse skal sikres i lokalplanen, således at offentligheden har ret til at benytte dem.

Der skal i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan forslag udarbejdes et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Udvalget skal tage stilling til om der kan udarbejdes lokalplanforslag og forslag til tillæg til kommuneplan i henhold til ovennævnte beskrivelse.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender, at der kan udarbejdes et lokalplan forslag på ovennævnte betingelser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes, idet udvalget ønsker, at der lægges vægt på de rekreative landskabsværdier, herunder adgang for offentligheden i hele området i den videre planlægning.

Bilag

SPRI71115042011550.pdf (dok.nr.72634/15)

56989-15_v1_Toftegården - kommuneplan FRE.O.11.13.pdf (dok.nr.72644/15)
56990-15_v1_Toftegården - Lokalplan FRE.O.11.13.01.pdf.pdf (dok.nr.72641/15)
20150414134106923.pdf (dok.nr.72637/15)

8. Ansøgning om ændret anvendelse af centerbygningen ved Sæby Søbad - Strandvej 204, Sæby

Åben sag

Sagsnr: 15/15725
Forvaltning: CTM
Sbh: LEMR
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Frederikshavn Kommune har modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af centerbygningen ved Sæby Søbad. Ansøgeren ønsker at omdanne det indre af centerbygningen til 14-15 helårsboliger på ca. 120-130 m². Ansøgningen begrundes med, at der, efter ansøger overtog bygningen i 2008, ikke har været basis for en fornuftig økonomisk drift af stedet. For at undgå bygningen kommer til at stå tom og forfalde, ønskes der mulighed for den ændrede anvendelse til helårsbeboelse.

Centerbygningen er omfattet af lokalplan SAE.4.24.0. Lokalplanen har udlagt området, som centerbygningen ligger på til byzone, og området skal anvendes til Sæby Søbads fællesanlæg som restaurant, kursusbygninger, reception, div aktivitetsrum samt svømmehus. Feriehusene tilknyttet feriecenteret er beliggende i sommerhusområde.

I kommuneplanen for Frederikshavn Kommune er området ved Sæby Søbad udlagt til fritidsområde med anvendelse til ferie- og fritidsområde, ferieby og feriecenter samt grønne områder.

Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Sæby Søbad beskrives som et af de nyeste led i turisthistoriens udvikling i Sæby og et typisk billede af, hvordan feriemålet i starten af 1900-tallet vendte sig fra skoven mod havet og stranden.

Området er desuden beliggende inden for et område udpeget som fjernbeskyttelseszone ved en aftalekirke. Udpegningen skal beskytte indblik til Sæby Kirke og har betydning i forhold til placering og højde på nyt byggeri.

En del af området til feriecenter Sæby Søbad ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den eksisterende centerbygning ligger udenfor, men arealet øst for bygningen mod kysten er indenfor beskyttelseszonen.

Området ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der ikke må udlægges nye sommerhusområder. Der er derfor ikke mulighed for at opføre eller indrette ferieboliger i området.

En ændret anvendelse og evt. bygningsmæssige ændringer og udvidelser skal vurderes i forhold til udpegningen som værdifuldt kulturmiljø samt de hensyn, der ligger i forhold til kystnærhedszonen og beskyttelseszonen om Sæby Kirke.

Der kan ikke forventes tilladelse til ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen.

Den ønskede ændring fra fritidsområde til helårsboligområde kræver udarbejdelse

af kommuneplantillæg samt ny lokalplan. Ændringens karakter bevirker desuden, at der er krav om foroffentlighedsfase, hvor offentligheden får mulighed for at komme med ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at der som led i den videre planlægning for dette område afholdes en 4 ugers foroffentlighedsfase. Herefter tages der stilling til konkret planlægning for den ønskede anvendelse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Ansøgning med bilag (dok.nr.74604/15)

9. Boliger ved Solsbæk Strand - Status på foroffentlighedsfasen

Åben sag

Sagsnr: 13/17912
Forvaltning: CTM
Sbh: LEMR
Besl. komp: PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 1. april 2014 at igangsætte planlægning for boliger ved Solsbæk Strand umiddelbart syd for Sæby. En del af planprocessen er at afholde foroffentlighedsfase, og denne fandt sted i perioden fra den 30. marts til den 17. april 2015.

I foroffentlighedsfasen har Frederikshavn Kommune modtaget 4 indsigelser, som er beskrevet og kommenteret i bilagte indsigelsesnotat.

Tre naboer i det eksisterende boligområde nord for det nye planområde bemærker det nye naboskab, og er bekymrede for det rekreative område mellem planområdet og deres boligområde. Derudover har ejerne af pelsdyrfarmen syd for planområdet indsendt en indsigelse ang. deres modstand mod, at der overhovedet planlægges for boliger i området.

Indstilling

Teknik- og miljødirektøren indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan ud fra de indstillinger, som fremgår af indsigelsesnotatet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015

Indstillingen tiltrædes.

Bilag

Indsigelsesnotat (dok.nr.76775/15)

10. Orientering fra administrationen

Åben sag

Sagsfremstilling

Sagsnr: 13/25438
Forvaltning: CTM
Sbh: befo
Besl. komp: PMU

1. Afgørelser fra klageinstanser – 1 bilag
2. Meddelte påbud – 1 bilag
3. Kjeldergangen 3
4. Annonce om §3 arealer i kommunen
5. Budget 2016.1 bilag

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 5. maj 2015 Orientering.

Bilag

Afgørelse fra klageinstanser - PMU 05.05.2015.pdf (dok.nr.74533/15)
Meddelte påbud - PMU 05.05.2015.pdf (dok.nr.74530/15)
Status budget 2016 - Plan- og Miljøudvalget (dok.nr.76907/15)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

Underskrifter:

Anders Brandt Sørensen

Frode Thule Jensen

Erik Kyed Trolle

Jens Hedegaard Kristensen

Mogens Brag