



VESTHIMMERLANDS KOMMUNE

- lyst til at gøre en forskel

åbent møde
for Plan- og miljøudvalgets
møde den 30. november 2009 kl.
15:00
i Administrationsbygningen, Farsø

Indholdsfortegnelse

- 338. Tilgængelighedspolitik
3
- 339. 18 etageboliger ved Rådhusgade/Jernbanegade i Løgstør.
5
- 340. Forslag til Lokalplan 1001 - Centerområde ved Bredgade og Limfjordsvej
i Løgstør.
8
- 341. Thyrasvej 5, Farsø, matr. 6z - ny tagetage og tilbygning
10
- 342. Til orientering
12
- 343. Lukket - Salg af areal ved Østermarken 18, 9600 Aars
13
- 344. Lukket - Bevilling i henhold til Museumsloven
14
- 345. Lukket - Hessel Jord
15

Medlemmer _

Knud Kristensen

Martin Glerup

Mads Krarup Nielsen

Kaj Wisti Lassen

Ib Johansen

Henrik Degn

Torben Duelund

Fraværende _

Bemærkninger til dagsorden _

Mødet blev afsluttet kl.

338. Tilgængelighedspolitik

Sagsnr.: 09/31239

Fraværende:

Bilag: 110126/09Åben Vesthimmerlands Kommunes
tilgængelighedspolitik 2010 - 2014

Sagsfremstilling

Byrådet har med baggrund i ønske fra Handicaprådet besluttet, at der skal udarbejdes en tilgængelighedspolitik for Vesthimmerlands Kommune. Politikforslaget er udarbejdet i henhold til kommissorium herfor, dvs. af en tværfaglig og tværsektoriel kommunal arbejdsgruppe, der har været tiltrådt af 2 lokale medlemmer fra handicaporganisationerne. Arbejdsgruppen finder at forslaget medfører det ønskede fokus på tilgængeligheden igennem de udpegede indsatsområder, samt sikrer at tilgængeligheden i større omfang medtænkes i den kommunale virksomhed i kraft af den samme fokus og synlighed.

Administrationen indstiller

- at forslag til tilgængelighedspolitik oversendes til politisk behandling med en anbefaling om vedtagelse

Beslutning i Handicapråd den 03-11-2009

Jan Emil Jørgensen er betænkelig ved formuleringen på side 1 i afsnittet Overordnede mål "Størst mulig".

Side 2 Afsnittet Delmål 4. dot slettes "større".

Indstillingen godkendt.

Handicaprådet evaluerer tilgængelighedspolitikken efter et år.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 23-11-2009

Udvalget godkender indstillingen fra Administrationen med følgende ændring på side 2 Afsnittet Delmål, 4. dot, idet ordet "større" udgår som foreslået af Handicaprådet. Udvalget sender sagen videre til Byrådet.

Birgitte Tetzlaff deltog ikke i behandlingen af punktet.

Beslutning i Plan- og miljøudvalget den 30-11-2009

Vedtaget som indstillet.

339. 18 etageboliger ved Rådhusgade/Jernbanegade i Løgstør.

Sagsnr.: 09/20651
Fraværende:
Bilag: 73897/09 Åben Rådhusgade 11 og Jernbanegade 23
(Falcken), Løgstør - Tegninger
121141/09 Åben Falcken - facadetegninger - rev. tegninger af
10/9-09

Sagsfremstilling

Teknik- & Miljøforvaltningen har modtaget ansøgning fra Sambo/Løgstør boligforening om nedrivning af tidligere falckstation, på matr. nr. 227a og 229 Løgstør, Bygrunde, beliggende på hjørnet af Rådhusgade og Jernbanegade i Løgstør, kaldet "Falcken".

Som erstatning herfor ansøges der om muligheden for at bygge 18 nye lejeboliger fordelt på 4 etager. Byggeriet er på en række punkter ikke i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i den gældende lokalplan for området.

I vedlagte notatet givet en nærmere redegørelse for arkitekturen i Løgstørs gamle bydel, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, sammenholdt med det ansøgte byggeri.

Af notatet fremgår bl.a.:

- at Regionplanen 2005 udpeger store dele af Løgstør som kulturmiljø og denne udpegning forventes videreført i den kommende kommuneplan
- at det bl.a. er karakteristika som købstadsmiljøet, toldstedet, fritidshavnen og kanalen, der er bevaringsværdige kulturmiljøer men området med det ansøgte byggeri også indgår i det samlede kulturmiljø,
- at gaderne i Løgstør bl.a. er karakteristiske ved lave huse, hvor husene fremstår som sluttet randbebyggelse og med gaderum hvor facadehøjden er mellem 3-7 m og
- at det ansøgte nybyggeri på en række punkter bryder med såvel den oprindelige som de seneste årtiers byggestil ved bl.a. etageboliger i Løgstør, herunder:
 - etageantal, facadehøjde og tagudformning,
 - adgang til boliger sædvanligvis via altangave i gårdrum, men i det ansøgte via altangange ud mod gaderum,

- såvel oprindeligt byggeri som senere års renoveringer har søgt undgå stor vinduesåbninger o.lign. så bygningerne ikke visuelt fremstår som om de er uden forbindelse med jorden.

Som det fremgår af notatet er det forvaltningens opfattelse, at byggeriet vil fremstå utilpasset i forhold til den øvrige bebyggelse og vil virke meget dominerende i gadebilledet. Dominansen vil fremstå tydeligst i Rådhusgade set fra havnen mod kirken, da facadeopstalten på denne strækning primært består af bebyggelse i 1½-2½ etagers bebyggelse.

Forvaltningen kan således ikke anbefale, at imødekomme det ansøgte byggeri, der på mange punkter vil bryde med de arkitektoniske og kultur-mæssige kvaliteter som er søgt bevaret i Løgstør.

Nedenfor er kort opridset på hvilke punkter gældende lokalplan og det ansøgte ikke stemmer overens:

Gældende lokalplan 2.04-B8	Ansøgte byggeri
Formålet med planen, er at sikre og forbedre det eksisterende karakteristiske købstadsmiljø.	Det ansøgtes facade- og tagudformning er atypisk for Løgstør.
Ny bebyggelse skal udformes, så den ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.	I ovennævnte afsnit om det ansøgte byggeri er nærmere redegjort for afvigelserne i forhold til eksisterende arkitektur og miljø.
Bebyggelsesprocenten er 80 for den enkelte ejendom. I særlige tilfælde kan der dog gives lov til 110 %	Overskrides da det ansøgte har en bebyggelsesprocent på 187.
Bebyggelse kan opføres i op til 2½ etage	I alt 4 fulde etager
Bygningshøjden kan antage 8,5 meter	Bygningshøjde på 14,25 meter
Tage skal udformes som symmetriske saddeltage med taghældning på 35-45°	Mansardtag og 25°s taghældning

Det skal afslutningsvis bemærkes, at forvaltningen på baggrund af ovennævnte uoverensstemmelser mellem det ansøgte og gældende lokalplanbestemmelser for området, på forhånd har gjort ansøger opmærksom på disse forhold og forsøgt at iværksætte en dialog omkring, hvordan en tilpasning af byggeriet kunne imødekommes. Ansøger har imidlertid ønsket ansøgningen behandlet som fremsendt.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 4 vedr. kommuneplanlægning samt kapitel 5 vedr. lokalplanlægning, idet det ansøgte er i strid med såvel gældende kommuneplan- som lokalplanbestemmelser.

Sagen afgøres i plan- & miljøudvalget.

Økonomi

Boligselskabet har søgt om kommunalt indskud til grundkapital på 7% af maksimumbeløb på 30,437 mio. kr. svarende til i alt ca. 2,13 mio kr. samt en kommunegaranti for realkreditlån i intervallet 65-80% som så bliver på kr. 4.565.550.

Administrationen indstiller

- at der meddeles afslag til det ansøgte, da det på en række væsentlige punkter strider mod såvel intentioner som bestemmelser i gældende lokalplan for området, og
- at det samtidig meddeles ansøger, at kommunens forvaltning gerne indgår i en konstruktiv drøftelse med henblik på tilpasning af byggeriet så hensynene til såvel de kulturmiljømæssige som arkitektoniske interesser sikres i forbindelse med et nyt boligbyggeri i området.

Beslutning i Plan- og miljøudvalget den 10-08-2009

Udvalget er positivt indstillet overfor projektet, men vil overveje mulige ændringer med hensyn til facade og beskyttelse mod oversvømmelse.

Udvalget ønskede at udsætte den endelige beslutning til næste møde, hvor grunden skal besigtiges.

Henrik Degn og Torben Duelund deltog ikke i behandlingen af punktet.

Supplerende sagsfremstilling

Under henvisning til udvalgets beslutning af 10. august 2009 har forvaltningen været i en konstruktiv drøftelse med ansøger med henblik på tilpasning af byggeriet.

Drøftelserne har især vedrørt facadehøjde og altaner mod gaden.

Det reviderede projekt indeholder nu 20 lejligheder mod tidligere 18.

Forvaltningen har drøftet projektet med udvalgets formand og næstformand. Det blev her besluttet, at projektet skulle fremlægges til politisk behandling i udvalget.

Sagen afgøres i Økonomiudvalget

Administrationen indstiller

At - udvalget tager stilling til, hvorvidt man kan anbefale, at der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for at fremme projektet.

Beslutning i Plan- og miljøudvalget den 30-11-2009

Udvalget besluttede, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for at fremme projektet.

340. Forslag til Lokalplan 1001 - Centerområde ved Bredgade og Limfjordsvej i Løgstør.

Sagsnr.: 09/29831
Fraværende:
Bilag: 121148/09Åben Lokalplanforslag 1001.pdf

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 1001 - centerområde ved Bredgade og Limfjordsvej i Løgstør.

Planforslaget er udarbejdet efter en konkret henvendelse med ønske om at del af det kommuneplanlagte område 2.04-C11 Løgstør Kommune (forslag til Kommuneplan 2009 Vesthimmerlands Kommune rammeområde 2.C.11) forberedes til etablering af 1000 m² detailhandel.

Arealet er en del af det overflødiggjorte baneareal langs Limfjordsvej. Arealet er af Økonomiudvalget tilligere blevet udlagt til centerformål, sigtet på opbygning af et blandet område til udvalgsvarer- og detailhandelsbutikker.

Arealet indeholder i dag en beboelsesbygning og den gamle remise fra omkring år 1900. Beboelsesbygningens nedrivning er en forudsætning for lokalplanens gemmenførelse. Remisen skal indarbejdes i projektet eller nedrives. Remisebygningen har ingen udpegning der forhindrer en nedrivning.

Lokalplanens udstrækning er ikke til hinder for en senere etablering af Himmerlandsstien.
Der er gennemført Miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af Planer og Programmer.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 5 og 6
Lov om miljøvurdering af Planer og Programmer

Sagen afgøres i
Økonomiudvalget og Byrådet

Økonomi

Udgiftsneutral

Administrationen indstiller

- at Plan- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan 1001 vedtages og udsendes i offentlig høring.

- at der ikke gennemføres miljøvurdering af planen i henhold til Lov om Planer og Programmer, idet det vurderes at planen ikke medfører sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Beslutning i Plan- og miljøudvalget den 30-11-2009

Vedtaget som indstillet.

341. Thyrasvej 5, Farsø, matr. 6z - ny tagetage og tilbygning

Sagsnr.:	09/31767	
Fraværende:		
Bilag:	121439/09Åben	Oversigtsplan
	121447/09Åben	Situationsplan
	121450/09Åben	Grundplan
	121453/09Åben	Plan tagetage
	121459/09Åben	Facader øst og nord
	121460/09Åben	Facader syd og vest
	121463/09Åben	Materialebeskrivelse
	119298/09Åben	Thyrasvej 5, 9640 Farsø - Bemærkninger til nabohøring
	120773/09Åben	Thyrasvej 5, 9640 Farsø - byggesag 2009-0708 - Bemærkninger til naboorientering

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Thyrasvej 5, Farsø har søgt om tilladelse til at lave en udnyttelig tagetage på 94 m² samt opføre en tilbygning på 12 m² til eksisterende enfamiliehus.

Tilbygningen er et overdækket areal, der tænkes inddraget til beboelse.

Tagetage samt tilbygning vil ændre bebyggelsesprocenten på ejendommen fra 19 til 32.

Plan og Byg kan oplyse:

- at lokalplan 50 er gældende for området. Lokalplanen foreskriver at bygninger ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage samt en max. bebyggelsesprocent på 25.
- at der har været en forhåndsdialog mellem ejer/arkitekt og Plan og Byg, hvor etageantal og bebyggelsesprocent blev diskuteret.
- at overskridelsen af lokalplanens bebyggelsesprocent bevirkede at sagen blev sendt i naborientering til ejerne af ejendommene Thyrasvej 1, 3, 7, 9, 11 og 15.
- at der er indkommet negative indsigelser fra ejerne af Thyrasvej 3 og 7.
- at der i indsigelserne anføres følgende:
 - at lokalplanen foreskriver åben og lav bebyggelse.
 - at der vil være indbliksgener fra vinduer i tagetage og altan.
 - at der vil være skyggegener/mistet lysindfald.

Plan og Byg vurderer:

Dispensation fra lokalplan 50 § 7, vedr. max. bebyggelsesprocent på 25

- at såfremt der ikke havde været en lokalplan for området, havde alene reglerne i BR 08 været gældende. I BR 08 tillades en bebyggelsesprocent på 30.
- at opførelse af en udnyttelig tagetage alene vil give en bebyggelsesprocent på 30.
- at inddragelse af det overdækkede areal til beboelse ikke forøger tagets afgrænsning ift. facaderne.
- at opførelse af tagetagen vil alene være på hovedhuset og afstand til naboskel vil fortsat være 8 m. mod syd og 10 m. mod nord, hvorfor skyggegener må anses at være ikke eksisterende ift. byggeretten.
- at der ikke opføres kviste, men tagvinduer i plan med taget.
- at altanen vender mod skel ud til åbne marker.

Lovgrundlag

Lokalplan 50

Bygningsreglement BR 08 kap. 2.7.1 (bebyggelsesprocent)

Planloven § 20 (naboorientering)

Sagen afgøres i Plan- og Miljøudvalget

Økonomi

Udgiftsneutral

Administrationen indstiller

- at der meddeles dispensation til det ansøgte under henvisning til ovenstående vurdering.

Beslutning i Plan- og miljøudvalget den 30-11-2009

Vedtaget som indstillet.

342. Til orientering

Sagsnr.: 08/1566

Fraværende:

Bilag:

Sagsfremstilling

Budgetopfølgning Plan- og miljøudvalget

Forvaltningen har foretaget budgetopfølgning pr. 23. november 2009.

Opfølgningen har ikke givet anledning til bemærkninger. Resultaterne fra sidste budgetopfølgning (på udvalgets møde d. 26.10.2009) er indarbejdet i det korrigerede budget 2009.

Beslutning i Plan- og miljøudvalget den 30-11-2009

Til efterretning.

343. Lukket - Salg af areal ved Østermarken 18, 9600 Aars

Sagsnr.: 09/30928

Fraværende:

Bilag:

344. Lukket - Bevilling i henhold til Museumsloven

Sagsnr.: 09/20421

Fraværende:

Bilag:

345. Lukket - Hessel Jord

Sagsnr.: 09/21053

Fraværende:

Bilag:

Underskrifter

Knud Kristensen	
Martin Glerup	
Mads Krarup Nielsen	
Kaj Wisti Lassen	
Ib Johansen	
Henrik Degn	
Torben Duelund	

