



FORENINGEN FOR BYGNINGS- OG LANDSKABSKULTUR I SKAGEN OG RÅBJERG SOGNE

Skagen, den 7. juni 2017

Til:

**Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 8
8800 Viborg**

Jour. Nr.: BYG 2016-01059 Vedrørende ejendommen matr. nr. 18 a, Skagen Bygrunde, beliggende Krøyers Vej 10, 9990 Skagen indgives der klage i henhold til Planloven med opsættende virkning.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Råbjerg Sogne skal med opsættende virkning indklage sagen, da den findes i strid med dele af planloven:

Foreningen kan ikke acceptere de fremsendte anmodninger om de bygnings- og planmæssige dispensationer, som projektet medfører, da foreningen er af den opfattelse, at Planlovens § 1 stk. 2, Kap. 5 § 13 stk. 2 og 3, § 19 og § 20 er gældende, og at der skal udarbejdes en ny lokalplan for et projekt af denne størrelse.

Endvidere mener Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Råbjerg Sogne, at der i forbindelse med planlægningen skal udarbejdes en VVM redegørelse/screening, jf. Planlovens § 11f og § 11 g – da et byggeri i denne størrelse, som angivet, vil medføre store gener for hele området med hensyn til støj, trafik, parkering med mere.

Ejendommen er omfattet af lokalplan SKA. 242.B., og det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser, som er givet af Frederikshavn Kommunes Plan- og Miljøudvalg den 4. april 2017 samt jf. brev vedrørende Plan- og Miljøudvalgets afgørelse af 12. juni 2017:

§ 3.3. Der må kun opføres ét beboelseshus på hver grund.

Ved det ansøgte opføres 7 boliger på samme ejendom.

§ 4.1 og 4.2, Grundstørrelser skal være min. 500 m² ved dobbelthuse, og grunde skal have en størrelse, hvor den ene side er 14 m.

Ved det ansøgte bliver grundene mellem 233 og 496 m² og med en sidelængde på mellem 10 og 35 m.

§ 7.1 Bebyggelsesprocenten for hver grund ikke må overstige 35 %, og det bebyggede areal må ikke overstige 20 %.

Ved det ansøgte bliver bebyggelsesprocenten mellem 28 % og 65 %. Det bebyggede areal bliver mellem 20 % og 37 %.

§ 7.2 Grunde indtil 600 m2: Til hver bolig må der kun opføres 2 mindre sekundære bygninger på 20 og 10 m2.

Ved det ansøgte indrettes eksisterende ladebygning på 118 m2 til udhusformål til bebyggelsen.

§7.8 Bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel. Facadebebyggelse må placeres nærmere vejskel end 2,5 m.

Ved det ansøgte etableres nyt skel imellem de enkelte boliger.

I forbindelse med disse dispensationer er det foreningens opfattelse, at de strider mod planlovens § 1 stk. 2, § 11g, § 11f, § 12, § 13 stk. 2 Kap. 3 og 5, § 19 og § 20 § 19 stk. 1 og 2, som klart angiver, at projektet er i strid med principperne for den gældende lokalplan herunder lokalplanens formålsparagraf:

"§ 1. stk. 2 at der ud fra den planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og de enkelte kommuner."

"§ 1. stk. 3 at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber."

"§ 11 f -1 at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,"

"§ 11 g Enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er udarbejdet en redegørelse for anlæggets miljømæssige konsekvenser (VVM-pligt)."

"§ 13. stk. 2 "en lokalplan skal tilvejebringes, før der kan gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jf. dog § 5u."

"§ 13. stk. 3. Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse."

"§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog §§ 5 u og 40."

Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan."

Jf. § 1 stk. 2 og 3 i planloven er formålet, at der bevares og skabes værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber. Raaberggård er i sig selv af stor historisk og kulturhistorisk betydning, men også miljømæssigt af afgørende betydning, hvad der også afspejler sig i den officielle vurdering af ejendommen på disse punkter. Ejendommen er den sidste avlsgård i Skagen by, og de fremsendte tegninger har intet hensyn taget til dette, da den nye bebyggelse fremstår som ferieboliger og ikke yder respekt for det oprindelige.

Skagen er blevet kendt som kunstnerkoloni, fiskerby på kanten af havet og senere turiststed, og er historisk set unik og i dag af stor kulturhistorisk værdi.

Ved at tillade, at Raaberggård gøres til en forvansket udgave af en historisk bondegård, er man med til at vende ryggen til Skagens fortid som fiske- og bondeby.

Endvidere har ejendommen en vigtig visuel rolle i bydelen Vesterby's gadeforløb, hvor ejendommen danner porten til Vesterby med de markante længer ud mod offentlig vej. Endvidere er ejendommens brolagte gårdsplads af stor miljømæssigt værdi.

Raaberggård er en af de sidste bygårde i Skagen, og med den centrale beliggenhed i Vesterby (der består af lave gamle fiskerhuse - enfamiliehuse – velbevarede), skabes et miljø, der er unikt, og området er i øvrigt kendetegnet af smalle veje og tæt beliggenhed.

Jf. § 11 f og § 11 G i planloven vedrørende VVM-pligt vil et byggeri af denne størrelse i et område, der udelukkende består af enfamiliehuse, give både trafik, parkering og støjmæssige problemer. Syv boliger, som må vurderes ikke at være helårsboliger, vil give øgede trafik- og parkeringsproblemer, da erfaringen for Skagen og området som helhed er, at der kræves minimum 2 parkeringspladser til hver bolig i udlejningsperioderne.

Området er endvidere i lokalplanen udlagt til helårsbeboelse.

Fagcenteret skriver følgende:

"I forhold til jeres bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen kan det supplerende oplyses, at det er fagcenterets vurdering, at projektet ikke er så omfattende, at det kræver lokalplan."

Det er ikke i anført, hvilke paragraffer, der er lagt til grund for en sådan vurdering, og derfor kan det kun opfattes således, at fagcenteret har sat planloven ud af drift i denne sag.

Jf. § 13 stk. 2 og 3 skal der i forbindelse med opførelse og udstykning af mere en 4 boliger / udstykninger tilvejebringes ny lokalplan – især da den nuværende lokalplan SKA. 242.B ikke er indarbejdet i et større byggeri på ejendommen.

Jf. § 19 stk. 2 kan der ikke gives dispensationer til nedrivning af ejendommen eller dele af denne, da dette strider mod lokalplanens formålsparagraf:

"Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til helårsboligformål,*
- at beskytte kulturmiljøet og sikre kvalitet og æstetik i bymiljøet,*
- at sikre, at eksisterende og ny bebyggelse fremtræder i harmoni med hinanden og den bymæssige karakter,*
- at sikre, at bevaringsværdige huse ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets tilladelse."*

Vesterby er et unikt byområde med meget smalle veje og stier – meget få fortove – altså en haveby med meget lave bygninger, som i øvrigt er kendetegnet for hele området, hvor det at tilføje nyt skal ske med respekt og i overensstemmelse med lokalplanen – lokalplanen skal sikre, at dette sker, og at værdierne ikke forringes. Derfor er det foreningens opfattelse, at en ny lokalplan skal udarbejdes.

Endvidere kan det ikke ses, om brev fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur af 6. marts 2017 har været fremlagt på Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. april 2017. Kopi vedlagt sagen.

Med venlig hilsen

p.f.v

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Råbjerg Sogne

Poul Nedergaard Jensen, arkitekt