

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 10-03-2025

**Mødedato** Mandag d. 10. marts 2025 kl. 15:00

**Mødested** Lokale 0.27

**Mødedeltagere** - Peter E. Nielsen (A), formand - , - Erik Kyed Trolle (A) - , - John Karlsson (A) - , - Tina Kruckow (F) - , - Bent H. Pedersen (A) - , - Martin Tøttrup Kelkelund (F) - , - Peter Sørensen (UP) -

## Indholdsfortegnelse

Beslutning om godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om landzonetilladelse til restaurationsdrift på ejendommen Hestvangvej 14, 9900 Frede	5
Opfølgning på foroffentlighed for boliglokalplan Sæby Søbad, 9300 Sæby.....	11
Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Nordjyllands Idrætsefterskole.....	15
Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan - Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter.....	18
Vedtagelse af lokalplan - Boligområde Vester Dal, Frederikshavn.....	21
Orientering om afgørelser fra klageinstanser - marts 2025.....	25
Beslutning om tidsplan og budgetproces for budget 2026-2029.....	28
Underskriftside.....	31

# **Punkt 1: Beslutning om godkendelse af dagsorden**

MOS-2024-00633

# 1 (Åben) Beslutning om godkendelse af dagsorden

Sags ID: MOS-2024-00633

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

**Beslutningskompetence**

PMU

## Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsordenen.

## Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at dagsordenen godkendes.

## Beslutninger:

[Godkendt. ]

## Bilag

## **Punkt 2: Beslutning om landzonetilladelse til restaurationsdrift på ejendommen Hestvangvej 14, 9900 Frederikshavn**

GEO-2023-07317

### **Bilag**

Oversigtskort

Samlet ansøgningsmateriale

svar fra plan og landdistriksstyrelsen

spørgsmål vedr. landzonetilladelse

## 2 (Åben) Beslutning om landzonetilladelse til restaurationsdrift på ejendommen Hestvangvej 14, 9900 Frederikshavn

Sags ID: GEO-2023-07317

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

**Beslutningskompetence**  
PMU

### Sagsfremstilling

Hestvangvej 14, 9900 Frederikshavn er en større landbrugsejendom på ca. 456 ha. Ejeren ansøger om landzonetilladelse til ændret anvendelse af dele af ejendommen til restaurationsdrift. Ansøgningen vedrører stuehus, herunder lovliggørelse af en mindre tilbygning af et kølerum, en driftsbygning der skal anvendes som selskabslokale til større arrangementer, en nyetableret mindre jordkælder (råvarelager) samt arealer til udeservering og parkering. Se bilag for ansøgningens afgrænsning.

Der foregik tidligere restaurationsdrift uden tilladelser, hvorfor der i august 2024 blev udstedt et varsel om påbud om lovliggørelse til både ejer og lejer af ejendommen. Kommunen fulgte i september 2024 op med et påbud om ophør af restaurationsdriften til lejer, og lovliggørelse af den ændrede anvendelse af bygninger og areal til ejer af ejendommen. Lejer har efterkommet påbuddet, da restaurationsdriften er ophørt. Nærværende ansøgning er en del af den nødvendige lovliggørelse fra ejers side, hvis driften skal genoptages. Foruden landzonetilladelse forudsætter lovliggørelse også byggetilladelse, spildevandstilladelse, adgangstilladelse, dispensation fra fortidsmindebeskyttelse, samt afklaring af nødvendige tilladelser efter landbrugsloven fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (styrelsens svar afventer).

Foruden landzonetilladelse behandler administrationen også ansøgning om byggetilladelse, hvor der dog kun er ansøgt til stuehuset. Gives landzonetilladelsen, kan driftsbygningen til selskabslokaler dermed først anvendes, når der er givet byggetilladelse hertil. En landzonetilladelse er gældende i 5 år, så bygningsejer kan uden fornyet landzonetilladelse søge byggetilladelse til driftsbygningen inden for denne periode.

Ejer lægger i ansøgningen vægt på, at restaurationen giver området aktivitet, positiv omtale og arbejdspladser. Dertil lægges der vægt på måden restaurationen drives på ("fra jord til bord"-konceptet). Der er etableret en større køkkenhave på de 5 ha. jord der er beliggende i tilknytning til restauranten. Herfra får restaurationen grøntsager. Foruden restaurationsdrift arbejder lejer også med formidling og undervisning. Fx er der arrangementer, hvor gæsterne tages med i køkkenhaven og får en gennemgang af de råvarer, som de efterfølgende serveringer består af. Der arbejdes også med kurser i form af "kokkeskole" og der forventes samarbejder med skoler og uddannelsesinstitutioner som en del af formidlingsopgaven af "jord til bord"-konceptet.

Køkkenhaven lejes og drives ikke af restauratøren (som lejer bygningen), men ejendomsejer forpagter køkkenhaven til tredje aktør. Ejer (ansøger) oplyser, at de indestår for, at lejer af restauranten kan anvende grøntsager fra køkkenhaven i hele lejeperioden. Administrationen gør opmærksom på, at dette forhold skal styres af interne aftaler ejer og lejere imellem, og at kommunen ikke kan stille krav til privatretlige aftaler.

I ansøgningen argumenteres der – jf. ovenstående - for en placering i landzone på grund af "fra jord til bord"-konceptet samt forholdet om formidling og undervisning.

Køkkenhaven indgår dog ikke i ansøgningen og vil dermed ikke være omfattet af en landzonetilladelse. Det betyder, at som ansøgningen er udformet, kan administrationen ikke inddrage de særlige forhold "fra jord til bord"-konceptet samt formidling/undervisning. Der er aktuelt ansøgt om ren restaurationsdrift i to eksisterende bygninger.

I vurderingen af en landzoneansøgning, skal der lægges vægt på eksisterende planlægning, herunder kommuneplanens retningslinjer for erhverv og turisme. Der skal lægges stor vægt på landskabelige værdier, og hensynet til nuværende og fremtidig landbrugsdrift, herunder landbrugenes investeringssikkerhed i at undgå miljøkonflikter med andre boliger og erhverv. Vækst og udviklingsmuligheder er også hensyn der kan inddrages. Andre forhold såsom nabohensyn, infrastruktur, kulturhistorie, klimaforhold og naturbeskyttelse skal også inddrages. Desuden er det vigtigt at vurdere en tilladelses præcedensvirkning, da andre tilsvarende ansøgninger skal kunne opnå samme tilladelse

Landzonen er som udgangspunkt forbeholdt landbrug-, gartneri- og fiskerierhverv, der er afhængige af en placering i landzonen. Andre erhverv bør henvises til en placering i planlagte byområder. Dog indeholder landzonereglerne undtagelser, i forhold til etablering af visse erhverv i eksisterende overflødige bygninger. Hotel- og restaurationserhverv er i de gældende landzoneregler ikke omfattet af disse undtagelser.

Da en landzonetilladelse gives til ejendommens ændrede anvendelse, gælder den fortsat ved ejer- eller lejeskifte. Der er ikke hjemmel til at kræve en bestemt driftsform. Gives der med denne ansøgning tilladelse til restauration, vurderes det, at der dermed også er mulighed for mere traditionel restaurationsdrift. Der dannes således præcedens med efterfølgende forventning om, at andre overflødige landbrugsbygninger kan omdannes til restauranter. Generelt gælder det, at publikumsorienterede erhverv (fx restauration) kan være problematisk, der hvor der er aktivt landbrug, da det kan indebære miljøkonflikt til skade for landbruget (støj- og lugtproblemer). Det er bl.a. på denne baggrund, at administrationens faglige indstilling skal ses.

Ansøgningen taler ind i en større aktuel samfundsdebat, hvor overflødiggjorte landbrugsbygninger ønskes anvendt på nye måder om end lovgivningen på området endnu ikke har ændret sig (jf. pkt. 6 Plan- og Miljøudvalget 2. december 2024).

En restaurationsdrift som ansøgt vil formentlig kunne placeres inden for planlagte områder i by eller landsby, da der ikke med det ansøgte materiale er særlige forhold, der kræver placering i det åbne land. Ifølge lovvejledning og hidtidige praksis, skal sådanne

ansøgninger behandles restriktivt og praksis er afslag. Indeholdt ansøgningen køkkenhavearealet og en udvidet anvendelse til også at kunne anvende bygninger og arealer til formidling og kursus/undervisningsaktiviteter, ville det indebære et mere klart behov for en placering i det åbne land. Præcedenseffekten formindskes dermed væsentligt, da andre ansøgninger om ren restaurationsdrift i eksisterende bygninger ikke ville være sammenlignelige med denne ansøgning.

Administrationen vurderer, at en landzonetilladelse til det ansøgte strider mod landzonereglernes formål og hidtidige praksis, hvorfor det anbefales, at der gives afslag på ansøgningen, som den foreligger. Imødekommes ansøgningen alligevel vil man med tilladelsen sætte en ny retning for restaurationer i det åbne land.

Landzoneansøgningen har været sendt i naboorientering i 14 dage ved ejere og brugere af de 5 nærmeste naboejendomme. Der er indkommet 2 høringssvar, der har været positive over for ansøgningen.

### **Indstilling**

Center for Teknik og Miljø indstiller, at der gives afslag på ansøgningen som den foreligger.

### **Tidligere beslutninger:**

Udvalg: Plan- og Miljøudvalget 2022-2025

Dato: 03-02-2025

Ikke godkendt.

Udvalget godkender en landzonetilladelse til det ansøgte, da den ansøgte aktivitet vurderes at skabe god sammenhæng mellem et "fra jord til bord"-koncept med vægt på køkkenhave, formidling og undervisning.

Peter Sørensen stemte imod og begærede sagen i byrådet, idet han mener beslutningen er administrativ og ikke efterlader et politisk handlerum. Ansøger må få udarbejdet en lokalplan i stedet.

Udvalg: Frederikshavn Byråd 2022-2025

Dato: 26-02-2025

Lone Haugaard (V) anmoder byrådet om stillingtagen til, om hun er inhabil i behandlingen af sagen.

For stemte: 23 (Karsten Thomsen (A), Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Gitte Kiilerich (A), Brian Kjær (A), Anders Christiansen (A), Ole Rørbæk Jensen (A), Susanne Venø (A), June Menne (A), Kasper Bagnkop (A), Helle Mortensen (A), Karl Falden (A), Maria Gade Dorf (A), Bent H. Pedersen (A), Christina Lykke Eriksen

(F), Tina Krukow (F), Almina Nikontovic (F), Martin Kelkelund Tøttrup (F), Thomas Hjort (DF), John Lamp Henriksen (C), Peter Sørensen (UP), Peter Laigaard (UP)).

Imod stemte: 5 (Mette Hardam (V), Thomas Jørgensen (V), Jørgen Engbjerg (V), Jens Borup (V), Jens Nygaard (Æ)).

Lone Haugaard (V) blev erklæret inhabil og forlod mødet.

Danmarksdemokraterne stillede følgende ændringsforslag:

Danmarksdemokraterne ønsker, at byrådet skal tage stilling til at godkende ansøgningen om landzonetilladelse med Forvaltningens forslag om inddragelse af køkkenhaveelementet.

Det er kommunaldirektørens klare overbevisning, at det ikke er inden for lovgivningens rammer.

For stemte: 5 (Mette Hardam (V), Thomas Jørgensen (V), Jørgen Engbjerg (V), Jens Borup (V), Jens Nygaard (Æ)).

Imod stemte: 23 (Karsten Thomsen (A), Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Gitte Kiilerich (A), Brian Kjær (A), Anders Christiansen (A), Ole Rørbæk Jensen (A), Susanne Venø (A), June Menne (A), Kasper Bagnkop (A), Helle Mortensen (A), Karl Falden (A), Maria Gade Dorf (A), Bent H. Pedersen (A), Christina Lykke Eriksen (F), Tina Krukow (F), Almina Nikontovic (F), Martin Kelkelund Tøttrup (F), Thomas Hjort (DF), John Lamp Henriksen (C), Peter Sørensen (UP), Peter Laigaard (UP)).

Ændringsforslaget blev ikke godkendt.

Venstre stillede følgende ændringsforslag:

Sagen sendes tilbage til forvaltningen, som herefter udsteder landzonetilladelse indenfor det skøn, som loven tillader "med betingelse om, at køkkenhaveelementet og "jord-til-bord-konceptet" skal være et væsentligt element i restaurantdriften".

Det er kommunaldirektørens klare overbevisning, at det ikke er inden for lovgivningens rammer.

For stemte: 5 (Mette Hardam (V), Thomas Jørgensen (V), Jørgen Engbjerg (V), Jens Borup (V), Jens Nygaard (Æ)).

Imod stemte: 23 (Karsten Thomsen (A), Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Gitte Kiilerich (A), Brian Kjær (A), Anders Christiansen (A), Ole Rørbæk Jensen (A), Susanne Venø (A), June Menne (A), Kasper Bagnkop (A), Helle Mortensen (A), Karl Falden (A), Maria Gade Dorf (A), Bent H. Pedersen (A), Christina Lykke Eriksen

(F), Tina Krukow (F), Almina Nikontovic (F), Martin Kelkelund Tøttrup (F), Thomas Hjort (DF), John Lamp Henriksen (C), Peter Sørensen (UP), Peter Laigaard (UP)).

Ændringsforslaget blev ikke godkendt.

Socialdemokratiet stillede følgende ændringsforslag:

Sagen tilbagesendes til Plan- og Miljøudvalget. Der skal arbejdes videre med mulighederne inden for lovens rammer.

28 stemte for.

Ændringsforslaget blev godkendt.

Afbud fra Jan Bjeldbak (V). I stedet mødte Jørgen Engbjerg (V).

### **Beslutninger:**

Administrationen bemyndiges til at igangsætte en lokalplan, såfremt ejer ønsker det, og 4 uger efter modtagelse af det fornødne materiale skal der forelægges et oplæg til lokal- og kommuneplan.

Såfremt det er nødvendigt, indkaldes der til et ekstraordinært plan- og miljøudvalgsmøde for behandling af planforslaget.

Tina Kruckow (F) og Martin Tøttrup Kelkelund (F) stemte imod, idet de ønsker at give landzonetilladelse, grundet sagens særlige karakter.

Spørgsmål og svar fra Landdistriktsstyrelsen vedhæftes referatet.

### **Bilag**

1. Oversigtskort (DokumentID: 8269719 - GEO-2023-07317)
2. Samlet ansøgningsmateriale (DokumentID: 8274015 - GEO-2023-07317)
3. (Lukket bilag)
4. svar fra plan og landdistriktsstyrelsen (DokumentID: 8351085 - GEO-2023-07317)
5. spørgsmål vedr. landzonetilladelse (DokumentID: 8351086 - GEO-2023-07317)

## **Punkt 3: Opfølgning på foroffentlighed for boliglokalplan Sæby Søbad, 9300 Sæby**

GEO-2023-07805

### **Bilag**

Bilag 1 - Samlede høringssvar

Bilag 2 - Resume af høringssvar

Høringskort Sæby Søbad

Bygherres svar til foroffentlighedsfasen 28 nov 24 sendt til tek. direktør

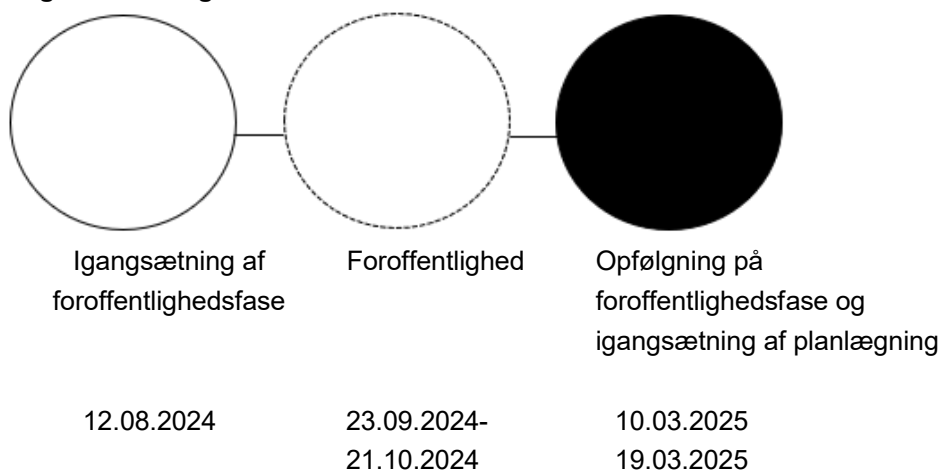
### 3 (Åben) Opfølgning på foroffentlighed for boliglokalplan Sæby Søbad, 9300 Sæby

Sags ID: GEO-2023-07805

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence  
PMU/ØU

#### Sagsfremstilling



Sagen blev behandlet 12. august 2024, hvor udvalget besluttede, at der inden stillingtagen til igangsætning af planarbejdet først skulle gennemføres en foroffentlighedsfase.

I perioden 23. september 2024 til 21. oktober 2024 blev der gennemført en foroffentlighedsfase vedr. anmodning om ny planlægning for helårsbeboelse i Sæby Søbads centerbygning (Strandvej 204, 9300 Sæby).

Ejer af Sæby Søbads centerbygning anmoder om igangsætning af ny lokalplan med kommuneplantillæg, som skal muliggøre omdannelse af ejendommen Strandvej 204, 9300 Sæby (beliggende matr.nr. 8e Sæby markjorder) fra centerfunktion til tæt-lav boligbebyggelse (ca. 25 boliger). Foruden ændringsanvendelse anmodes der om, at et kommende planforslag muliggør en ekstra etage. Bygningshøjden ændres ikke fra de maksimale 8,5 m, der er fastsat i den gældende lokalplan. Dertil ønskes den ene af de eksisterende øst/vest-liggende længer forlænget med ca. 30 m. Bebyggelsesprocenten ønskes hævet til 40 %.

For at der kan muliggøres helårsbeboelse i centerbygningen, skal der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan. Dele af byggeriet ønskes opført med to etager. Den del

af byggeriet, der vender mod syd-vest skal opføres i 1,5 etage for at undgå indkigsgener til nærmeste naboer. Der anmodes yderligere om at nedlægge den eksisterende parkeringsplads mellem centerbygningen og stranden.

I høringsperioden er der modtaget 53 høringssvar med i alt 82 indsigere, hvoraf der er indsendt flere høringssvar med samme underskrivere.

Ejerforeningen Sæby Søbad har på vegne af et flertal af ejerne af feriehusene indsendt flere høringssvar.

Alle indkomne høringssvar fremgår i deres helhed af bilag. Administrationen har refereret og kommenteret høringssvarene i vedlagte høringsnotat. Placeringen af adresserne for dem, der har indgivet høringssvar, er indtegnet på høringskortet.

I høringssvarene påpeges en række bekymringspunkter:

- Offentlighedens adgang til stranden begrænses.
- At flere ejere af Sæby Søbad-husene har købt ejendomme grundet områdets særlige karakter som feriehusområde og ferieboligernes tilknytning til centerbygningen. Helårsbeboelse i flere etager vil påvirke de nærmeste naboers udsigt til havet og stranden, samt frygt for indbliksgener.
- Ydermere er der bekymringer om samspillet mellem helårsbeboelse og ferieboliger.

Nogle indsigere støtter anmodningen, da de ikke ønsker at se centerbygningen stå i forfald.

Flere indsigere foreslår, at det undersøges, om der kan etableres ferieboliger i centerbygningen. Administrationen påpeger i den forbindelse, at dette er et statsligt anliggende og ikke en umiddelbar mulighed.

Sæby Erhvervsforening nævner i sin indsigelse, at kommunens [Masterplan for Fremtidens Strande](#) peger på, at Sæby Nordstrand indgår som et led i kommunens strategi for attraktive strande, og [Masterplan Sæby](#), hvor kommunen har beskrevet turismen som en vigtig del af udviklingen af Sæby.

Erhvervsforeningen anerkender indsatsen og tankerne om potentialet i Sæbys fremtid, men erhvervsforeningen beder kommunen afvente den nye midtbyplan for Sæby, før behandlingen af lokalplananmodningen genoptages.

Sæby Erhvervsforening skriver i indsigelsen, at boliger i centerbygningen vil påvirke turismen negativt og dermed også Sæbys økonomi, der er bundet op på turismen.

Bygherres svar til indsigelserne kan læses i bilag.

## **Indstilling**

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes planlægning for nyt kommuneplantillæg for området.
2. der igangsættes ny lokalplanlægning for området.
3. bygherre foranstalter udarbejdelsen af det nødvendige planmateriale.

## **Beslutninger:**

Anbefales, idet det præciseres, at der er tale om planlægning for boliger.

## **Bilag**

1. Bilag 1 - Samlede høringssvar (DokumentID: 8294476 - GEO-2023-07805)
2. Bilag 2 - Resume af høringssvar (DokumentID: 8232130 - GEO-2023-07805)
3. Høringskort Sæby Søbad (DokumentID: 8294444 - GEO-2023-07805)
4. Bygherres svar til foroffentlighedsfasen 28 nov 24 sendt til tek. direktør (DokumentID: 8224015 - GEO-2023-07805)

## **Punkt 4: Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Nordjyllands Idrætsefterskole**

GEO-2022-05839

### **Bilag**

Udkast til forslag til kommuneplantillæg nr. 15.115 for Nordjyllands Idrætsefterskole

Udkast til lokalplanforslag for SAE.O.12.01.01 - Nordjyllands Idrætsefterskole

Områdets placering - kommune

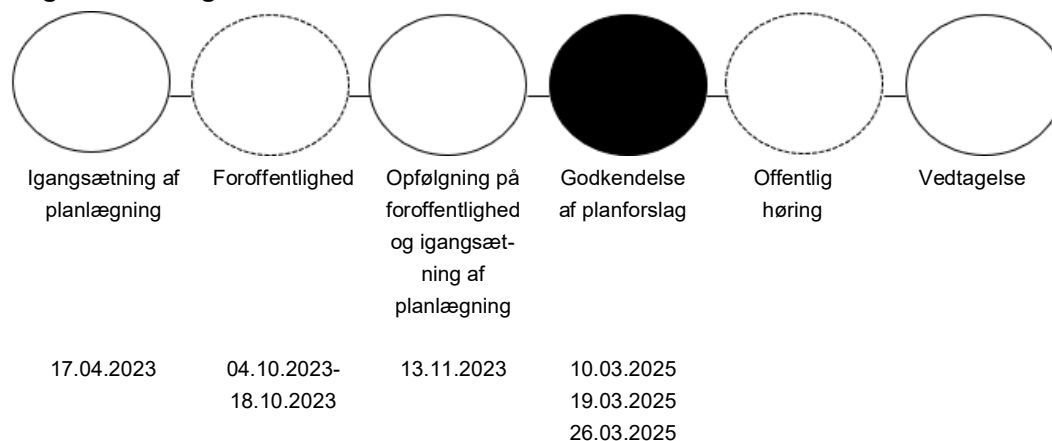
## 4 (Åben) Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Nordjyllands Idrætsefterskole

Sags ID: GEO-2022-05839

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

**Beslutningskompetence**  
PMU/ØU/BR

### Sagsfremstilling



Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 15.115 og lokalplan SAE.O.12.01.01 for Nordjyllands Idrætsefterskole. Planforslagene er udarbejdet med henblik på, at de kan sendes i offentlig høring.

Planforslagene omfatter et område på ca. 7 ha, og er beliggende ved Stidsholt. Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 12b og 12c samt en lille del af matr.nr. 9c alle St. Ørtoft, Volstrup. Området anvendes i dag til Nordjyllands Idrætsefterskole – Stidsholt. Der er blevet drevet efterskole på adressen siden 1931, hvorfor efterskolen over tid har gennemgået udvikling og renovering.

Planforslagene er udarbejdet med henblik på at muliggøre en smidig planlægning samt give rum til udviklingsinitiativer for en aktiv efterskole. Efterskolen er i dag beliggende i landzone uden lokalplan og kommuneplanramme. Det medfører, at alle skolens udviklings- samt byggeaktiviteter skal ske på landzonetilladelser. Planforslagene skal være med til at danne rammerne for den fremtidige udvikling og sikre en mere sammenhængende og overskuelig planlægning for området.

Forslagene er vedlagt som bilag og kan desuden tilgås via [kommunens høringsportal](#).

### Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. forslag til kommuneplantillæg godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.
2. forslag til lokalplan godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

**Beslutninger:**

Anbefales.

**Bilag**

1. Udkast til forslag til kommuneplantillæg nr. 15.115 for Nordjyllands Idrætsefterskole (DokumentID: 8303928 - GEO-2022-05839)
2. Udkast til lokalplanforslag for SAE.O.12.01.01 - Nordjyllands Idrætsefterskole (DokumentID: 8304887 - GEO-2022-05839)
3. Områdets placering - kommune (DokumentID: 8305677 - GEO-2022-05839)

## **Punkt 5: Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan - Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter**

GEO-2023-07316

### **Bilag**

Lokalplan SAE.O.05.62.01 Lokalplan for Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter

Kommuneplantillæg nr. 15.118 - Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter

Bilag - Høringsnotat for offentlig høring af lokalplan SAE.O.05.62.01 og KPT nr. 15.118

Bilag - Foreløbig antikvarisk udtalelse Vendsyssels Historiske Museum

Bemærkning til forslag til lokalplan for Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturhus - Forsyningen

## 5 (Åben) Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan - Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter

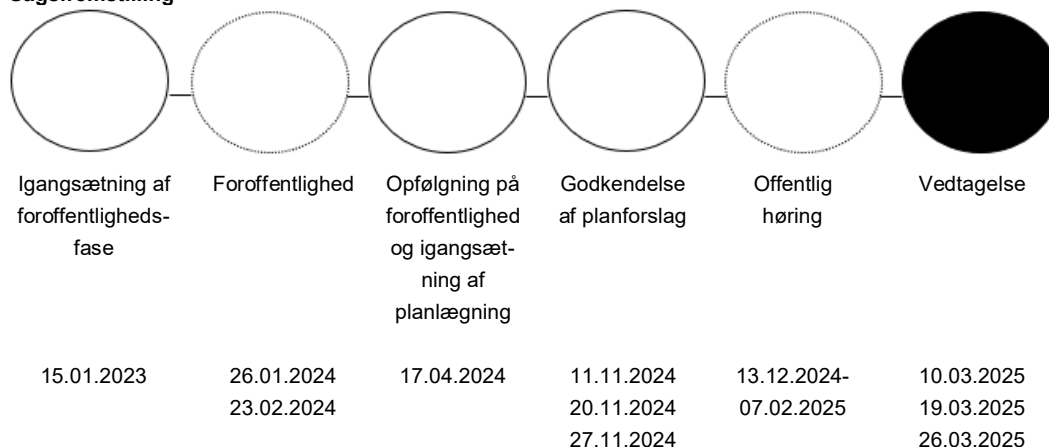
Sags ID: GEO-2023-07316

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence  
PMU/ØU/BR

### Sagsfremstilling

#### Sagsfremstilling



Der skal tages endelig stilling til vedtagelse af "Lokalplan nr. SAE.O.05.62.01" og "Kommuneplantillæg nr. 15.118", som har været fremlagt i offentlig høring.

Planforslagene er udarbejdet med henblik på at skabe mulighed for at udvide Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter samt for at etablere et vandrerhjem i tilknytning til Hærvejen.

Planforslagene skal medvirke til at sikre udviklingsmulighederne i fremtiden.

Planforslagene har været fremlagt i 8 ugers offentlig høring i perioden den 13. december 2024 til den 7. februar 2025. Der er indkommet 2 bemærkninger fra henholdsvis Vendsyssel Historiske Museum samt en bemærkning fra Forsyningen.

Der er udarbejdet et høringsnotat med behandling af de indkomne bemærkninger.

Museets anbefalinger om at foretage arkæologiske forundersøgelser er forelagt bygherre.

Forsyningens hørings svar vedr. ejerforholdet af kloakledningen på arealet har givet anledning til, at administrationen har korrigeret lokalplanen, således der står, at den pågældende kloakledning er privat og ikke offentlig.

På den baggrund anbefaler administrationen, at planforslagene vedtages.

### **Indstilling**

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. kommuneplantillæg nr. 15.118 for Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter vedtages.
2. lokalplan nr. SAE.O.05.62.01 for Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter vedtages.

### **Beslutninger:**

Anbefales.

### **Bilag**

1. Lokalplan SAE.O.05.62.01 Lokalplan for Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter (DokumentID: 8304469 - GEO-2023-07316)
2. Kommuneplantillæg nr. 15.118 - Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturcenter (DokumentID: 8304737 - GEO-2023-07316)
3. Bilag - Høringsnotat for offentlig høring af lokalplan SAE.O.05.62.01 og KPT nr. 15.118 (DokumentID: 8303461 - GEO-2023-07316)
4. Bilag - Foreløbig antikvarisk udtalelse Vendsyssels Historiske Museum (DokumentID: 8295171 - GEO-2023-07316)
5. Bemærkning til forslag til lokalplan for Østervrå Idræts-, Sogne- og Kulturhus - Forsyningen (DokumentID: 8309525 - GEO-2023-07316)

## **Punkt 6: Vedtagelse af lokalplan - Boligområde Vester Dal, Frederikshavn**

GEO-2019-03235

### **Bilag**

Høringskort

Lokalplanforslag FRE.B.13.16.01 for Boligområde Vester Dal, Frederikshavn

Høringsnotat - Boligområde Vester Dal Frederikshavn

FRE.B.13.16.01 (forslag til administrationens ændringer)

## 6 (Åben) Vedtagelse af lokalplan - Boligområde Vester Dal, Frederikshavn

Sags ID: GEO-2019-03235

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence  
PMU

### Sagsfremstilling



Der skal tages endelig stilling til vedtagelse af Lokalplan nr. FRE.B.13.16.01 "Boligområde Vester Dal, Frederikshavn", som har været fremlagt i offentlig høring.

Planforslaget er udarbejdet med henblik på, at området kan anvendes til boligformål i form af primært åben-lav boligbebyggelse, mens en mindre del af området kan anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at der for de mest skrånende grunde fastsættes maks. topkoter og maks. facadehøjder, der skal sikre udsigt for de bagvedliggende parceller og sikre, at ny bebyggelse tilpasses eksisterende terræn og landskab. Ligeledes skal ny bebyggelse på kuperede grunde opføres i forskudte planer, så bebyggelsen tilpasses terrænforholdene og fra det lavest liggende terræn må ny bebyggelse fremstå i maks. 2 etager.

Planen sikrer, at der reserveres areal til regnvandshåndtering, og at der udlægges grønne kiler. Planen medfører, at området skal vejbetjenes via forlængelse af Øster Dal Vej med mulig forbindelse til Flade Kirkevej. Herudover gives mulighed for vejadgang til området fra Flade Kirkevej via to overkørsler – en mod nordvest og en mod sydvest.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 11. november til den 12. december 2024. Der er indkommet 7 indsigelser/bemærkninger fra

Østeråsene 6, 8 og 10, Vesteråsene 20 og 28, Grundejerforeningen  
Vesteråsene/Østeråsene samt Frederikshavn Forsyning.

De indkomne hørings svar er refereret og kommenteret i vedlagte høringsnotat.  
Placeringen af adresserne for de borgere, der har indsendt hørings svar, er indtegnet på høringskortet.

Hørings svarene omhandler primært mulighed for åbning af Øster Dal Vej for gennemkørsel, der medfører bekymringer for støj fra trafikken, trafiksikkerhed, og der stilles spørgsmål til de estimerede trafiktal, der fremgår af lokalplanens bilag C – *Trafikvurdering*. Herudover omhandler flere af hørings svarene indsigelse mod ophævelse af skovbyggelinjen.

Hørings svarene har givet anledning til, at administrationen indstiller, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse foretages mindre ændringer i lokalplanen. Ændringerne er angivet i høringsnotatet og fremgår med gul overstregning i bilaget 'Lokalplanforslag med rettelse'. Ændringerne omhandler beskrivelse af de for området relevante servitutter, mindre konsekvensrettelser vedrørende trafiktal og støjniveau samt ændret registrering af skovbyggelinje. Afsnittet Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan er taget ud af planen, idet det forventes, at kommunalbestyrelsen ikke vil foretage ekspropriation.

Herudover er der foretaget mindre redaktionelle rettelse.

Administration har været i dialog med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om reduktion af skovbyggelinjen. Administrationen er blevet opmærksom på, at et mindre fredsskovareal på matr.nr. 1h Knivholt Hgd., Flade, nordvest for lokalplanområdet, ved en fejl ikke har været registreret med skovbyggelinje. Denne fejl er rettet og skovbyggelinjen berører store dele af lokalplanområdet. Styrelsen har meddelt, at de er sindet at reducere skovbyggelinjerne, der afkastes af de omkringliggende skove mod syd, sydøst og nordvest i det omfang, som administrationen har anmodet om.

### **Indstilling**

Center for Teknik og Miljø indstiller, at lokalplanen Boligområde Vester Dal, Frederikshavn vedtages med de foreslåede ændringer, der fremgår med gul overstregning i lokalplan FRE.B.13.16.01 (forslag til administrationens foreslåede ændringer).

### **Beslutninger:**

Godkendt.

**Bilag**

1. Høringskort (DokumentID: 8308000 - GEO-2019-03235)
2. Lokalplanforslag FRE.B.13.16.01 for Boligområde Vester Dal, Frederikshavn (DokumentID: 8308001 - GEO-2019-03235)
3. Høringsnotat - Boligområde Vester Dal Frederikshavn (DokumentID: 8308181 - GEO-2019-03235)
4. FRE.B.13.16.01 (forslag til administrationens ændringer) (DokumentID: 8309293 - GEO-2019-03235)

## **Punkt 7: Orientering om afgørelser fra klageinstanser - marts 2025**

EMN-2022-00932

## 7 (Åben) Orientering om afgørelser fra klageinstanser - marts 2025

Sags ID: EMN-2022-00932

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

**Beslutningskompetence**

PMU

### Sagsfremstilling

Udvalget præsenteres nedenfor om følgende afgørelse fra klageinstansen:

#### **Afvisning af klage over byggetilladelse til om- og tilbygning til sommerhus og ændret anvendelse til enfamiliehus, Nørrevej 38, 9970 Strandby**

I 2013 meddelte kommunen tilladelse til nedrivning af 2 mindre sommerhuse på ejendommen Nørrevej 38 i Strandby samt tilladelse til om- og tilbygning af den tilbageværende bygning og ændret anvendelse af bygningen til helårsbolig. I 2016 godkendte kommunen mindre ændringer af projektet med et tillæg til den oprindelige byggetilladelse.

Kommunens afgørelse blev i 2018 hjemsendt til fornyet behandling, da statsforvaltningen dengang vurderede, at kommunen ikke tilstrækkeligt havde dokumenteret, at der var tale om et byggeri, der er omfattet af reglerne om byggeriet, og at kommunen ikke tilstrækkeligt havde begrundet, at der ikke skulle foretages partshøring, inden der blev givet byggetilladelse.

På baggrund heraf traf kommunen i 2019 afgørelse om, at byggeriet er omfattet af bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser for enfamiliehus, for så vidt angår byggeriets højde og afstand til naboskel, og at kommunen betragtede de tidligere meddelte tilladelse af 29. august 2016 og 12. oktober 2016 for gældende.

Denne afgørelse blev afvist af Planklagenævnet den 4. december 2019, mens Byggeklageenheden ved afgørelse af 29. april 2021 igen ophævede og hjemviste kommunens afgørelse til fornyet behandling, idet klageenheden vurderede, at kommunen efter at have behandlet sagen på ny skulle have truffet fornyet afgørelse om byggetilladelse.

Kommunen meddelte herefter den 12. oktober 2022 byggetilladelse til det udførte projekt og kommunens afgørelse herom blev igen påklaget til Byggeklageenheden af naboer til ejendommen.

Byggeklageenheden afviste ved afgørelse af 11. december 2023 klagen over byggetilladelsen, da byggeklageenheden ikke kunne give klager medhold. Klageenheden henviste i den forbindelse bl.a. til klageenhedens tidligere afgørelse om, at byggeriet er omfattet af byggeretten, og kommunen derfor ikke skal foretage en helhedsvurdering.

Byggeklageenheden videresendte dog de klagepunkter, der vedrørte lokalplanen, til Planklagenævnet.

Planklagenævnet har nu behandlet disse klagepunkter og har afvist klagen, idet klagenævnet vurderer, at kommunens oprindelige vurdering fra 2016, om at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser fortsat er gældende, og der dermed ikke er truffet en ny afgørelse efter planloven i forbindelse med udstedelse af byggetilladelsen i 2022.

For yderligere oplysninger henvises til afgørelsen fra [Byggeklageenheden](#) samt afgørelsen fra [Planklagenævnet](#).

### **Indstilling**

Center for Teknik og Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutninger:**

Godkendt.

### **Bilag**

## **Punkt 8: Beslutning om tidsplan og budgetproces for budget 2026-2029**

EMN-2025-00839

## 8 (Åben) Beslutning om tidsplan og budgetproces for budget 2026-2029

Sags ID: EMN-2025-00839

Ansvarligt center: Økonomi og Løn

**Beslutningskompetence**  
PMU

### Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har på deres møde den 12. februar 2025 vedtaget tidsplan, budgetproces og foreløbige budgettrammer for budgetlægning af budget 2026-2029 for Frederikshavn kommune. Jævnfør tidsplanen skal udvalget på mødet i marts orienteres om den overordnede tidsplan og budgetproces for Frederikshavn Kommune og vedtage tidsplan og budgetproces for eget budgetarbejde.

Tidsplan og budgetproces udarbejdes for at sikre, at der tilrettelægges en proces der gør, at budgettet kan sendes til 1. behandling i Økonomiudvalget og byrådet i august 2025.

Forslag til tidsplan og proces for udvalgets arbejde med budget 2026-2029.

Møde	Dagsorden
April	Hvis der er sket ændringer til de foreløbige budgettrammer, vil udvalget blive præsenteret for den opdaterede budgettramme.
Juni	Udvalget godkender eget budgetforslag, oplæg til ændringer i serviceniveau og/eller ændringer i produktivetsforhold for rammeoverholdelse. Resultatet af dette arbejde skal fremsendes til Økonomiudvalgets behandling i juni 2025.
August	Udvalget godkender det endelige budgetforslag hvor konsekvenser fra økonomiaftalen er indregnet og budgetforslaget sendes til politisk behandling i Økonomiudvalget. Forslag til takster skal ligeledes godkendes på mødet.

De foreløbige budgettrammer er udarbejdet med udgangspunkt i overslagsårene fra det vedtagne budget 2025.

- Udvalgets driftsramme for 2026 udgør i alt 0,00 mio. kr.
- Udvalgets takstfinansierede område for 2026 udgør i alt -0,2 mio. kr.
- Udvalgets anlægsramme for 2026 udgør i alt 1,5 mio. kr.

Det skal understreges, at ovenstående budgettrammer er foreløbige og kan ændres efter Økonomiudvalgets møde den 19. marts 2025.

Med afsæt i ovenstående indleder udvalget budgetarbejdet med en generel drøftelse af, hvilke elementer der kan/skal indgå i den administrative proces, der kan danne grundlag for det administrative budgetforslag.

### **Indstilling**

Økonomi og Løn indstiller, at forslag til tidsplan og budgetproces for budget 2026 – 2029 for eget budgetarbejde godkendes.

### **Beslutninger:**

Godkendt.

### **Bilag**

## **Punkt 9: Underskriftside**

MOS-2024-00633

## 9 (Åben) Underskriftside

Sags ID: MOS-2024-00633

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

### Beslutningskompetence

PMU

### Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

### Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at beslutningsprotokollen godkendes.

### Beslutninger:

Godkendt.

### Bilag