

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 06-10-2025

Mødedato Mandag d. 06. oktober 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 (C) -

Indholdsfortegnelse

Beslutning om godkendelse af dagsorden.....	3
Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan for boliger og parkeringsanlæg ved Vestre Strandvej.....	5
Igangsætning af kommuneplantillæg og lokalplan for Trindelvej og Chr. X's vej, 9990 Skagen.....	8
Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for 1. etape af Recycling City og et erhvervsareal.....	12
Igangsætning af foroffentlighed for ny planlægning for Rønnerhavnen.....	16
Igangsætning af helhedsplan for Ålbæk havn.....	19
Beslutning om nedlæggelse af §14-forbud mod etablering af boliger i rammeområde SAE.C.03.20 i.....	22
Igangsætning af lokalplanlægning for detailhandels- og erhvervsområde i Sæby i området ved Sofu.....	26
Beslutning om opsætning af gavlmaleri, Grønnegade 7, 9300 Sæby.....	29
Beslutning om udvalgets budgetopfølgning pr. 31. august 2025.....	32
Orientering om afgørelser fra klageinstanser.....	34
Underskriftside.....	37

Punkt 1: Beslutning om godkendelse af dagsorden

MOS-2025-00070

1 (Åben) Beslutning om godkendelse af dagsorden

Sags ID: MOS-2025-00070

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsordenen.

Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutninger:

Et flertal bestående af Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Bent H. Pedersen (A), Tina Kruckow (F) og Martin Tøttrup Kelkelund (F) godkender dagsordenen.

Peter Sørensen (C) kan ikke godkende punkt 8 af dagsordenen.

Bilag

Punkt 2: Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan for boliger og parkeringsanlæg ved Vestre Strandvej, 9990 Skagen

GEO-2022-08134

Bilag

Høringsnotat fra fornyet offentlighedsfase - kommuneplantillæg nr. 15.106 og lokalplan SKA.B.04.06.01 Boliger og parkeringsanlæg ved Vestre Strandvej, Skagen

Bilag 2 - Høringskort

Bilag 3 - KP-tillæg - Forslag til politisk behandling_vedtagelse

Bilag 4 - LP - Forslag til politisk behandling_vedtagelse

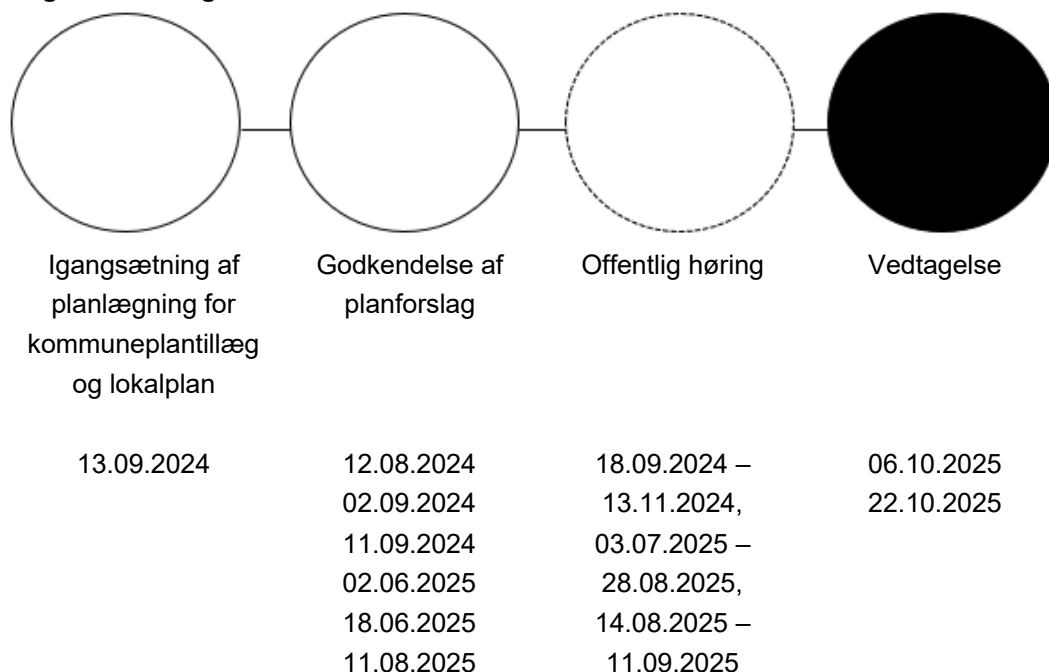
2 (Åben) Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan for boliger og parkeringsanlæg ved Vestre Strandvej, 9990 Skagen

Sags ID: GEO-2022-08134

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU

Sagsfremstilling



Der skal tages endelig stilling til vedtagelse af "Lokalplan nr. SKA.B.04.06.01" og "Kommuneplantillæg nr. 15.106", som har været fremlagt i første offentlige høring og efterfølgende i anden offentlige høring.

Planforslagene er udarbejdet med henblik på at skabe mulighed for etablering af et større parkeringsanlæg, samt opførelsen af tre åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Projektarealet er ca. 5.000 m² og omfatter hele matr.nr. 84a, samt for kommuneplantillægget en del af 7.000fu, begge Skagen Bygrunde.

Planforslagene var i første omgang i offentlig høring i 8 uger i efteråret 2024. I december 2024 tilbagetræk projektudvikler planforslagene, da projektudvikler ønskede at udarbejde et revideret planforslag. De reviderede planforslag var efterfølgende i anden offentlige høring i perioden fra den 3. juli 2025 til den 28. august (kommuneplantillæg) og fra 14. august til den 11. september 2025 (lokalplanforslag).

Der indkom 4 bemærkninger i forbindelse med første offentlighedsfase. Disse er refereret og kommenteret i vedlagte høringsnotat, se bemærkning 4, 5, 6 og 7. De relevante

bemærkninger blev indarbejdet i de reviderede planforslag, som blev politisk godkendt i henholdsvis juni og august 2025.

I forbindelse med den anden offentlighedsfase indkom der også 4 bemærkninger. Disse er refereret og kommenteret i vedlagte høringsnotat, se bemærkning 1, 2, 3 og 4. På baggrund af høringssvarene i anden offentlighedsfase anbefaler administrationen, at

- der foretages en redaktionel præcisering af kommuneplantillæggets redegørelse i forhold til kommunens vurderinger af Natur2000 -områder og Bilag IV-arter
- der foretages en redaktionel præcisering af lokalplanforslagets bestemmelse 7.24 for at tydeliggøre at bestemmelsen er gældende for hegn mod både offentlige og privat-fælles veje og stier.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. kommuneplantillæg 15.106 vedtages med den foreslåede redaktionelle ændring, der er nævnt ovenfor og markeret med rød i planforslaget (bilag 3).
2. lokalplan nr. SKA.B.04.06.01 vedtages med den foreslåede redaktionelle ændring, der er nævnt ovenfor og markeret med rød i planforslaget (bilag 4).

Beslutninger:

Anbefales.

Bilag

1. Høringsnotat fra fornyet offentlighedsfase - kommuneplantillæg nr. 15.106 og lokalplan SKA.B.04.06.01 Boliger og parkeringsanlæg ved Vestre Strandvej, Skagen (DokumentID: 8544147 - GEO-2022-08134)
2. Bilag 2 - Høringskort (DokumentID: 8557533 - GEO-2022-08134)
3. Bilag 3 - KP-tillæg - Forslag til politisk behandling_vedtagelse (DokumentID: 8558087 - GEO-2022-08134)
4. Bilag 4 - LP - Forslag til politisk behandling_vedtagelse (DokumentID: 8558086 - GEO-2022-08134)

Punkt 3: Igangsætning af kommuneplantillæg og lokalplan for Trindelvej og Chr. X's vej, 9990 Skagen

GEO-2025-02241

Bilag

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3

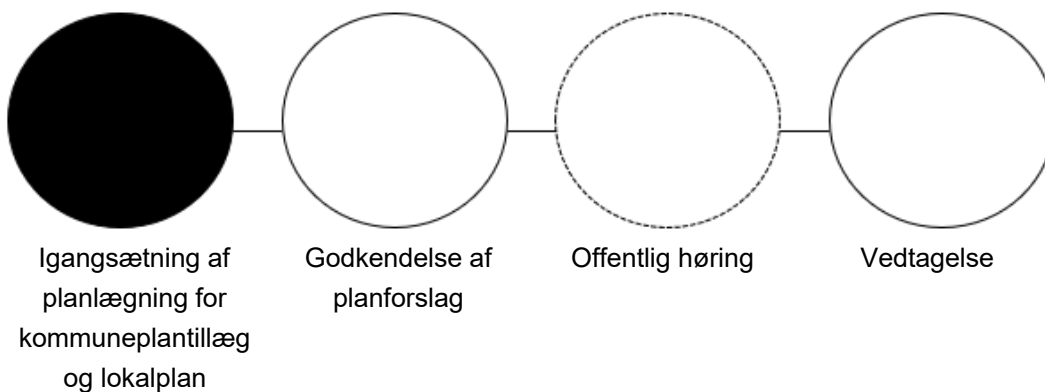
3 (Åben) Igangsætning af kommuneplantillæg og lokalplan for Trindelvej og Chr. X's vej, 9990 Skagen

Sags ID: GEO-2025-02241

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU

Sagsfremstilling



06.10.2025

22.10.2025

Planområdet ved Trindelvej og Chr. X's Vej i Skagen omfatter både ubebyggede arealer og eksisterende kommunale ejendomme. Ejendommen på Chr. X's Vej nr. 52-60 har været anvendt til boliger for sårbare borgere. Ejendommen på Trindelvej 6 har huset en børnehave, og beslutningen om nedrivningen af ejendommen vil følge planprocessen jf. Økonomiudvalgets beslutning 17. september 2025.

Administrationen anbefaler, at der igangsættes ny planlægning for projektområdet som skal muliggøre helårsbeboelse. Fremtidig lokalplansafgrænsning og gældende kommuneplanrammers område fremgår af bilag 2. Det samlede projektområde er i dag omfattet af 3 forskellige kommuneplanrammer:

- SKA.B.05.01 – Buttervænget m.fl.: udlægger området til åben-lav boligbebyggelse.
- SKA.O.03.01 – Frederikshavnvej/Kirkevej: udlægger området til offentlige formål.
- SKA.B.03.09 – Boligområde ved Kirkevej: udlægger området til boligområde og etagebebyggelse.

Den nye planlægning indebærer dermed en ændring af kommuneplanen. Det skal derfor vurderes, om der først skal foretages en 4 ugers foroffentlighedsfase, før der politisk tages stilling til en eventuel igangsætning af ny planlægning. Administrationen har

vurderet behovet for foroffentlighed og anbefaler, at der ikke gennemføres en foroffentlighedsfase, da den gældende lokalplan allerede muliggør den foreslåede anvendelse til boliger. Muligheden for boliger i området er dermed tidligere afklaret og kendt, hvorfor der ikke vurderes at være behov for en fornyet indledende debat.

Nuværende lokalplan (SKA.B.03.09.011) for den kommunale ejendom på matr. 456r, Skagen Bygrunde muliggør etagebyggeri i den østlige ende med op til 15 boliger jf. kortbilag 1. Administrationen anbefaler, at ny planlægning muliggør en forøgelse af antallet af fremtidige potentielle boliger, hvilket kan ske ved, at den nye lokalplan omfatter et større område (der hvor den tidligere børnehaven har ligget). Det anbefalede fremtidige lokalplanområde er markeret med hvid på vedlagte kortbilag 1.

Et centralt element i planlægningen er etablering af nye stiforbindelser, der skal styrke sammenhængen til de omkringliggende boligområder, forbedre tilgængeligheden til Skagen Kultur- og Fritidscenter samt skabe bedre adgang til Skagens bymidte. Lokalplanen skal desuden fastlægge rammer for friarealer, parkering, vejadgang, der understøtter helheden i bystrukturen.

Området foreslås opdelt i to delområder. Med den nye planlægning foreslås hele området i kommuneplanrammen udlagt til boligformål. Hertil skal der sikres grønne fællesområder og parkeringsarealer. Den nye planlægning skal desuden give mulighed for at opføre flere boliger (end de nuværende 15 boliger) omkring Trindelvej. I delområde Y udlægges derfor maksimalt tre byggefelt, der samlet vil kunne rumme 30–45 boliger. Delområde Z ved Chr. X's Vej ændres til helårsbeboelse med henblik på, at kommunen efterfølgende kan udbyde ejendommen til salg. Gennem den nye planlægning for delområde Z skal parkeringsforholdene for de eksisterende boliger på Chr. X's Vej forbedres, bl.a. for at sikre ejendommens fremtidige funktionalitet og attraktivitet ved et eventuelt salg.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes nyt kommuneplantillæg af området.
2. der igangsættes ny lokalplanlægning af området.
3. kommunen foranstalter udarbejdelse af det nødvendige planmateriale.

Beslutninger:

Sagen sendes tilbage til administrationen og tilrettes beslutningen foretaget af Byrådet den 26. februar 2025 om en helhedsplan for et større område. Sagen genoptages på et senere møde i Plan- og Miljøudvalget.

Bilag

1. Kortbilag 1 (DokumentID: 8549315 - GEO-2025-02241)
2. Kortbilag 2 (DokumentID: 8549316 - GEO-2025-02241)
3. Kortbilag 3 (DokumentID: 8555124 - GEO-2025-02241)

Punkt 4: Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for 1. etape af Recycling City og et erhvervsareal ved Vendsysselvej

GEO-2025-00950

Bilag

Bilag 1_Forslag til afgrænsning af Recycling City, Etape 1

Forslag til kommuneplantillæggets afgrænsning_RC

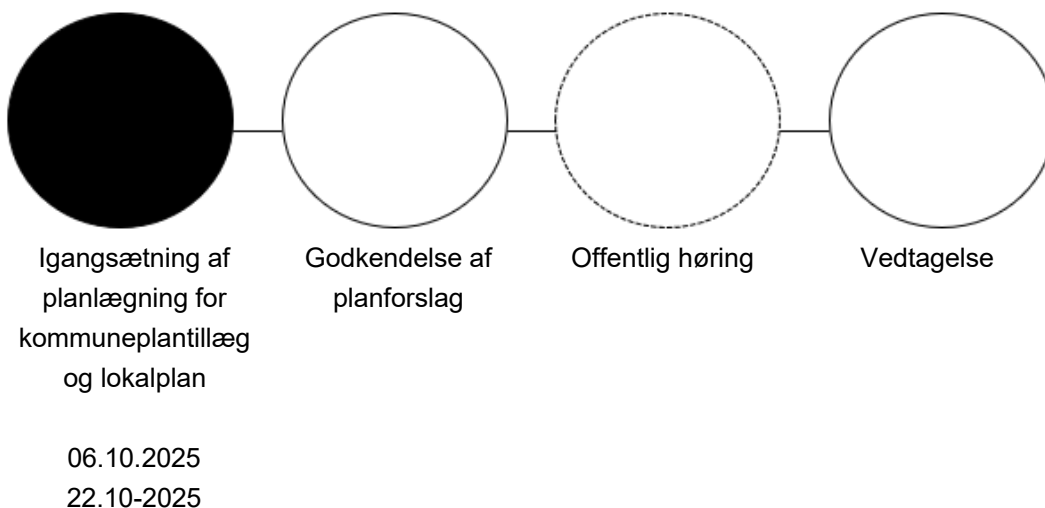
4 (Åben) Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for 1. etape af Recycling City og et erhvervsareal ved Vendsysselvej

Sags ID: GEO-2025-00950

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU

Sagsfremstilling



I forbindelse med vedtagelsen af helhedsplanen for Recycling City besluttede byrådet den 30. april 2025 at igangsætte ny planlægning for området.

Det blev besluttet, at der skulle udarbejdes nyt kommuneplantillæg for hele området (område 1, 2 og 3) og at der skulle udarbejdes ny lokalplanlægning for kommunens areal i Recycling City, samt eventuelle nødvendige tilstødende arealer.

Administrationen har nu gennemgået området og anbefaler på den baggrund, at projektområdet for etape 1 udvides, så der udarbejdes ny planlægning for et større område.

Foruden de udpegede erhvervsarealer i helhedsplanen (ved Knivholtvej og Vendsysselvej) anbefales det, at der også udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplaner for arealerne mellem Vendsysselvej og Koldenåvej, da disse udgør en naturlig sammenhæng til området. Dette betyder, at kommuneplantillæggets afgrænsning også udvides, jf. bilag 2.

Behovet for udvidelse, så den kommende planlægning også inkluderer arealerne mellem Vendsysselvej og Koldenåvej skyldes, at virksomhederne i området har udviklet sig, og den eksisterende planlægning ikke vurderes at kunne rumme virksomhedernes fremtidige

behov. Dertil er der i dag nogle ubebyggede arealer, som samtidig har behov for et nyt plangrundlag.

Af vedlagte kortbilag 1 fremgår administrationens anbefalede afgrænsning for det kommende lokalplanområde for etape 1. Ved denne afgrænsning opnås en sammenfattende planlægning, der også favner følgende aktuelle planlægningsopgaver i området:

- Etablering af udvidelsesmuligheder for en eksisterende erhvervsvirksomhed i lokalplanrådets østlige afgrænsning (Punkt A på kortet i Bilag 1)
- Etablering af energianlæg til Forsyningen på Koldenåvej 55 (Punkt B på kortet i Bilag 1)
- Energinets transformatorstation, Starbakke kan fremtidssikres. Punkt C på kortet i Bilag 1)
- Udlæg af vejstruktur til vejforsyning af Recycling City
- Sikring af plangrundlag til kommunalt grundsalg af erhvervsjord i betydeligt omfang (ca. 43 Ha)

Da projektområdet således omfatter matrikler, der også er ejet af private, vil planlægningen finde sted i et samarbejde mellem administrationen og private grundejere.

Planerne er omfattet af miljøvurderingsloven og det vurderes, at en kommende planlægning forudsætter, at der sammen med planforslagene også udarbejdes en tilhørende miljørapport.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes nyt kommuneplantillæg af området jf. kortbilag 2.
2. der igangsættes ny lokalplanlægning af området jf. kortbilag 1.
3. kommunen foranstalter udarbejdelse af det nødvendige planmateriale og planlægning af området (kommune- og lokalplan med tilhørende miljøvurderingsrapport).

Beslutninger:

Anbefales.

Bilag

1. Bilag 1_Forslag til afgrænsning af Recycling City, Etape 1 (DokumentID: 8542941 - GEO-2025-00950)
2. Forslag til kommuneplantillæggets afgrænsning_RC (DokumentID: 8559264 - GEO-2025-00950)

Punkt 5: Igangsætning af foroffentlighed for ny planlægning for Rønnerhavnen

GEO-2024-01720

Bilag

Kortbilag for igangsætning af foroffentlighed for Rønnerhavnen 2025

Kommuneplan 2015, retningslinje 7_1 Ferie og oplevelsescentre

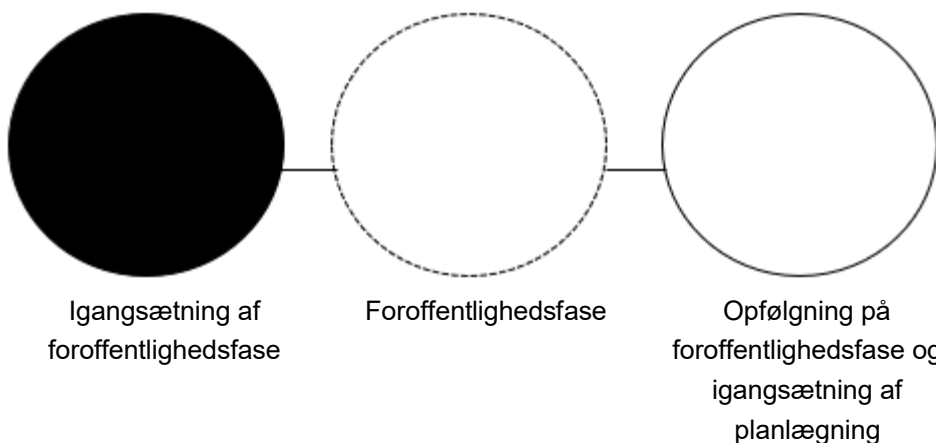
5 (Åben) Igangsætning af foroffentlighed for ny planlægning for Rønnerhavnen

Sags ID: GEO-2024-01720

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU

Sagsfremstilling



06.10.2025

Det anbefales, at der igangsættes ny planlægning for området ved Rønnerhavnen. Kommunen har den 8. april 2024 modtaget en henvendelse fra Rønnerhavnen bestyrelse, hvor Bestyrelsen for foreningen for Rønnerhavnen anmodede om ny planlægning for Rønnerhavnen arealer, da foreningen mangler muligheder for udvikling af eksisterende havnerelaterede aktiviteter indenfor den eksisterende lokalplan fra 1980 (FRE.312.1) samt kommuneplanrammen (FRE.0.10.20). Hertil kommer, at foreningen har et ønske om at udvide antallet af bådepladser i havnen.

Foruden at muliggøre foreningens udviklingsønsker, anbefaler administrationen, at den nye planlægning tager højde for Økonomiudvalgets beslutning fra den 18. juni 2025 vedrørende de 'sammenhængende turistpolitiske overvejelser'. En ny planlægning for Rønnerhavnen skal dermed understøtte lokalt forankrede initiativer, udvikling af turisme, erhverv, frivillige foreninger, og borgernes adgang til rekreativ infrastruktur.

Det foreslåede projektområde for den nye planlægning er angivet i vedlagte kortbilag.

Da Rønnerhavnen ligger i et område, der er udlagt i kommuneplanen som ferie- og oplevelsescenter, er det administrationens anbefaling, at der igangsættes foroffentlighed forud for eventuel ny planlægning af Rønnerhavnen.

Målet med foroffentlighedsfasen er tidligt at inddrage idéer og muligheder for udviklingen af området under ét, under hensyntagen til Rønnerhavnen aktuelle og fremtidige behov for ny lokalplanlægning.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes nyt kommuneplantillæg for planlægning for den fremtidige anvendelse af området.
2. der igangsættes ny lokalplan for området.
3. der som en indledende del af planprocessen afholdes en 4 ugers foroffentlighedsfase.
4. kommunen foranstalter udarbejdelsen af det nødvendige planmateriale.

Beslutninger:

Sagen sendes tilbage til administrationen. Sagen genoptages på et senere møde i Plan- og Miljøudvalget.

Bilag

1. Kortbilag for igangsætning af foroffentlighed for Rønnerhavnen 2025 (DokumentID: 8552381 - GEO-2024-01720)
2. Kommuneplan 2015, retningslinje 7_1 Ferie og oplevelsescentre (DokumentID: 8558640 - GEO-2024-01720)

Punkt 6: Igangsætning af helhedsplan for Ålbæk havn

GEO-2022-00685

Bilag

Kortbilag 1 Myndighedsområder Ålbæk Havn (5)

kortbilag 2 Afgrænsning helhedsplan Ålbæk Havn

Bilag 3 Forudgående proces og senest politiskbehandling

6 (Åben) Igangsætning af helhedsplan for Ålbæk havn

Sags ID: GEO-2022-00685

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling

Det anbefales, at der igangsættes en helhedsplan for Ålbæk Havn.

Seneste beslutning i sagen var i byrådet d. 29. marts 2023, hvor byrådet tilsluttede sig administrationens anbefalinger om, at der igangsættes en planlægning for Ålbæk Havns landareal, uden for søterritoriet og strandbeskyttelseslinjen, jf. bilag 1.

Beslutningen er ikke blevet effektueret, da kommunen som ejer har været uafklaret.

Udgangspunktet for udarbejdelsen af helhedsplanen skal jf. byrådets tidligere beslutning tage udgangspunkt i, at Ålbæk Havn skal være en rekreativ lystbådehavn, der understøtter lokalsamfund og gæster i området under hensyntagen til eksisterende erhverv.

Administrationen anbefaler, at helhedsplanen tager udgangspunkt i tidligere indkomne forslag i forbindelse med den seneste gennemførte foroffentlighedsfase i 2022 og at helhedsplanen afgrænses som vist på bilag 2. Det forudgående procesforløb fremgår af bilag 3.

For at sikre en proces med inddragelse af alle interesser vil helhedsplanen samtidig tage udgangspunkt i Center for Ejendomme, Park og Vejs rolle som ejer af Ålbæk Havn og kendskab til nuværende og potentielle kommende brugere.

En helhedsplan er ikke et juridisk bindende dokument, men skal sikre retning for eventuelt kommende lokalplanlægning for havneområdet.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes helhedsplanlægning for Ålbæk Havn.
2. helhedsplanlægningens afgrænsning principielt skal følge bilag 2.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Kortbilag 1 Myndighedsområder Ålbæk Havn (5) (DokumentID: 7095365 - GEO-2022-00685)
2. Kortbilag 2 Afgrænsning helhedsplan Ålbæk Havn (DokumentID: 8552690 - GEO-2022-00685)
3. Bilag 3 Forudgående proces og senest politiskbehandling (DokumentID: 8552770 - GEO-2022-00685)

Punkt 7: Beslutning om nedlæggelse af §14-forbud mod etablering af boliger i rammeområde SAE.C.03.20 i Sæby

GEO-2025-04665

Bilag

Forslag til afgrænsning af §14 forbud for en del af rammeområde SAE.C.03

7 (Åben) Beslutning om nedlæggelse af §14-forbud mod etablering af boliger i rammeområde SAE.C.03.20 i Sæby

Sags ID: GEO-2025-04665

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om at opføre et dobbelthus på Sæbygårdvej 15 indenfor kommuneplanrammeområde SAE.C.03.20. Der er ingen lokalplan for ejendommen.

Rammeområdet dækker et større område, hvoraf en del allerede er lokalplanlagt til erhvervs- og centerformål. Området, der er afgrænset af Sofus Falcks Vej, Aalborgvej og Sæbygårdvej i Sæby er ikke lokalplanlagt og rummer 5 ejendomme, hvoraf Sæbygårdvej 15 er den ene.

Området er i kommuneplanen udlagt som centerområde med specifik anvendelse til bolig, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, butikker og publikumsorienterede serviceerhverv.

I kraft af, at kommuneplanrammen rummer mulighed for boliger, kan der ikke forhindres etablering af boliger med hjemmel i kommuneplanen. Der er dog i dag ingen boliger i området. Den nuværende anvendelse er til liberale erhverv, religiøse formål, forsyningsanlæg og detailhandel. Det er således fremmed for kvarterets nuværende anvendelse at etablere boliger her. Der er derfor behov for, at det besluttes, om det overhovedet skal være muligt at bygge boliger her og i tilfælde af, at der ikke skal bygges boliger, skal kommunen nedlægge et §14-forbud

Administrationen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at godkende den aktuelle ejendom til boligformål, fordi den ligger 1-2 meter under Aalborgvejs kørebane og derfor må antages at være belastet af støj fra trafikken her. En tilladelse til at etablere boliger på den ansøgte adresse kan i praksis føre flere boliger i kvarteret med sig, og der har også været mæglerforespørgsel på boliger på en anden ejendom i kvarteret. Boliger i denne del af rammeområdet kan forandre kvarterets erhvervsmæssige sigte og vurderes på sigt at kunne forhindre eller vanskeliggøre erhvervenes udvidelse og drift; særligt butikkerne. Det bemærkes, at de øvrige lokalplaner indenfor kommuneplanrammen ej heller muliggør boliger.

Området har udviklet sig på en måde, der gør boliger uhensigtsmæssigt, fordi boliger i området giver potentielle miljøkonflikter. Derfor anbefaler administrationen, at der i stedet nedlægges et §14 forbud efter planloven, hvilket vil medføre, at kommunen vil skulle udarbejde en lokalplan. Administrationen anbefaler, at en igangsætning af ny lokalplan

ikke kun skal regulere den konkrete ejendom, men hele den del af rammen, som endnu ikke er lokalplanlagt jf. sag nr. 8, som også behandles af Plan- og Miljøudvalget på indeværende møde.

Ejendommen Sæbygårdvej 15 deler skel med Rema1000, hvor butikkens varelevering også finder sted. Varelevering sker hen over døgnet, primært tidlig morgen og nat. Støjgener kan fx være fra kølelastbiler med kompressor. Rema1000's eget køleanlæg vender ud mod ansøgers ejendom. Både varelevering og køleanlæg kan give anledning til støj; også om natten, hvor boliger er særligt støjfølsomme. Etablering af boliger på denne placering vil således skabe grobund for betydelige støjkonflikter. I området vil der blive en åbenlys konflikt og begrænsende faktor, både i forhold til nuværende og fremtidige udviklingsmuligheder for erhvervene.

Ved beboernes klager over støj vender miljølovgivningen sådan, at virksomhederne vil skulle reducere deres støjbelastning. Rema1000 og de øvrige eksisterende og kommende butikker i området udgør et detailhandelscenter. Ved at etablere boliger i området er risikoen, at miljøkonflikterne umuliggør den fortsatte drift af dagligvarebutikkerne eller pålægger virksomhederne væsentlige, fordyrende tiltag til støjreduktion – med Rema1000 som umiddelbart forventes hårdest ramt. Pt. står den tidligere Aldi-butik på Sofus Falcks Vej 6 tom og har ret til at genopstå som butik.

Det anbefales på den baggrund, at der efter Planlovens §14 nedlægges forbud mod etablering af boliger gældende for den endnu ikke lokalplanlagte del af rammeområdet SAE.C.03.20. Et sådant forbud kan maksimalt gælde for et år, hvilket medfører, at kommunen inden for et år vil skulle fremlægge et forslag til lokalplan, der skal angive hvad ejendomme kan benyttes til. Af samme årsag har administrationen udarbejdet forslag til igangsætning af ny lokalplan (særskilt sagsfremstilling).

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at der i henhold til Planlovens §14 nedlægges forbud mod etablering af boliger i den endnu ikke lokalplanlagte del af rammeområdet SAE.C.03.20 frem til, at et forslag til lokalplan offentliggøres.

Beslutninger:

Peter Sørensen (C) stillede følgende ændringsforslag til handleplanen:

Med afsæt i en politisk beslutning mod det ansøgte byggeri, anmodes administrationen tage kontakt til ansøger, med henblik på at denne trækker sin ansøgning tilbage, i stedet for igangsætning af en tidskrævende proces, som følge af et §14-forbud mod det ansøgte.

Et flertal bestående af Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Bent H. Pedersen (A), Tina Kruckow (F) og Martin Tøttrup Kelkelund (F) godkender ikke ændringsforslaget.

Et flertal bestående af Peter E. Nielsen (S), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Bent H. Pedersen (A), Tina Kruckow (F) og Martin Tøttrup Kelkelund (F) godkender indstillingen.

Peter Sørensen (C) godkendte ikke indstillingen.

Bilag

1. Forslag til afgrænsning af §14 forbud for en del af rammeområde SAE.C.03 (DokumentID: 8571568 - GEO-2025-04665)

Punkt 8: Igangsætning af lokalplanlægning for detailhandels- og erhvervsområde i Sæby i området ved Sofus Falcks Vej, Aalborgvej og Sæbygårdvej

GEO-2025-04665

Bilag

Forslag til afgrænsning af lokalplan for en del af rammeområde SAE.C.03.20

8 (Åben) Igangsætning af lokalplanlægning for detailhandels- og erhvervsområde i Sæby i området ved Sofus Falcks Vej, Aalborgvej og Sæbygårdvej

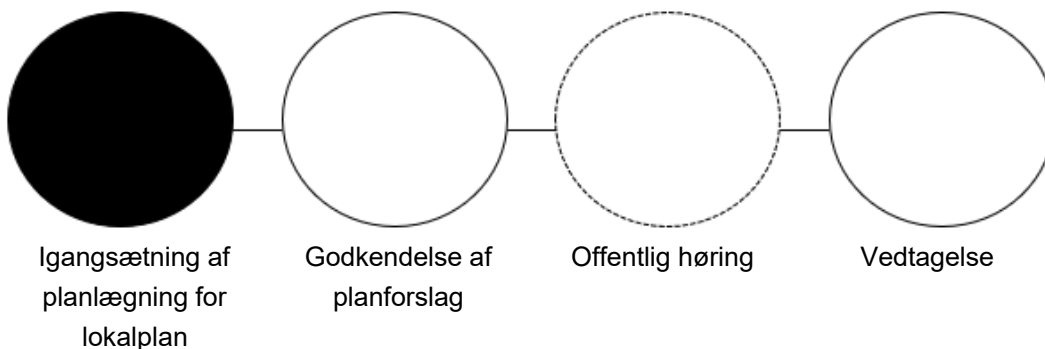
Sags ID: GEO-2025-04665

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling



06.10.2025

Sagen vedrører spørgsmålet om den mulige fremtidige anvendelse af et ikke lokalplanlagt område ved Sofus Falcks Vej, Aalborgvej og Sæbygårdvej i Sæby.

Plan- og Miljøudvalget har i særskilt sag besluttet, om der skal nedlægges et §14-forbud efter Planloven, der skal forhindre etablering af boliger i en del af kommuneplanens rammeområde SAE.C.03.20, konkret foranlediget af en ansøgning på Sæbygårdvej 15. Administrationens anbefaling om, at der skal nedlægges forbud, baseres på hensynet om at beskytte det eksisterende center- og erhvervsområde mod de miljøkonflikter, som boliger i området forventes at kunne skabe.

Nedlægges et §14-forbud, skal kommunen senest 1 år senere fremlægge et forslag til lokalplan, der viser, hvordan området kan bebygges og benyttes. I den mellemliggende tid vil §14-forbuddet forhindre boliger på de ejendomme, som forbuddet omfatter. En nedlæggelse af et §14-forbud udløser dermed en igangsætning af en lokalplan.

Kommuneplanens ramme for området (SAE.C.03.20) udlægger området som centerområde med specifik anvendelse til bolig, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, butikker og publikumsorienterede serviceerhverv. I dag er der dog ingen boligbebyggelse indenfor rammeområdet, og den faktiske anvendelse er udelukkende til erhverv, forsyning, religiøse formål og centerformål.

Administrationen anbefaler, at der igangsættes ny lokalplan for det område af kommuneplanrammen, som endnu ikke lokalplanlagt jf. vedlagte kortbilag. En ny lokalplan skal dog ikke rumme mulighed for etablering af boliger. En ny lokalplan har til formål at sikre centerområdets fortsatte udvikling og mulighed for erhverv, der kan drives uden miljøkonflikter i forhold til centerområdet.

I kraft af, at behovet for lokalplanlægning opstår, som følge af nedlæggelse af et forbud efter Planlovens §14, udarbejder administrationen selv plangrundlaget. Det bemærkes, at hvis det i den særskilte sag af udvalget besluttes, at der ikke skal nedlægges §14-forbud, bortfalder administrationens indstilling om at igangsætte en lokalplan. I dette tilfælde henledes opmærksomheden dog på de mulige konsekvenser for særligt butikkerne ved at tillade boliger i området.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes ny lokalplanlægning af området som afgrænset i bilag 1.
2. kommunen foranstalter udarbejdelse af det nødvendige planmateriale.

Beslutninger:

Et flertal bestående af Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Bent H. Pedersen (A), Tina Kruckow (F) og Martin Tøttrup Kelkelund (F) godkender indstillingen.

Peter Sørensen (C) godkendte ikke indstillingen med følgende bemærkning: Sagen burde ikke have været fremsat før politisk beslutning og indeholder igangsætning af et unødvendigt arbejde.

Bilag

1. Forslag til afgrænsning af lokalplan for en del af rammeområde SAE.C.03.20 (DokumentID: 8564625 - GEO-2025-04665)

Punkt 9: Beslutning om opsætning af gavlmaleri, Grønnegade 7, 9300 Sæby

GEO-2025-04771

Bilag

Bilag 1 - Gavlmaleri i Grønnegade

Bilag 2 - Gavlmaleri i Grønnegade

9 (Åben) Beslutning om opsætning af gavlmaleri, Grønnegade 7, 9300 Sæby

Sags ID: GEO-2025-04771

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om etablering af et gavlmaleri på ejendommen beliggende Grønnegade 7 i Sæby. Maleriet ønskes udført af kunstner Steen Karlsen og skal dække hele den vestvendte gavl. Formålet med projektet er at forskønne bymiljøet og tilføre et kunstnerisk og kulturelt element til bymidten, som kan styrke områdets visuelle identitet og oplevelsesmæssige kvalitet.

I forhold til den gældende lokalplan 4.56.0 – Centerplanen for Sæby – vurderer administrationen, at lokalplanen ikke indeholder bestemmelser, der muliggør etablering af gavlmalerier, hvorfor der ikke kan meddeles permanent dispensation, da det vil være i strid med planens principper. Omvendt vurderes en tidsbegrænset tilladelse at være en hensigtsmæssig løsning, hvis det besluttes, at der skal arbejdes videre med opsætning af et gavlmaleri.

Planlovens § 19, stk. 1, giver mulighed for at meddele tidsbegrænset dispensation i op til tre år, selvom det er i strid med lokalplanens principper. Dette åbner mulighed for midlertidig godkendelse af projektet, som kan fungere som et pilotprojekt og danne grundlag for fremtidig planlægning.

Samtidig anbefaler den strategisk midtbyplan, som har været i høring, at der snarest muligt udarbejdes en ny lokalplan for Sæby midtby. Her kan principper for kunstnerisk udsmykning, herunder gavlmalerier, indarbejdes som en del af en samlet strategi for byens visuelle og kulturelle udvikling.

Ejendommen er beliggende i Sæby midtby, som i 2025 er udpeget af Kulturministeriet som nationalt kulturmiljø. Udpegningen indebærer øget opmærksomhed på områdets kulturhistoriske værdier, bevaringsinteresser og det samlede helhedsindtryk. Det stiller krav til, at nye tiltag i bymidten udformes med respekt for den historiske kontekst og arkitektoniske sammenhæng.

Det ansøgte gavlmaleri vurderes at kunne tilføre Sæby midtby en væsentlig kunstnerisk og oplevelsesmæssig merværdi. Projektet har potentiale til at skabe et mere levende og attraktivt byrum og kan samtidig fungere som et kulturelt indslag, der understøtter byens identitet og visuelle udtryk.

Administrationen ser desuden en mulighed for, at projektet kan fungere som afsæt for en bredere drøftelse af kunstnerisk udsmykning i det offentlige rum. Det anbefales derfor, at sagen indgår som inspiration i den kommende lokalplanlægning, hvor principper for gavlmalerier og anden kunstnerisk udsmykning kan fastlægges.

Administrationen anbefaler, at en eventuel dispensation gives med vilkår om, at tilladelsen maksimalt vil gælde for 3 år, eller indtil en ny lokalplan er vedtaget. Dertil anbefales det, at en eventuel dispensation gives med vilkår om, at maleriet skal fjernes, hvis maleriet ikke længere fremstår velholdt eller strider mod kommende lokalplan.

Hvis udvalget er positivt indstillet på at indlede en dispensationsproces, igangsætter administrationen en naboorientering, hvorefter sagen genoptages medmindre naboorienteringen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. ansøgningen udsendes i naboorientering.
2. administrationen bemyndiges til at give de for projektet nødvendige dispensationer, hvis naboorienteringen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger.

Beslutninger:

Punkt 1 godkendt. Ansøgningen udsendes i nabohøring med en skitse af det faktiske gavlmaleri. Punkt 2 ikke godkendt. Sagen forelægges udvalget igen med den faktiske skitse samt høringssvar.

Bilag

1. Bilag 1 - Gavlmaleri i Grønnegade (DokumentID: 8570150 - GEO-2025-04771)
2. Bilag 2 - Gavlmaleri i Grønnegade (DokumentID: 8570149 - GEO-2025-04771)

Punkt 10: Beslutning om udvalgets budgetopfølgning pr. 31. august 2025

EMN-2025-01664

Bilag

Plan- og Miljøudvalget - budgetopfølgning pr. 31. august 2025

10 (Åben) Beslutning om udvalgets budgetopfølgning pr. 31. august 2025

Sags ID: EMN-2025-01664

Ansvarligt center: Økonomi og Løn

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Byrådet behandler den samlede budgetopfølgning den 29. oktober. Udvalget behandler forinden budgetopfølgningen på eget område.

Drift – øvrige områder

Den korrigerede budgettramme er på 0,0 mio. kr. Området omfatter eksternt finansierede projekter, og der er ingen planlagte projekter. Der forventes pr. 31. august 2025, at budget og forbrug vil balancere ved årets udgang.

Drift – takstfinansieret område

Den korrigerede budgettramme er på -0,2 mio. kr. Området omfatter renovationen. Der forventes pr. 31. august 2025, at budget og forbrug vil balancere ved årets udgang.

Anlæg

Den korrigerede budgettramme er på 0,9 mio. kr. Der forventes pr. 31. august 2025 et mindreforbrug på 1,9 mio. kr. ved årets udgang, som kan henføres til Landsbyfornyelse (nedrivningspuljen).

Delresultaterne på henholdsvis drift og anlæg er uddybet i vedhæftede budgetopfølgning.

Indstilling

Økonomi og Løn indstiller, at budgetopfølgningen godkendes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Plan- og Miljøudvalget - budgetopfølgning pr. 31. august 2025 (DokumentID: 8558560 - EMN-2025-01664)

Punkt 11: Orientering om afgørelser fra klageinstanser

EMN-2025-02178

11 (Åben) Orientering om afgørelser fra klageinstanser

Sags ID: EMN-2025-02178

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling

Udvalget præsenteres nedenfor om følgende afgørelser fra klageinstanserne:

Afvisning af klage over kommunens afgørelse og vurderinger i forbindelse med ansøgning om nyt sommerhus, Havbakken 5, 9990 Skagen

Plan- og Miljøudvalget behandlede 4. april 2022 ansøgning om nedrivning af eksisterende sommerhus og opførelse af nyt sommerhus med kælder på ejendommen Havbakken 5 i Skagen. Det blev besluttet, at eksisterende sommerhus kunne nedrives og der skulle gives afslag på ansøgningen om nyt sommerhus, da byggeriet skulle overholde lokalplanens bestemmelser og regulering af terrænet ikke kunne godkendes. Administrationen gav efterfølgende byggetilladelse til et væsentligt revideret projekt med nyt sommerhus uden kælder den 14. december 2023.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Skagen og Råbjerg Sogne og Danmarks Naturfredningsforening (DN) klagede til Planklagenævnet over kommunens vurderinger af det oprindelige projekt. Foreningerne henviste bl.a. til, at byggeriet efter foreningernes mening ikke levede op til lokalplanens formålsbestemmelser, at der ville ske væsentlig terrænregulering, at der blev bygget på en klittop og at byggeriet ikke kunne betragtes som et længehus.

DN indgav i januar 2024 klage til Planklagenævnet over byggetilladelsen til det reviderede projekt, idet foreningen ikke mente, at projektet overholdt lokalplanen, herunder lokalplanens formål samt lokalplanens bestemmelser om placering i niveau med klittop, indpasning i terrænet, beplantning og terrænregulering. Planklagenævnet har den 14. august 2025 truffet afgørelsen i de indsendte klager og kan ikke give medhold i klagerne.

Klagerne er bl.a. afvist med baggrund i, at klagenævnet ikke finder grundlag for at tilsidesætte kommunens vurderinger af, at byggeriet må karakteriseres som et længehus, at eksisterende terrænforhold respekteres og bygningen ikke placeres på en klit- eller bakketop og der ikke udføres terrænregulering eller fjernes beplantning, og at byggeriet derfor ikke kræver dispensation.

Planklagenævnet finder i øvrigt, at forholdet ikke er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse.

For yderligere oplysninger henvises til afgørelsen på [klagenævnets hjemmeside](#).

Indstilling

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

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

Punkt 12: Underskriftside

MOS-2025-00070

12 (Åben) Underskriftside

Sags ID: MOS-2025-00070

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