

REFERAT Udvalget for Plan, Miljø og Tilladelser 2026-2029 d. 15-04-2026

Mødedato Onsdag d. 15. april 2026 kl. 15:00

Mødested Lokale 0.23

Mødedeltagere - Jens Nygaard (Æ), formand - , - Gitte Kiilerich (A) - , - Peter Sørensen (C) - , - Thomas Jørgensen (V) - (Fravær), - Mogens Brag (V) - , - Jane Bengtsen (F) - , - Erik Kyed Trolle (A) - , - Jens Borup (V) -

Indholdsfortegnelse

Beslutning om godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om prioritering samt orientering om status på diverse planopgaver.....	5
Beslutning om prioritering af vedvarende energiprojekter.....	9
Igangsætning af planlægning for kommuneplantillæg og lokalplan for erhvervsområdet Strandbylu	13
Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for boliger i centerbygningen ved Sæby	17
Beslutning om igangsætning af signaturgadeprojekt i Sæby.....	20
Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Dybvadgårdsvej 8A, 9352 Dybvad.....	23
Orientering om takster for drikke- og spildevand 2026.....	26
Orientering om regnskab 2025 - Plan- og Miljøudvalget.....	29
Orientering om afgørelser fra klageinstanser.....	31
Underskriftside.....	34

Punkt 1: Beslutning om godkendelse af dagsorden

MOS-2026-00042

1 (Åben) Beslutning om godkendelse af dagsorden

Sags ID: MOS-2026-00042

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende dagsordenen for mødet.

Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

.

Punkt 2: Beslutning om prioritering samt orientering om status på diverse planopgaver

EMN-2026-00869

Bilag

Planer under udarbejdelse - allerede igangsatte byggeretsgivende planer

Vejledende kortbilag over igangsatte lokalplaner

2 (Åben) Beslutning om prioritering samt orientering om status på diverse planopgaver

Sags ID: EMN-2026-00869

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Med sagen orienteres udvalget om status på de igangværende plansager (lokalplaner, kommuneplantillæg, helhedsplaner mm.) og træffer beslutning om nye kriterier for hvilke plansager, der fremover kan prioriteres til igangsætning.

Udvalget får orientering om sager i kø og kan prioritere hvilke byggeretsgivende lokalplaner administrationen skal arbejde videre med. Større sager igangsættes med en særskilt igangsætnings sag, når der er ledig kapacitet hertil.

Sagen fremlægges herefter hvert kvartal. Næste status med orientering og eventuel beslutning om prioritering forventes fremlagt på udvalgs mødet i august.

Denne status er udarbejdet den 19. marts 2026.

Planer, der blev vedtaget i sidste udvalgsperiode: 40

Planer, der er vedtaget i indeværende udvalgsperiode: 0

Planforslag, som *aktuelt* er i offentlig høring:

- Lokalplanlægning for Drachmannsvænget 1, 9990 Skagen
- Lokalplanlægning for erhvervsgrunden H. C. Ørstedsvvej 1-3, 9900 Frederikshavn

Planer, som er igangsat i indeværende udvalgsperiode:

- Lokalplanlægning for boliger på Ahornsvej, 9300 Sæby
- Foroffentlighedsfase for udvikling af Ålbæk Centerområde

Bilag 1 indeholder en kort beskrivelse af de 21 byggeretsgivende planer, der aktuelt er under udarbejdelse, samt beskrivelse af de 3 potentielle statslige energiparker.

Bilag 2 viser oversigtskort med en omtrentlig placering af disse. I beskrivelsen fremgår det også, hvis der er sager, som aktuelt er sat i bero.

Aktuelle og kommende store planopgaver:

- Planstrategi og tilhørende revision af Kommuneplan
- VE-anlæg (opfølgning på kommunens call-in)
- Opgaver afledt af "Sammen-Om-Forsvaret"

I tillæg til de byggeretsgivende lokalplaner - og de statslige energiparker - arbejder administrationen aktuelt også med:

Planlægning for detailhandel: Byrådet besluttede i den 27. november 2024, at der laves en detailhandelsanalyse, efterfulgt af en fuld revision af kommuneplanens retningslinje for detailhandel. Planopgaven muliggør, at kommunen bedre kan imødekomme og planlægge for nye dagligvare- og udvalgsvarebutikker i kommunen, hvis det ønskes og kan anbefales jf. analysen.

Planlægning (helhedsplan) for Ålbæk Havn: Plan- og Miljøudvalget besluttede den 6. oktober 2025, at der skal laves en helhedsplan med udgangspunkt i, at havnen skal være en rekreativ lystbådehavn, der understøtter lokalsamfund og gæster i området under hensyntagen til eksisterende erhverv. Helhedsplanen er ikke juridisk bindende og giver ikke byggeretter, men planen kan være med til at sikre en retning for eventuelt kommende lokalplanlægning for havneområdet uden for søterritoriet. Der er tale om et kommunalt ejet areal. Administrationen har haft møder med repræsentanter fra en idégruppe, der bl.a. er repræsenteret via Aalbæk Handels & Håndværkerforening. Ønskerne fra idégruppen vil ikke kunne imødekommes gennem en helhedsplan, hvorfor administrationen anbefaler, at planlægningen *overgår til at være* en byggeretsgivende lokalplan.

Igangsætning af planlægning (LP+KP-tillæg) for erhvervsområde bl.a. for genbrugsplads og mobilmast i Strandby: I særskilt sag skal det besluttes, om der skal igangsættes planlægning. Den nye planlægning skal bl.a. ses i lyset af 'Sammen-om-Forsvaret' ligesom planen også skal muliggøre udvidelsen af genbrugspladsen jf. byrådsbeslutningen i 2023 om fremtidig genbrugspladsstruktur.

Administrationens vurdering af muligheden for yderligere igangsætning: Hvis ovenstående planopgave igangsættes, vurderes der ikke at være ressourcer til at igangsætte yderligere planopgaver aktuelt. Denne anbefaling skal ses i lyset af de afsatte ressourcer og at en eventuel beslutning om at igangsætte yderligere planer, vil bevirke, at planudarbejdelsen for de nuværende forlænges.

I løbet af det næste år er der lokalplaner, som kan prioriteres igangsat. Når der er tilgængelige planressourcer, vil administrationen fremlægge sag, så udvalget kan prioritere, de sager administrationen skal se nærmere på i en indledende screeningsfase. Der fremlægges en sag herom til mødet i august.

Det bemærkes, at kommunen har modtaget en række anmodninger om nye plangrundlag, som alle udløser kommuneplantillæg. Kommunen er derfor ikke "forpligtet" til at løse disse særskilte ønsker, på samme måde som hvis projektet falder inden for kommuneplanens rammer. Det anbefales, at det hver gang vurderes, om anmodningerne med fordel kan løftes ind i den kommende kommuneplanproces.

Daværende Plan- og Miljøudvalg godkendte den 16. januar 2023 de nuværende principper, som administrationen hidtil har anvendt til at prioritere, hvilke plansager, der fremlægges til politisk igangsætning. Principperne blev gendtaget den 13. maj 2024. Kriterierne har medført, at projektudviklere (f.eks. med anmodninger om ny planlægning for boligformål) har måttet vente og fortsat venter længere end de, der har anmodet om planlægning til erhverv, VE-projekter, kritisk infrastruktur o.l. Det vurderes, at den nuværende prioritering giver for lidt fleksibilitet.

Administrationen anbefaler en ny prioriteringsmodel. Det anbefales, at prioriteringen fremadrettet vil foregå politisk med en kvartalsvis sagsfremstilling med en administrativ anbefaling ud fra, hvad der vurderes som værende strategisk vigtigt for kommunen. Hvis prioriteringskriterierne ændres, vil dette medføre, at "ventelisten", der i øjeblikket er baseret på, hvornår sagerne er kommet ind, ikke benyttes. Projektudviklere vil dermed ikke længere stå i kø på baggrund af hvornår projekterne er indsendt.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. orientering om status tages til efterretning.
2. planarbejdet for Ålbæk Havn overgår fra at være en ikke juridisk-bindende helhedsplan til en byggeretsgivende lokalplan.
3. der ikke prioriteres yderligere lokalplaner til igangsætning med denne sag.
4. de aktuelt gældende prioriteringskriterier fjernes.
5. der fremadrettet sker en prioritering af, hvad der er strategisk vigtigt for kommunen samt planer, som skal prioriteres som følge af lovgivningsmæssige krav eller øvrige kommunale forpligtigelser.

Beslutninger:

Sagen sendes tilbage til administrationen. Udvalget ønsker overblik over sager på venteliste vedlagt kommende sager.

Udvalget ønsker et ekstraordinært udvalgsmøde om ventelistens projekter.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Planer under udarbejdelse - allerede igangsatte byggeretsgivende planer (DokumentID: 8717576 - EMN-2026-00869)
2. Vejledende kortbilag over igangsatte lokalplaner (DokumentID: 8737892 - EMN-2026-00869)

Punkt 3: Beslutning om prioritering af vedvarende energiprojekter

GEO-2025-04464

Bilag

Temaoplæg_VE_anlæg

Projekter prioriteringsrunde 2

3 (Åben) Beslutning om prioritering af vedvarende energiprojekter

Sags ID: GEO-2025-04464

Ansvarligt center: Team Erhvervsplanlægning

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Kommunen afholdt i foråret 2023 en call-in-runde for potentielle vedvarende energiprojekter (VE-projekter), hvor der kom 23 forskellige forslag ind. Af disse forslag er tre bortfaldet efter ønske fra lodsejere, og tre projekter blev udvalgt til indsendelse til staten som statslige energiparker. I forbindelse med denne call-in-runde blev de enkelte projekter ligeledes prioriteret i hhv. 1. og 2. prioriteringsrunde. Heraf er seks i prioriteringsrunde 1, ét projekt i Recycling City og resten i prioriteringsrunde 2. Der henvises til tema/statusoplæg om vedvarende energi i bilag.

Status på de tre statslige energiparker er på nuværende tidspunkt, at bekendtgørelse og miljøvurdering af denne bekendtgørelse ligger klar for Rydal og Sæbygaard Energipark, mens bekendtgørelse og miljøvurdering heraf for Sæby Energipark er under udarbejdelse.

Plan- og landdistriktsstyrelsen afventer på nuværende tidspunkt kommunens godkendelse til, at bekendtgørelse og miljøvurdering til Rydal og Sæbygaard Energipark kan godkendes og sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring vil administrationen anmode om, at plankompetencen overtages af staten for disse to planer, jf. tidligere anmodning i forbindelse med indsendelse af projekterne til staten.

Planlægningen af Sæby Energipark udføres derimod af administrationen i samarbejde med rådgiver. Administration anbefaler, at arbejdet med de tre statslige energiparker fortsætter som hidtil, da arbejdet med energiparkerne har været i gang over en længere periode og nu snart kan realiseres.

De seks resterende projekter i 1. prioriteringsrunde er som følgende:

- Solcellepark Gl. Tveden
 - 136 ha, 117 GWh på årsbasis, kan forsyne 26.000 husstande.
 - Projektet er screenet og skal udarbejdes i samarbejde med Brønderslev Kommune - de afventer Frederikshavn Kommune.

- Søholt Energipark
 - 418 ha, 752 MW, indeholder både solceller og energilager.
 - Energipark der blev fravalgt som statslig energipark.
 - Projektet oplyser, at de har aftale om nettilslutning til Dybvad transformerstation, som Energinet vil opgradere, hvis dette projekt

gennemføres.

- Gårdbogård Sø Energipark
 - 250 hektar solceller, herunder 110 ha i Hjørring Kommune og 140 ha i Frederikshavn Kommune. Solceller har effekt på 230 MWdc. Derudover ni vindmøller, seks i Hjørring samt tre i Frederikshavn, op til 200 m. *Hjørring Kommune har for nyligt forhørt sig om projektet, og i den forbindelse har projektudvikler nævnt, at der indtil videre ikke arbejdes videre med vindmøller, men kun solceller i projektet.*
 - Planen kan udarbejdes særskilt, uden Hjørring Kommune, men samarbejde anbefales.

- Solceller ved Volstrup
 - 187 ha, 165 MW

- Vindmøller ved Skærum
 - Fem vindmøller - afventer undersøgelse af indvirkning på beskyttede arter i område

- Solcelleanlæg ved Østervrå
 - 70 ha, 126 MW

Derudover er der endnu et projekt, som planlægges særskilt i forbindelse med Recycling City. Administrationen anbefaler, at der fokuseres på projekterne i prioriteringsrunde 1, samt at projekterne i prioriteringsrunde 2 bortfalder og fjernes fra lokalplanlisten. Flere af projekterne formodes at være forældede, når der igen findes ressourcer til udarbejdelsen af planerne. Derfor anbefales det at nulstille dem nu og eventuelt starte ny indmeldingsrunde, når projekterne i 1. prioriteringsrunde er realiserede. Projekterne i prioriteringsrunde 2 findes i bilag.

Udvalget skal desuden tage stilling til en tidligere beslutning, hvori der skulle holdes et eller flere borgermøder før opstart af nye vedvarende energiprojekter. Administrationen anbefaler, at projektudvikleren afholder informationsmøder med deltagelse fra kommunen i forbindelse med de enkelte projekter, som hidtil har været praksis, eller at administrationen får mulighed for selv at afholde de enkelte informationsmøder.

Indstilling

Team Erhvervsplanlægning indstiller, at

1. der fortsat arbejdes med de tre statslige energiparker; Rydal, Sæbygaard og Sæby Energipark.
2. øvrige projekter i 1. prioriteringsrunde tages til efterretning.
3. projekter i 2. prioriteringsrunde bortfalder.
4. der afholdes informationsmøder for de enkelte projekter i relevant omfang.

Beslutninger:

Punkt 1. Udvalget anbefaler at Sæbygaard udgår. Indstillingen afgøres i Byrådet.

Punkt 2. Godkendt, dog således at Volstrup udgår.

Punkt 3. Administrationen tager kontakt til alle projekter i prioriteringsrunde 2 for at afdække fortsat interesse. Punktet genoptages i udvalget.

Punkt 4. Godkendt.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Temaoplæg_VE_anlæg (DokumentID: 8755245 - GEO-2025-04464)
2. Projekter prioriteringsrunde 2 (DokumentID: 8755263 - GEO-2025-04464)

Punkt 4: Igangsætning af planlægning for kommuneplantillæg og lokalplan for erhvervsområdet Strandbylund, 9970 Strandby

GEO-2024-07268

Bilag

Oversigtskort

Lokalplanområde

Delområder

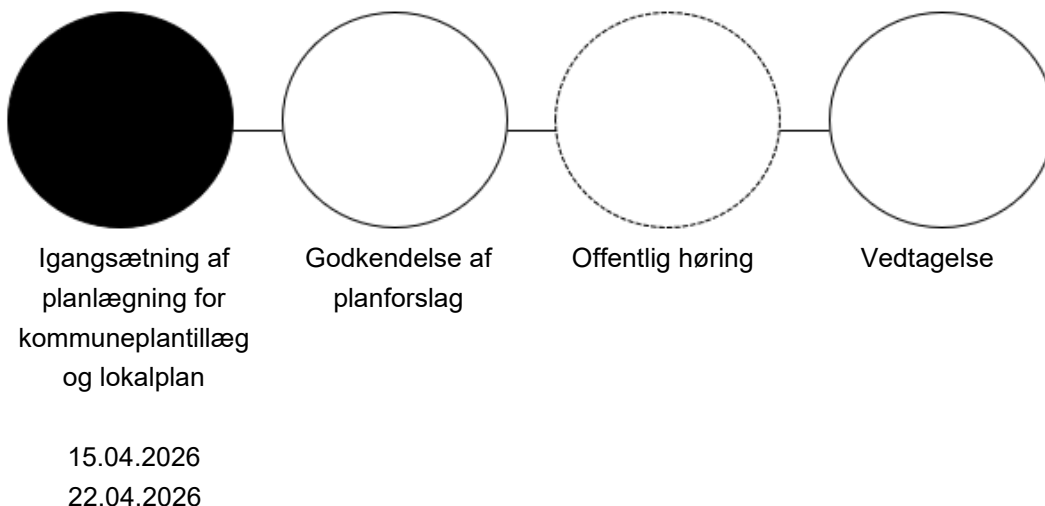
4 (Åben) Igangsætning af planlægning for kommuneplantillæg og lokalplan for erhvervsområdet Strandbylund, 9970 Strandby

Sags ID: GEO-2024-07268

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT/ØS

Sagsfremstilling



Administrationen anbefaler, at der igangsættes ny planlægning for et erhvervsområde beliggende sydøst for Strandby, Strandbylund. Formålet er at muliggøre tekniske anlæg, herunder udskiftning af den eksisterende telemast, udvide genbrugspladsen m.v. Desuden vil planlægningen tilpasses de faktiske forhold.

Strandby Varmeværk har givet udtryk for et behov for udvidelsesmuligheder, såsom opsætning af solfangere - senest i forbindelse med etableringen af Nammo i Elling.

Udarbejdelsen af ny planlægning for området vil adressere dette. I forbindelse med, at kommunen i foråret 2023 gennemførte en foroffentlighedsfase (et "call-in"), hvor bl.a. projektudviklere kunne indsende ønsker til, hvor kommunen skal udpege arealer til vindmøller og solceller, indsendte Strandby Varmeværk også ønske om etablering af ny vindmølle.

Kommunen modtog i 2023 flere ansøgninger om opsætning af telemaster på forskellige lokationer. Plan- og Miljøudvalget besluttede den 15. januar 2024, at der skulle udarbejdes én samlet lokalplan, der omfattede flere af de ansøgte telemaster på tværs af de berørte områder. Én af disse omhandlede udskiftning af eksisterende telemast på Ravmarken 8, 9970 Strandby. Udskiftningen skulle sikre tilstrækkelig teledækning i området, hvorfor mastens højde skulle øges fra 33 m til 48 m. Efterfølgende har det ikke vist sig at være hensigtsmæssigt at samle masterne i én lokalplan – hvorfor

administrationen foreslår, at ønsket om telemast håndteres i denne lokalplan.

Kort efter ansøgte Strandby Genbrugsplads (Frederikshavn Forsyning A/S) om en udvidelse af deres arealer på naboejendommen Ravmarken 10, 9970 Strandby. Behovet for udvidelse skal ses i lyset af kommunens affaldsplan, som trådte i kraft i 2023 samt den politiske beslutning om kommunens fremtidige struktur for genbrugspladser.

Nuværende lokalplan, Lokalplan 03.12.01, udlægger området til erhverv med det formål at sikre en hensigtsmæssig arealdisponering, et funktionelt vej- og stisystem samt etablering af et afskærmende beplantningsbælte. Ligeledes udlægger de eksisterende kommuneplanrammer for området, FRE.E.03.10 og FRE.E.03.14, området til erhvervsformål.

En ny lokalplan, der erstatter den gældende lokalplan, vil kunne imødekomme de nye ønsker til områdets anvendelse, samtidig med at det nye plangrundlag tilpasses de eksisterende forhold. Det anbefales, at der udlægges delområder, som fastsætter og begrænser anvendelsesmulighederne for at tage hensyn til nærområdet, ligesom nye vejudlæg skal sikre en optimeret og funktionel disponering af lokalplanområdet.

Det forventes, at der udlægges tre delområder, jf. bilag 2.

- Delområde 1 - foreslås udlagt til erhvervsformål.
- Delområde 2 - foreslås udlagt til tekniske anlæg, herunder solfangere, varmepumpeanlæg og eventuel akkumuleringstank.
- Delområde 3 - foreslås udlagt til både erhverv og tekniske anlæg, så der skabes mulighed for en bredere udvikling af de uudnyttede arealer i lokalplanområdet.

I særskilt sag træffer Udvalget for Plan, Miljø og Tilladelser beslutning om, i hvilket omfang kommunen skal arbejde videre med de indkomne VE-ønsker. Hvis det besluttes, at der skal arbejdes videre med ønsket om en vindmølle i området vil administrationen i forbindelse med den forestående planlægning for planområdet undersøge områdets potentialer og begrænsninger herfor. Administrationen anbefaler dog, at den forestående nye planlægning for området ikke indeholder mulighed for etablering af en vindmølle, da dette vil forlænge planprocessen betydeligt. Anbefalingen skal også ses i lyset af, at det indsendte VE-projekt alt andet lige, indeholder et begrænset MW-potentiale i forhold til andre projekter.

Da planlægningen går på tværs af flere matrikler, anbefales det, at kommunen står for udarbejdelsen af det nye plangrundlag i samarbejde med relevante aktører i området. Administrationen anbefaler ikke en foroffentlighedsfase, da den nye planlægning for området ikke medfører, at områdets karakter forventes ændret væsentligt. Anbefalingen baseres på, at planlægningen tilpasses dele af faktiske forhold i området, og at planlægningen ikke inkluderer en eventuel vindmølle.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der igangsættes nyt kommuneplantillæg af området.
2. der igangsættes ny lokalplanlægning af området.
3. den nye planlægning ikke indeholder vindmølle i området.

Beslutninger:

Anbefales.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Oversigtskort (DokumentID: 8737653 - GEO-2024-07268)
2. Lokalplanområde (DokumentID: 8737656 - GEO-2024-07268)
3. Delområder (DokumentID: 8737662 - GEO-2024-07268)

Punkt 5: Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad, 9300 Sæby

GEO-2023-07805

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 15.129 - Boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad

Forslag til lokalplan SAE.B.01.21.02 - Boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad

Kort over placering - Sæby Søbad

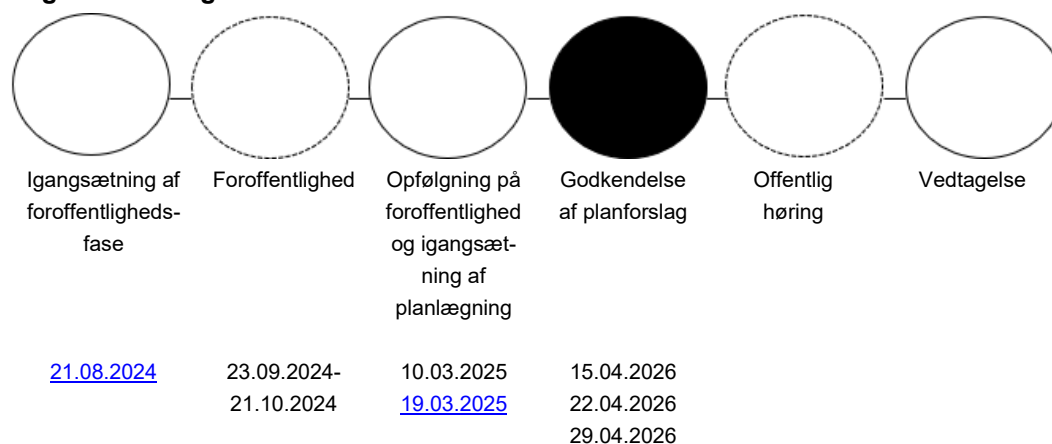
5 (Åben) Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad, 9300 Sæby

Sags ID: GEO-2023-07805

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT/ØS/BR

Sagsfremstilling



Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 15.129 og lokalplan SAE.B.01.21.02 for boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad. Planforslagene er udarbejdet med henblik på politisk godkendelse og efterfølgende offentlig høring i 8 uger.

Planforslagene omfatter matr. nr. 8e Sæby Markjorder beliggende på Strandvej 204, 9300 Sæby. Området har siden 1948 været anvendt til restaurant- og centerformål og har senest været benyttet som feriecenter.

Lokalplanens formål er at give mulighed for ombygning af den eksisterende bebyggelse. Planforslagene har til formål at muliggøre en ændret anvendelse af området fra centerformål til helårsbeboelse. Lokalplanen muliggør, at bygningen kan indrettes som tæt-lav og etageboligbebyggelse i op til 1 etage med udnyttet tagetage i dele af bygningsættet. Der bygges ikke nye etager på den eksisterende bygning, men lokalplanen giver mulighed for at udnytte bygningen ved indvendige ombygninger. Ombygning og nybygning skal ske med respekt for den oprindelige historie og arkitektur ved at bibeholde den eksisterende bebyggelses materialer og farver på facader og tage. Boligbebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet og sekundær bebyggelses placering begrænses for at tage hensyn til naboejendommens udsigt mod klitareal og havet.

Planområdet opdeles i to delområder. Delområde 1 udlægges til boligformål med mulighed for tæt-lav og etageboligbebyggelse til helårsbeboelse. Delområde 2 udlægges

til nærrekreativt område, som ikke må bebygges, idet området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og er beliggende inden for et sommerhusområde.

Den ønskede anvendelsesændring er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan og den gældende kommuneplanramme og forudsætter derfor en væsentlig ændring af kommuneplanrammen samt områdets anvendelse. På den baggrund er der gennemført en foroffentlighedsfase i perioden fra den 23. september 2024 til den 21. oktober 2024 forud for udarbejdelsen af planforslagene. I foroffentlighedsfasen modtog administrationen 53 høringssvar fra i alt 82 indsigere.

Planforslagene 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.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Forslag til kommuneplantillæg nr. 15.129 - Boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad (DokumentID: 8737540 - GEO-2023-07805)
2. Forslag til lokalplan SAE.B.01.21.02 - Boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad (DokumentID: 8737597 - GEO-2023-07805)
3. Kort over placering - Sæby Søbad (DokumentID: 8739422 - GEO-2023-07805)

Punkt 6: Beslutning om igangsætning af signaturgadeprojekt i Sæby

GEO-2026-01143

Bilag

Baggrund for omdannelse af Søndergade i Sæby

6 (Åben) Beslutning om igangsætning af signaturgadeprojekt i Sæby

Sags ID: GEO-2026-01143

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Strategiplanen for Sæbys midtby peger på en omdannelse af Søndergade til en signaturgade. Søndergade udgør en væsentlig ankomstakse til bymidten. Med Budget 2026 er der afsat 1 mio. kr. til at igangsætte arbejdet.

Administrationen vurderer, at beløbet alene vil muliggøre en mindre indsats og ikke en helhedsorienteret omdannelse af gaden. Administrationen anbefaler, at de afsatte midler anvendes som kommunal medfinansiering i en målrettet fondsansøgningsstrategi. Flere statslige og private puljer arbejder aktuelt med støtte til revitalisering af danske bymidter, trafikikkerhed og grønne, rekreative byrum, hvilket matcher projektets indhold og formål.

En signaturgade forstås som en strækning, der gennem sit udtryk, materialer og funktioner afspejler byens identitet og binder centrale områder sammen på en oplevelsesrig og velorienteret måde. Formålet er, at Søndergade, som én af midtbyens vigtigste forbindelser, i højere grad skal afspejle Sæbys købstadskvaliteter og styrke sammenhængen mellem torvet og handeigaderne, kvarteret omkring Algade og forbindelsen mod havnen.

Sæby Handelsstandsforening og Sæby Erhvervsforening har peget på behovet for at omdanne gaden samlet for at sikre en stærkere identitet, et mere intuitivt trafikforløb og bedre orientering for besøgende ved ankomst til byen. Foreningerne vil blive inddraget fortløbende i den videre proces.

Hvis udvalget beslutter, at midlerne skal anvendes strategisk til medfinansiering i en målrettet fondsansøgningsstrategi, vil administrationen udarbejde projektbeskrivelse, visualiseringer og en samlet fondsstrategi. Der vil blive indledt dialog med relevante fonde, og der indsendes ansøgninger i takt med, at ansøgningsvinduer åbner. Projektering, udbud og myndighedsbehandling forventes gennemført i 2027. I 2028 gennemføres anlægsarbejdet, hvor der vil være løbende dialog med borgere og erhverv, og gaden tages i brug ved projektets afslutning.

Administrationen vurderer samlet, at omdannelsen af Søndergade til en signaturgade vil styrke midtbyens helhed, øge tilgængeligheden, forbedre trafikale forhold og understøtte bylivet og handelsmulighederne. Med de nuværende nationale og private støtteprogrammer for bymidter vurderes det samtidig at være et gunstigt tidspunkt at igangsætte projektet på.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at de afsatte 1 mio. kr. i budgettet for 2026 anvendes som kommunal medfinansiering i en målrettet fondsansøgningsstrategi.

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Baggrund for omdannelse af Søndergade i Sæby (DokumentID: 8740198 - GEO-2026-01143)

Punkt 7: Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Dybvadgårdsvej 8A, 9352 Dybvad

GEO-2025-06373

Bilag

Oversigtskort

Bygninger

7 (Åben) Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Dybvadgårdsvej 8A, 9352 Dybvad

Sags ID: GEO-2025-06373

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Kommunen modtog i maj 2025 en ansøgning om nedrivning af to SAVE-registrerede bygninger. Ansøgningen omfatter de bevaringsværdige bygninger nr. 6 og 7 på ejendommen Dybvadgårdsvej 8A, 9352 Dybvad, matr.nr. 1a Dybvad Hgd., Skæve. De pågældende bygninger fremgår med rød skravering på bilag 1. Ansøgningen er begrundet med, at bygningerne vurderes at være i dårlig stand.

I kommunens SAVE-registrering er bygningerne vurderet med en bevaringsværdi på 3. Bevaringsværdien fastsættes ud fra en helhedsvurdering, hvor bl.a. kulturhistorisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand indgår. Bygninger med høj bevaringsværdi tildeles karakteren 1, mens bygninger med lav bevaringsværdi tildeles karakteren 9. Ved administrationens besigtigelse af ejendommen den 19. januar 2026 blev bevaringsværdien revurderet og efterfølgende fastsat til 3, hvilket svarer til den hidtidige vurdering.

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger reguleres af Lov om bevaringsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Efter lovens bestemmelser må en bygning med en bevaringsværdi på 1–4 ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, relevante høringsparter har haft mulighed for at fremsætte bemærkninger, og kommunen har meddelt ejeren, om den efter Planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

For bygninger, der har en SAVE-værdi mellem 5-9, har kommunen ikke mulighed for at forhindre nedrivning. Plan- og Miljøudvalget besluttede den 4. december 2023, at administrationen har kompetencen til at behandle sager med SAVE-værdi 4. Det er således de sager, der har SAVE-karakteren 1-3, som skal behandles af fagudvalget.

Ansøgningen om nedrivning har været offentliggjort på kommunens hjemmeside i perioden den 2. februar 2026 til 13. marts 2026. Der er desuden udsendt høringsbreve til Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Vendsyssel Historiske Museum, Nordjyllands Kystmuseum samt Sæby og Omegns Bevaringsforening.

Vendsyssel Historiske Museum har den 3. marts 2026 udtalt, at museet ikke har bemærkninger til den ansøgte nedrivning. Der er ikke modtaget yderligere høringssvar fra borgere, foreninger eller andre museer.

Det vurderes, at der ikke er grundlag for at nedlægge forbud efter § 14 i Planloven mod den ansøgte nedrivning. Vurderingen baseres dels på, at de ansøgte bygninger ikke indgår i en større bebyggelsesstruktur med bevaringsmæssig værdi, og dels på fraværet af indsigelser fra foreninger eller museer med særlig faglig interesse på området. På den baggrund indstiller administrationen, at der meddeles tilladelse til nedrivning af de nævnte bygninger.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at der gives tilladelse til nedrivning.

Beslutninger:

Godkendt med bemærkning om, at fremtidige sager vedhæftes foto af det, der søges nedrevet.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Oversigtskort (DokumentID: 8737556 - GEO-2025-06373)
2. Bygninger (DokumentID: 8737557 - GEO-2025-06373)

Punkt 8: Orientering om takster for drikke- og spildevand 2026

EMN-2020-07700

Bilag

Takstblad for Frederikshavn Spildevand AS

Takstblad 2026 for Frederikshavn Vand AS

8 (Åben) Orientering om takster for drikke- og spildevand 2026

Sags ID: EMN-2020-07700

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Kommunen har den 27. november 2025 modtaget de forventede indtægtsrammer på baggrund af Frederikshavn Forsyning A/S fastsatte takster for 2026 for henholdsvis Frederikshavn Spildevand A/S og Frederikshavn Vand A/S. De forventede indtægtsrammer er den 27. november 2025 godkendt af bestyrelserne for Frederikshavn Spildevand A/S og Frederikshavn Vand A/S.

Foruden bestyrelserne skal administrationen godkende takster med efterfølgende orientering af det relevante fagudvalg, jf. byrådets beslutning fra den 29. januar 2020.

Efter lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold samt bekendtgørelse af lov om vandforsyning m.v. med tilhørende vejledning om fastsættelse af takster fremgår det, at ved spildevands- og vandforsyningsselskaber, der enten er helt eller delvist ejet af en kommune, skal kommunen bl.a. kontrollere oplysninger om fastsættelse af drifts- og anlægsbidrag, oplysninger om regulativ og regnskab samt at de samlede årlige indtægter for de foreslåede takster ikke overskrider den årlige økonomiske ramme (prisloft).

Der er fastsat en individuel indtægtsramme for hvert enkelt spildevandsanlæg og almene vandforsyningsanlæg af Vandsektortilsynet under Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Frederikshavn Spildevand A/S har fastsat taksterne, så de er i overensstemmelse med de gældende regler for den økonomiske ramme (prisloft) for 2026. Det forventes, at der opkræves indtægter for 173,3 mio. kr., og den økonomiske ramme (prisloft) er på 188,9 mio. kr.

Frederikshavn Vand A/S har fastsat taksterne, så de er i overensstemmelse med de gældende regler for den økonomiske ramme (prisloft) for 2026. Det forventes, at der opkræves indtægter for 72,1 mio. kr., og den økonomiske ramme (prisloft) meddelt fra Vandsektortilsynet er på 72,3 mio. kr.

På baggrund af ovenstående har administrationen godkendt taksterne for 2026 den 10. februar 2026. Takster for 2026 ekskl. moms er vedlagt i bilag.

Indstilling

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

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Takstblad for Frederikshavn Spildevand AS (DokumentID: 8713052 - EMN-2020-07700)
2. Takstblad 2026 for Frederikshavn Vand AS (DokumentID: 8713055 - EMN-2020-07700)

Punkt 9: Orientering om regnskab 2025 - Plan- og Miljøudvalget

EMN-2026-00885

Bilag

Regnskabsbemærkninger 2025 - Plan- og Miljøudvalget

ØKD drift + anlæg lille oversigt

9 (Åben) Orientering om regnskab 2025 - Plan- og Miljøudvalget

Sags ID: EMN-2023-01530

Ansvarligt center: Økonomi og Løn

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Byrådet behandler kommunens samlede regnskab 2025 samt overførsler på mødet den 29. april. Udvalget for Plan, Miljø og Tilladelser orienteres forinden om regnskab 2025 på Plan- og Miljøudvalgets område.

Plan- og Miljøudvalgets korrigerede driftsbudget 2025 er på -0,3 mio. kr., og årets resultatet viser et forbrug på 0,4 mio. kr., svarende til et merforbrug på 0,7 mio. kr.

Plan- og Miljøudvalgets korrigerede anlægsbudget 2025 er på 0,9 mio. kr., og årets resultatet viser et forbrug på -1,0 mio. kr., svarende til et mindreforbrug på 1,9 mio. kr.

I vedlagte bilag "Regnskabsbemærkninger 2025 – Plan- og Miljøudvalget" er resultatet for henholdsvis drift og anlæg gennemgået nærmere i henhold til ØKD-regelsættet.

Indstilling

Økonomi og Løn indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

1. Regnskabsbemærkninger 2025 - Plan- og Miljøudvalget (DokumentID: 8755706 - EMN-2026-00885)
2. ØKD drift +anlæg lille oversigt (DokumentID: 8755967 - EMN-2025-03562)

Punkt 10: Orientering om afgørelser fra klageinstanser

EMN-2026-00166

10 (Åben) Orientering om afgørelser fra klageinstanser

Sags ID: EMN-2026-00166

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Udvalget præsenteres nedenfor om følgende afgørelser fra klageinstanserne:

Afvisning af byggelovsklage og planlovsklage over drivhus på Maren Godskes Sti 4, 9990 Skagen

Kommunen meddelte den 1. november 2024 tilladelse til opførelse af 19 m² drivhus på ejendommen Maren Godskes Sti 4 i Skagen.

Kommunen vurderede, at drivhuset overholder bestemmelserne for sekundære bygninger i gældende lokalplan, men at opførelse af drivhuset krævede en godkendelse efter en helhedsvurdering iht. bygningsreglementets bestemmelser herom, da længden af sekundære bygninger i skel mod Maren Godskes Sti 2 overskrides.

Naboen på Ole Svendsens Vej 3 klagede i juni 2025 efterfølgende over kommunens afgørelse til Planklagenævnet. Naboen mente, at byggeriet var for højt, og at de skulle have været partshørt, inden kommunen gav tilladelse. Planklagenævnet oversendte spørgsmålet vedr. manglende partshøring til Byggeklageenheden.

Byggeklageenheden har den 29. oktober 2025 afvist klagen, da byggeklageenheden vurderer, at klager ikke er klageberettiget.

Det er Byggeklageenhedens vurdering, at klageren ikke har en sådan væsentlig og individuel interesse i sagen, at klageren kan anses for at være klageberettiget. Klagenævnet vurderer, at byggeriet ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for klager, og at drivhuset heller ikke vil udsætte klageren for væsentlige yderligere skyggegener henset til dets placering nordøst for klagerens ejendom.

Planklagenævnet har truffet afgørelse den 6. februar 2026 og kan ikke give medhold i klagen, idet de vurderer, at byggeriet er umiddelbart tilladt og ikke kræver dispensation.

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

Indstilling

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

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag

Punkt 11: Underskriftside

MOS-2026-00042

11 (Åben) Underskriftside

Sags ID: MOS-2026-00042

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence

PMT

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.

Afbud fra Thomas Jørgensen (V). I stedet deltog Jens Borup (V).

Bilag