

REFERAT Plan- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 10-11-2025

Mødedato Mandag d. 10. november 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) - (Fravær), - Peter Sørensen (C) - , - June Menne (A) -

Indholdsfortegnelse

Beslutning om godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsætning af foroffentlighed for ny planlægning for Hotel Marie, 9990 Skagen.....	5
Godkendelse af forslag til revideret restaurationsforskrift vedr. fremadrettet administration af miljø	9
Vedtagelse af Strategisk Midtbyplan for Sæby.....	12
Orientering om afgørelser fra klageinstanser.....	15
Underskriftside.....	19

Punkt 1: Beslutning om godkendelse af dagsorden

MOS-2025-00071

1 (Åben) Beslutning om godkendelse af dagsorden

Sags ID: MOS-2025-00071

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsordenen.

Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutninger:

Godkendt med bemærkning om, at punkt 3 tages af dagsordenen, på grund af manglende oplysninger i sagen.

Afbud fra Martin Tøttrup Kelkelund (F). I stedet deltag June Menne (A).

Bilag

.

Punkt 2: Igangsætning af foroffentlighed for ny planlægning for Hotel Marie, 9990 Skagen

GEO-2022-06808

Bilag

kortbilag – oversigt over projektområdets placering i Skagen

kortbilag – projektområdets placering i Skagen By

Projektafgrænsning

Situationsplan

Isometri

Bevaringsværdige bygninger indenfor projektafgrænsningen

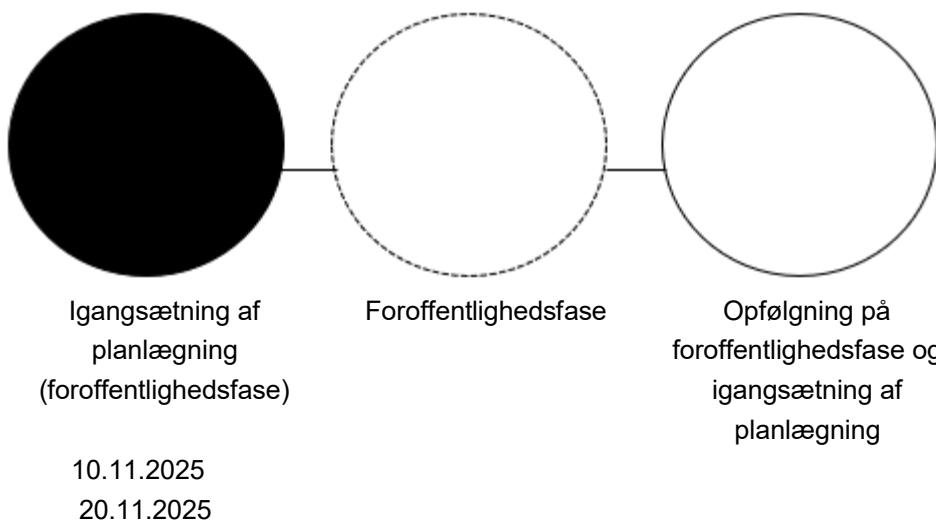
2 (Åben) Igangsætning af foroffentlighed for ny planlægning for Hotel Marie, 9990 Skagen

Sags ID: GEO-2022-06808

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU/ØU

Sagsfremstilling



Hotel Marie ansøger om, at der igangsættes planlægning, som skal muliggøre en udvidelse af det eksisterende hotel. Sagen blev behandlet af Plan- og Miljøudvalget d. 4. marts 2024, hvor det blev besluttet, at stillingtagen skulle afvente midtbyplan for Skagen, som nu er udsat, hvorfor ansøger på ny anmoder om igangsætning med nyt materiale.

Ansøger ønsker at udvide hotellets kapacitet med opførelsen af én ny bygning på 2,5 etager. Bygningen ønskes opført mellem Havnevej og Kappelborgvej, langs Gittesvej i lignende stil med de omkringliggende Skagenhuse. Projektforslag på 2,5 etager vil skalamæssigt skille sig ud i det eksisterende boligområde, hvor naboejendommene langs Gittesvej og Kappelborgvej er 1,5 etager.

Hoteludvidelsen med 24 ekstra værelser medfører behov for yderligere parkeringspladser, der skal sikres gennem lokalplanarbejdet og gennem privatretslige aftaler. Projektudvikler ønsker adgang til hotellet samt parkeringspladser langs den private fællesvej Gittesvej, og at der etableres parkeringspladser på naboejendommen ved Skagen Marineforening. Gittesvej ligger udenfor lokalplanområdet, hvorfor det anmodede projekts realisering forudsætter, at Hotel Marie indgår en privatsretlig aftale om vejret med naboerne på Gittesvej, da vejarealet ligger på disses matrikler. Hertil forudsætter projektets realisering, at der kan indgås en privatretslig aftale om, at Hotel Marie kan etablere parkeringspladser på Kappelborgvej 14B, som er ejet af Skagen

Marineforening. Inden et eventuelt planforslag således udarbejdes, skal de privatretslige aftaler dermed være på plads.

Indenfor projektområdet ligger der i dag på Kappelborgvej 14 et bevaringsværdigt hus (SAVE 4), som bygherre ønsker nedrevet. Nedrivningssagen af SAVE-4 huset behandles administrativ. Den eksisterende hotelbygning med SAVE-3 bevares.

Projektområdet er i dag omfattet af to forskellige lokalplaner og to forskellige kommuneplanrammer.

Lokalplan SKA. 200.C3 – "Centerområde 3 for Skagen Bymidte" udlægger området til boligformål med helårsbeboelse, mens lokalplan SKA. 200.C1 – "Centerområde 1 for Skagen Bymidte" udlægger området til hotel. Før det anmodede projekt kan realiseres, kræver det derfor både at der udarbejdes nyt kommuneplantillæg samt ny lokalplan for projektområdet.

Projektet ligger i et område, hvor der – direkte ud for projektafgrænsningen – er en høj koncentration af bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi. Opførelse af ny bebyggelse skal derfor tages hensyn til dette gennem ny planlægning.

Administrationen anbefaler en foroffentlighedsfase, da projektet med sin skala indebærer en væsentlig ændring i det bestående miljø samt ændrer strukturen i området.

Administrationen vil som myndighed - i dialog med bygherre - sikre, at byggeriet tilpasses det omkringliggende kulturmiljø. Desuden vurderer administrationen, at en foroffentlighedsfase vil være brugbar for at afdække forskellige interessenters ideer og synspunkter hertil.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. der som en indledende del af planprocessen afholdes en 4 ugers foroffentlighedsfase
2. bygherre foranstalter udarbejdelse af det nødvendige planmateriale, herunder materiale, der skal anvendes til foroffentlighedsfasen.

Beslutninger:

Peter Sørensen (C) fremsatte følgende ændringsforslag:

Sagen sendes retur, idet materialet er uklart og mangelfuldt og genoptages på et senere møde.

Ændringsforslaget kom til afstemning:

For ændringsforslaget stemte 2 (Peter Sørensen (C), Tina Kruckow (F)).

Imod stemte 5 (Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Bent H. Pedersen (A), June Menne (A)).
Ændringsforslaget ikke godkendt.

Indstillingen kom til afstemning:

For stemte 5 (Peter E. Nielsen (A), Erik Kyed Trolle (A), John Karlsson (A), Bent H. Pedersen (A), June Menne (A)).

Peter Sørensen (C) og Tina Kruckow (F) undlod at stemme.

Punkt 1 og 2 i indstillingen anbefales.

Afbud fra Martin Tøttrup Kelkelund (F). I stedet deltog June Menne (A).

Bilag

1. kortbilag – oversigt over projektområdets placering i Skagen (DokumentID: 8605535 - GEO-2022-06808)
2. kortbilag – projektområdets placering i Skagen By (DokumentID: 8605534 - GEO-2022-06808)
3. Projektafgrænsning (DokumentID: 7395629 - GEO-2022-06808)
4. Situationsplan (DokumentID: 8588238 - GEO-2022-06808)
5. Isometri (DokumentID: 8588214 - GEO-2022-06808)
6. Bevaringsværdige bygninger indenfor projektafgrænsningen (DokumentID: 7396117 - GEO-2022-06808)

Punkt 3: Godkendelse af forslag til revideret restaurationsforskrift vedr. fremadrettet administration af miljøforhold hos restaurationer

GEO-2025-02095

Bilag

Bilag 1 - Suspenderet restaurationsforskriften fra 2010 med ændringer i 2012 og 2017

Bilag 2 - Revideret restaurationsforskrift udarbejdet på baggrund af miljørapport

Bilag 3 - Miljørapport om restaurationsforskrift

3 (Åben) Godkendelse af forslag til revideret restaurationsforskrift vedr. fremadrettet administration af miljøforhold hos restaurationer

Sags ID: GEO-2025-02095

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 18. december 2024 at suspendere restaurationsforskriften (fra 2010 med tilhørende ændringer i 2012 og 2017). Det blev samtidig besluttet, at der skulle udarbejdes en miljøscreening af restaurationsforskriften og eventuel en miljørapport efter miljøvurderingslovens regler.

Kommunens miljøscreening blev offentliggjort i marts 2025, der viste, at restaurationsforskriften skal miljøvurderes. Efterfølgende har et eksternt konsulentfirma udarbejdet en miljøvurdering der viser, at den suspenderede restaurationsforskrift kunne påvirke miljøet i form af væsentlige støjgener. På den baggrund er der udarbejdet et forslag til en revideret restaurationsforskrift, der imødekommer miljørapportens anbefalinger og som administrationen nu foreslår skal sendes i høring. Bestemmelserne i forslaget til den reviderede restaurationsforskrift, er med andre ord justeret til, så den reviderede forskrift ikke medfører væsentlige påvirkninger af miljøet.

I forhold til Restaurationsforskriften fra 2010 (med tilhørende ændringer i 2012 og 2017), indeholder forslaget til en revideret restaurationsforskrift følgende væsentlige ændringer:

- Den suspenderede restaurationsforskrift gav mulighed for at søge dispensation fra støjgrænserne til særlige arrangementer. For restaurationer i Skagen var dispensationsmulighederne begrænsede til 10 årlige dispensationer af 5 timers varighed. Den reviderede restaurationsforskrift ensretter dispensationsmuligheder for alle restaurationer i kommunen til 5 timers varighed.
- Der er ikke længere i det reviderede forslag særskilte regler for Skagen by. De lempede støjgrænseværdier i et område i Skagen by udgår, da lempelsen i praksis ikke kunne udnyttes af restaurationer i området på grund af lavere grænseværdier for andre boliger, der støder op til området.
- Der er fortsat mulighed for, at kommunen kan give dispensation til særlige arrangementer, men dispensationerne har lempede støjgrænser i stedet for ingen støjgrænser, da dispensationer uden støjgrænser ifølge miljørapporten giver mulighed for væsentlige støjgener. Restaurationer kan vælge mellem fire forskellige muligheder for dispensation med forskellige grænseværdier, afhængig af antallet af særlige arrangementer, som anbefalet i miljørapporten.

- Krav om indretningsmæssige forhold i restaurationer i forbindelse med støj udgår. Støjpåvirkningen reguleres med baggrund i støjgrænseværdier. Det er op til den enkelte restauration at overholde grænseværdierne for den samlede støjbelastning fra restaurationen.
- Valgfrihed for hvordan den enkelte restauration vil indrette sig for at sikre, at der ikke kommer lugtgener i området. Den suspenderede restaurationsforskrift indeholdt specifikke krav til udformning af ventilationsafkast.

Hvis administrationens indstilling følges, vil administrationen udsende forslaget til en revideret restaurationsforskrift i offentlig høring i 8 uger, hvorefter restaurationsforskriften forelægges til fornyet politisk behandling inden eventuel politisk vedtagelse. Administrationen forventer, at den endelige behandling af forskriften, efter høring, vil ske i Byrådet, men at det er vurderingen, at godkendelse til høring kan ske i udvalget.

Det bemærkes, at hvis der ikke foreligger en restaurationsforskrift, vil miljøforhold i stedet blive reguleret af miljøbeskyttelseslovens § 42, som giver mulighed for at regulere væsentlig forurening fra erhvervsvirksomheder. Anvendelse af § 42 kræver, at kommunen har udstedt et påbud, som kræver et forvarsel til restaurationen med mulighed for kommentering, inden kommunen kan udstede påbuddet. Fordelen ved en restaurationsforskrift er dermed, at den giver en forenklet administration, og samtidig giver en forudsigelig og ensartet regulering af restaurations miljøforhold.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at forslag til en revideret restaurationsforskrift sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutninger:

Udsættes.

Afbud fra Martin Tøttrup Kelkelund (F). I stedet deltag June Menne (A).

Bilag

1. Bilag 1 - Suspenderet restaurationsforskriften fra 2010 med ændringer i 2012 og 2017 (DokumentID: 8602766 - GEO-2025-02095)
2. Bilag 2 - Revideret restaurationsforskrift udarbejdet på baggrund af miljørapport (DokumentID: 8601666 - GEO-2025-02095)
3. Bilag 3 - Miljørapport om restaurationsforskrift (DokumentID: 8604722 - GEO-2025-02095)

Punkt 4: Vedtagelse af Strategisk Midtbyplan for Sæby

GEO-2023-07250

Bilag

Strategisk Midtbyplan Sæby

Høringsnotat for Midtbyplan Sæby

Ny lokalplangrænse for Sæby midtby

4 (Åben) Vedtagelse af Strategisk Midtbyplan for Sæby

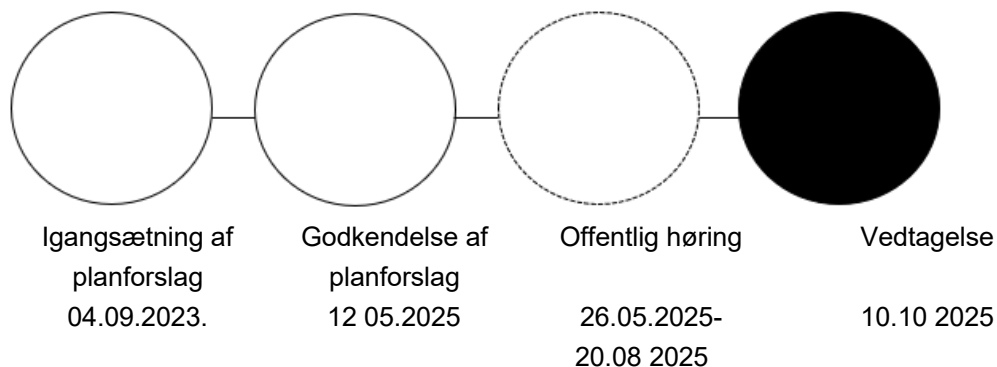
Sags ID: GEO-2023-07250

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence

PMU

Sagsfremstilling



Sæby midtby står over for en række udviklingsmæssige udfordringer og muligheder, som i høj grad er påvirket af nationale og globale tendenser inden for handelsmønstre, urbanisering og bæredygtighed.

For at sikre en langsigtet og helhedsorienteret udvikling af midtbyen er der udarbejdet en strategisk midtbyplan for Sæby.

Planen bygger på eksisterende analyser og tidligere strategier og er blevet til i dialog med borgere, erhvervsliv og øvrige interessenter. Formålet med planen er at styrke Sæby midtby som et attraktivt sted for bosætning, erhverv, handel, kultur og turisme.

Planforslaget var i offentlig høring i 12 uger fra perioden 26. maj til 20. august 2025. Der blev i høringsperioden afholdt et borgermøde. Der er modtaget 17 særskilte høringssvar (vedlagt). Administrationen vurderer ikke, at høringssvarene giver anledning til ændringer af planens hovedgreb eller indsatser. Bemærkningerne vedrører primært ønsker om fokus på kulturmiljø, turister, unge, parkering, ladestandere og sommergade i Algade.

Den strategiske midtbyplan udgør et vigtigt redskab for den fremtidige udvikling af Sæby midtby og vil danne grundlag for kommende kommune- og lokalplaner.

Administrationen anbefaler derfor, at de indkomne bemærkninger vurderes nærmere i forbindelse med den konkrete planlægning og projektudvikling i Sæby midtby.

Administrationen anbefaler, at kommunen igangsætter en ny samlet lokalplan, der følger afgrænsningen som anvist i bilag 2. Dette inkluderer en revision og fornyelse af den gældende centerplan for Sæby midtby (fra 1991) samt lokalplanen for SAE.4.99.0 ved Pindborggade (fra 2006). Siden de to planers vedtagelse, er byens struktur, handelsliv og

samfundsmæssige rammevilkår ændret markant. Administrationen vurderer, at der er behov for opdateret planlægning, der afspejler nutidens og fremtidens behov og at opdateringen tager udgangspunkt i de anbefalinger helhedsplanen indeholder.

Den nye centerlokalplan for Sæby udarbejdes med afsæt i den Strategiske Midtbyplan og skal skabe et samlet og mere tidssvarende plangrundlag for bymidten.

På baggrund af helhedsplanen, anbefales det, at den nye planlægning bl.a. bidrager til at

- skabe et enkelt og fleksibelt regelsæt, der understøtter investeringer og omdannelse af eksisterende bygninger
- fastholde og styrke midtbyens rolle som handels- og mødested
- sikre fortætning og byomdannelse, der tager udgangspunkt i kulturmiljøet
- forbedre sammenhængen mellem byrum, stier og forbindelser til havn og å
- styrke ankomsten og synligheden for besøgende gennem forskønnelse og wayfinding
- udnytte baggårde og passager som aktive byrum med potentiale for byliv, mindre erhverv og grønne opholdsarealer.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. den Strategiske Midtbyplan for Sæby vedtages
2. kommunen igangsætter udarbejdelse af en ny lokalplanlægning for Sæby midtby jf. bilag 3.

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Martin Tøttrup Kelkelund (F). I stedet deltag June Menne (A).

Bilag

1. Strategisk Midtbyplan Sæby (DokumentID: 8600699 - GEO-2023-07250)
2. Høringsnotat for Midtbyplan Sæby (DokumentID: 8602460 - GEO-2023-07250)
3. Ny lokalplangrænse for Sæby midtby (DokumentID: 8605346 - GEO-2023-07250)

Punkt 5: Orientering om afgørelser fra klageinstanser

EMN-2022-00932

5 (Åben) Orientering om afgørelser fra klageinstanser

Sags ID: EMN-2022-00932

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence
PMU

Sagsfremstilling

Stadfæstelse af afgørelse vedr. kommunens afslag på landzonetilladelse til udvidelse af et sommerhus på Vibevej 41, Ålbæk

Kommunen meddelte 9. september 2024 afslag på landzonetilladelse samt afslag på dispensation fra partiel byplanvedtægt nr. 8, til udvidelse af et sommerhus.

Ejer havde søgt om en 25 m² stor tilbygning til et eksisterende sommerhus på 68 m², mod at nedrive et eksisterende anneks på 18 m². Sommerhuset er beliggende i landzone i et område planlagt til grønt ubebygget område i BV8.

Kommunen begrundede afslaget i, at den generelle praksis for udvidelser af sommerhuse i landzone er udvidelser op til 60 – 80 m², med en restriktiv tilgang til tilladelser i områder med særlige natur og landskabsudpegninger. Der blev desuden lagt vægt på præcedensvirkningen. Kommunen havde tilkendegivet mulighed for en udvidelse på op til 18 m², på vilkår af nedrivning af anneks, så det samlede boligareal ikke blev udvidet. Ejer fastholdt ansøgning om en større udvidelse og klagede over kommunens afgørelse. Planklagenævnet finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke kan gives landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning.

Planklagenævnet lægger vægt på, at ejendommen ligger i et særligt værdifuldt område, hvor der normalt ikke gives tilladelse til udvidelse af et sommerhus. Ejendommen ligger desuden i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et særligt værdifuldt landskab og ligger inden for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen.

Planklagenævnet anser, at det forhold, at tilbygningen skulle opføres bag det eksisterende sommerhus, ikke har betydning. Klagenævnet lægger desuden vægt på, at en tilladelse til det ansøgte ville kunne få præcedensvirkning. Klagenævnet bemærker desuden, at det forhold, at en udvidelse vil være hensigtsmæssig for ejerne, ikke er et hensyn, der kan inddrages i forbindelse med afgørelser efter landzonereglerne.

Stadfæstelsen betyder, at kommunens afgørelse om afslag gælder.

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

Stadfæstelse af kommunens afgørelse vedr. afslag på dispensation til saunabygning på ejendommen Aaensvej 33, 9981 Jerup

Kommunen meddelte 10. december 2024 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. FRE.18.06.01, Sommerhusgrunde i Bratten, til en saunabygning på ejendommen Aaensvej 33, 9981 Jerup.

Afslaget var begrundet i, at lokalplanens bestemmelser har været håndhævet restriktivt, og at der ikke tidligere er givet dispensation til opførelse af saunabygninger eller lignende i området. Kommunen vurderede, at en lovliggørelse kunne danne præcedens i området og dermed på sigt medføre en ændring af områdets karakter.

Klager påklagede kommunens afgørelse, og fremsatte følgende klagepunkter/spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 7.4.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

Planklagenævnet kan ikke give klager medhold, hvorfor kommunens afgørelse gælder.

Nævnets afgørelse begrundes bl.a. med, at:

- nævnet ligeledes, finder at forholdet er i strid med lokalplanens § 7.4, og forholdet derfor kræver dispensation, jf. planlovens § 19.
- nævnet finder, at kommunens afslag på dispensation i den aktuelle sag ikke er udtryk for usaglig forskelsbehandling.

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

Stadfæstelse med ændringer af miljøgodkendelse til Grønholt Skydebane

Kommunen traf i oktober 2022 afgørelse om en ny miljøgodkendelse til Grønholt Skydebane, der primært betjener Forsvarets ansatte. Skydebanen havde en eksisterende miljøgodkendelse fra 1997 med forholdsvis lempelige støjvilkår set i nutidens perspektiv. I det seneste årti år har det imidlertid vist sig, at støjvilkårene ikke altid blev overholdt, hvilket har medført forbud mod brug af udvalgte skydepositioner.

Forsvaret påbegyndte nogle støjdæmpende foranstaltninger i 2021, og klagede over kommunens nye miljøgodkendelse fra oktober 2022, hvor støjgrænserne er skærpet. Miljø- og Fødevareklagenævnet har i september 2025 afgjort, at kommunens nye miljøgodkendelse er gældende. Dog vurderer Miljø- og Fødevareklagenævnet, at ved 3 udpegede naboejendomme må støjgrænsen overskrides med 5 dB(A) Impuls på grund af tungtvejende samfundsmæssige hensyn til opretholdelse af skydebanens drift herunder effektiv uddannelse af soldater samt overholdelse af Danmarks internationale militære forpligtelser sammenholdt med de anslåede udgifter til støjdæmpning.

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

Indstilling

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

Beslutninger:

Godkendt.

Afbud fra Martin Tøttrup Kelkelund (F). I stedet deltag June Menne (A).

Bilag

Punkt 6: Underskriftside

MOS-2025-00071

6 (Åben) Underskriftside

Sags ID: MOS-2025-00071

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.

Afbud fra Martin Tøttrup Kelkelund (F). I stedet deltag June Menne (A).

Bilag

.