

REFERAT Udvalget for Plan, Miljø og Tilladelser 2026-2029 d. 03-06-2026

Mødedato Onsdag d. 03. juni 2026 kl. 15:00

Mødested Lokale 0.23

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

Indholdsfortegnelse

Beslutning om godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om prioritering og status på diverse planopgaver.....	5
Igangsætning af Planstrategi 2026.....	9
Vedtagelse af lokalplan for Drachmannsvænget 1, 9900 Skagen.....	12
Beslutning om tilladelse til opførelse af affaldsskur på Hans Ruths Vej 2, 9990 Skagen.....	15
Principiel beslutning om udlægning af areal til dagligvarebutik ved indkørslen til Skagen.....	19
Principiel beslutning om at muliggøre aflastningscenter med detailhandel på Ålborgvej i Sæby.....	22
Beslutning om udvalgets budgetopfølgning pr. 30. april 2026.....	26
Orientering om udvidet planområde for butikker og erhverv ved Sofus Falcks Vej, Ålborgvej og Sæ	28
Underskriftside.....	32

Punkt 1: Beslutning om godkendelse af dagsorden

MOS-2026-00106

1 (Åben) Beslutning om godkendelse af dagsorden

Sags ID: MOS-2026-00106

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence

PMT

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende dagsordenen for mødet.

Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

.

Punkt 2: Beslutning om prioritering og status på diverse planopgaver

EMN-2026-00869

Bilag

SKEMA - Planer under udarbejdelse - igangsatte byggeretsgivende planer - juni 2026

KORTBILAG - Planer under udarbejdelse - igangsatte byggeretsgivende lokalplaner - 11. maj 2026

PMU den 13. maj 2024 - Godkendelse af principper for prioritering af plansager

2 (Åben) Beslutning om prioritering og status på diverse planopgaver

Sags ID: EMN-2026-00869

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Udvalget orienteres om status på de igangværende plansager (lokalplaner, kommuneplantillæg, helhedsplaner m.m.). Udvalget kan tage stilling til og prioritere, hvilke byggeretsgivende lokalplaner administrationen skal arbejde på at kvalificere, så der kan sættes særskilte igangsætningssager på til udvalgets behandling, når der er ledig kapacitet.

Denne status er udarbejdet 22. maj 2026.

Planer, der er vedtaget i sidste udvalgsperiode: 40

Planer, der er vedtaget i indeværende udvalgsperiode: 1

Planforslag, som aktuelt er i offentlig høring:

- Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for boliger i centerbygningen ved Sæby Søbad, 9300 Sæby

I denne udvalgsperiode er der i skrivende stund igangsat 3 forskellige planopgaver.

Af bilag fremgår en kort beskrivelse af de 22 byggeretsgivende planer, der aktuelt udarbejdes, samt en beskrivelse af de 2 potentielle statslige energiparker (Sæby Energipark og Rydal Energipark). Af kortbilag fremgår oversigtskort med en omtrentlig placering af disse.

Aktuelle og kommende store planopgaver:

- Planstrategien og tilhørende revision af Kommuneplan
- VE-anlæg (opfølgning på kommunens call-in)
- Opgaver afledt af "Sammen-Om-Forsvaret"
- Planlægning for detailhandel: Byrådet besluttede den 27. november 2024, at der laves en detailhandelsanalyse efterfulgt af en fuld revision af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Planopgaven giver kommunen bedre mulighed for at imødekomme og planlægge for nye dagligvare- og udvalgswarebutikker i kommunen, hvis det ønskes og kan anbefales, jf. analysen.

For nuværende anbefaler administrationen, at der ikke igangsættes yderligere planopgaver. 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 projekter forlænges.

Der er løbende nye lokalplaner, som kan prioriteres igangsat. Administrationen vil hvert kvartal fremlægge en sag herom, så udvalget kan prioritere de sager, som administrationen skal arbejde på, med henblik på en særskilt igangsætningssag.

Det bemærkes, at kommunen har modtaget en række nye lokalplananmodninger, som alle udløser kommuneplantillæg. Kommunen er ikke forpligtet til at løse disse særskilte ønsker i modsætning til, når et projektønske falder inden for kommuneplanens rammer. Administrationen anbefaler, at ønsker, som falder uden for den nugældende kommuneplan, som udgangspunkt løftes ind som potentielle forespørgsler om indarbejdelse 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 (beslutningspunkt vedlagt). Principperne medfører, at anmodninger om nye plangrundlag prioriteres efter følgende logik:

1. Kritisk infrastruktur: *planlægning, der vurderes central for, at samfundet kan fungere*
2. Erhvervsudvikling og arbejdspladser: *Lokalplaner, kommuneplantillæg (fx Recycling City)*
3. Grøn Omstilling: *planlægning, der understøtter vækstsporet indenfor grøn energi og recycling, fx solcelleområder, vindmølleprojekter mv.*
4. Planlægning til offentlige formål
5. Planlægning til boligformål

Principperne har medført, at projektudviklere, som fx anmoder 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 nugældende prioriteringsmodel giver for lidt fleksibilitet.

Administrationen anbefaler en ny prioriteringsmodel. Det anbefales, at prioriteringen fremadrettet foregår politisk med en kvartalsvis sagsfremstilling med en administrativ anbefaling af, hvilke nye lokalplaner der igangsættes baseret på kommunens strategier. Hvis prioriteringskriterierne ændres, vil dette medføre, at anmodningslistens turtagningsprincip ikke benyttes. Projektudviklere vil dermed ikke længere kunne forvente stillingtagen til igangsætning udelukkende på baggrund af, hvornår projekterne er indsendt.

Næste status med orientering og eventuel beslutning om prioritering forventes fremlagt på udvalgsmødet i august.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. orientering om status tages til efterretning.
2. der ikke prioriteres yderligere lokalplaner til igangsætning med denne sag.
3. de aktuelt gældende prioriteringskriterier fjernes.
4. der fremadrettet sker en kvartalsvis politisk prioritering ud fra, hvad der er strategisk vigtigt for kommunen samt planer, som skal prioriteres som følge af lovgivningsmæssige krav eller øvrige kommunale forpligtigelser.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. SKEMA - Planer under udarbejdelse - igangsatte byggeretsgivende planer - juni 2026 (DokumentID: 8769044 - EMN-2026-00869)
2. KORTBILAG - Planer under udarbejdelse - igangsatte byggeretsgivende lokalplaner - 11. maj 2026 (DokumentID: 8798427 - EMN-2026-00869)
3. (Lukket bilag)
4. PMU den 13. maj 2024 - Godkendelse af principper for prioritering af plansager (DokumentID: 8801976 - EMN-2026-00869)

Punkt 3: Igangsætning af Planstrategi 2026

EMN-2026-01874

3 (Åben) Igangsætning af Planstrategi 2026

Sags ID: EMN-2026-01874

Ansvarligt center: Team Erhvervsplanlægning

Beslutningskompetence

PMT/ØS/BR

Sagsfremstilling

Planstrategi 2026 indeholder byrådets visioner og ambitioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig, og hvordan den sætter retningen for den overordnede fysiske planlægning for kommunen (Kommuneplanen). Planstrategien og kommuneplanen er de redskaber, hvorigennem byrådets visioner for kommunens udvikling og kvaliteten af byudviklingen fastsættes. Byrådets visioner tager udgangspunkt i forventningerne om, hvilke behov der opstår i fremtiden, og hvordan byrådet ønsker at imødegå disse behov. Dermed sender planstrategien et tydeligt signal til administrationen og omverdenen om, hvad byrådet arbejder henimod.

Planstrategien skal helt overordnet sikre det løbende fokus på byrådets visioner og ambitioner for, hvordan byerne skal udvikle sig – både geografisk, kvalitets- og funktionsmæssigt - hvordan rammerne for det gode liv i landsbyerne sikres samt prioritering af anvendelse af arealerne i det åbne land.

Byrådet har med afsæt i "Sammen om Fremtidens Fællesskaber" og "Sammen om Forsvaret" sat en politisk retning for kommunens ambitioner for samarbejde med borgere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner og foreninger og ligeledes sat fokus på strategiske indsatsområder. Planstrategi 2026 skal sammen med "Sammen om Fremtidens Fællesskaber" og "Sammen om Forsvaret" sætte den politiske retning for den udvikling, der afspejler byrådets visioner.

I processen for udarbejdelse af planstrategien lægges der op til en drøftelse af byrådets ambitioner for kvalitet og funktion i kommunens udvikling. I processen skal byrådets visioner, kommunens kvaliteter og potentialer drøftes.

En planstrategi og kommuneplan er lovbundne opgaver i henhold til planloven, som skal vedtages henholdsvis senest inden udgangen af første halvdel af en byrådsperiode og inden udgangen af byrådsperioden.

Kommuneplanen er en politisk disponering over kommunens arealer og angiver, hvordan arealerne kan anvendes. Kommuneplanen indeholder retningslinjer for, hvordan arealer må benyttes, og hvordan de er beskyttet.

Kommuneplanen revideres på baggrund af indholdet i planstrategien og andre relevante planer og politiske beslutninger, som har betydning for kommuneplanen.

Planstrategien medfører i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Realiseringen af elementer af planstrategien kan dog have afledte økonomiske konsekvenser og vil således kræve, at der efterfølgende afsættes midler til gennemførelsen af de prioriterede retninger, som strategien udpeger.

Planstrategien er også et vigtigt redskab til at foretage prioriteringer i forbindelse med budgetlægning i forhold til bystrategiske indsatser som projekter i midtbyen, byggemodning mv.

Planstrategien igangsættes og vedtages af byrådet.

Administrationen anbefaler, at visioner, ambitioner og indsatser drøftes i Udvalget for Plan, Miljø og Tilladelser og Udvalget for Økonomi og Strategi. I det omfang visionerne for udviklingen omfatter og er aktuelle for andre udvalg, vil disse blive inddraget ad hoc.

Når planstrategien er vedtaget, og byrådet træffer beslutning om offentlig bekendtgørelse, vil administrationen samtidig anmode om igangsætning af revision af kommuneplanen.

Indstilling

Team Erhvervsplanlægning indstiller, at Planstrategi 2026 igangsættes.

Beslutninger:

Anbefales.

Bilag

.

Punkt 4: Vedtagelse af lokalplan for Drachmannsvænget 1, 9900 Skagen

GEO-2024-03206

Bilag

Vedtagelse af lokalplan SKA.B.04.01.01 Drachmannsvænget

Hvidbog og høringsområde

Placeringskort

4 (Åben) Vedtagelse af lokalplan for Drachmannsvænget 1, 9900 Skagen

Sags ID: GEO-2024-03206

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling



Der skal tages endelig stilling til vedtagelse af "Lokalplan SKA.B.04.01.01", som har været fremlagt i offentlig høring.

Planforslaget er udarbejdet med henblik på at skabe mulighed for at fremtidssikre ejendommens anvendelsesmuligheder. Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af personalefaciliteter samt udvidet anvendelse til institutionsdrift.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 10. marts 2026 til den 7. april 2026. Der er indkommet 2 indsigelser/bemærkninger, der er refereret og kommenteret i det vedlagte høringsnotat. De lokale høringsparter, der har indsendt høringssvar, fremgår af høringskortet.

På baggrund af de indkomne høringssvar anbefaler administrationen, at:

- parkeringsnormen ved anvendelse som institution ændres fra 0,25 parkeringsplads pr. bolig til 0,5 parkeringsplads pr. bolig. Lokalplanområdet rummer plads til denne forøgelse.
- § 8.3 omformuleres, da der kan være tvivl om, hvilke former for bakning der er tilladt.

Administrationen er derudover blevet opmærksom på, at formuleringen i lokalplanen vedr. bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel er problematisk i forhold til en

sokkeludstyknig af servicebygningen, som vil have behov for en bebyggelsesprocent på 100 % inden for byggefeltet. På denne baggrund foreslås det, at delområde 1 opdeles i to. Dermed kan det delområde, hvor servicebygningen (byggefelt 2) er placeret, udbygges med en bebyggelsesprocent på 100 %.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at lokalplan for Drachmannsvænget 1, 9900 Skagen vedtages med de foreslåede ændringer.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Vedtagelse af lokalplan SKA.B.04.01.01 Drachmannsvænget (DokumentID: 8766565 - GEO-2024-03206)
2. Hvidbog og høringsområde (DokumentID: 8797482 - GEO-2024-03206)
3. Placeringskort (DokumentID: 8797594 - GEO-2024-03206)

Punkt 5: Beslutning om tilladelse til opførelse af affaldsskur på Hans Ruths Vej 2, 9990 Skagen

BYG-2025-01781

Bilag

Luftfoto, skråfoto og kortbilag fra Lokalplan 96-C

Ansøgning og tegninger

Høringsnotat

5 (Åben) Beslutning om tilladelse til opførelse af affaldsskur på Hans Ruths Vej 2, 9990 Skagen

Sags ID: BYG-2025-01781

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om opførelse af et affaldsskur på Hans Ruths Vej 2 i Skagen. Projektet afviger fra gældende lokalplan, hvorfor sagen forelægges udvalget med henblik på stillingen til muligheden for dispensation.

Det ansøgte affaldsskur opføres ved parkeringspladsen til hotellet. Arealet benyttes i dag til samme formål, og bygningen ønskes udført med ydervægge i træ og tag med ensidig taghældning belagt med tagpap. Ansøger har oprindeligt søgt om tilladelse til udførelse af bygningen med 40° sadeltag belagt med tegltag. Dette er ændret til ensidig taghældning for at imødekomme tidligere fremsendte indsigelser.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 96-C (fra 2003), som blev udarbejdet for at give mulighed for, at Ruths Hotel kunne udvide med nye værelsesfløje og hotelsuiter, og lokalplanen udlægger byggefeltet til udvidelse af hotellet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på ejendommens ubebyggede areal kan opføres miljøstationer og andre tekniske anlæg, men giver ikke mulighed for opførelse af selvstændige bygninger uden for de i lokalplanen angivne byggefeltet.

Bygningen ligger uden for de viste byggefeltet og afviger fra lokalplanens bestemmelser i forhold til materialevalg.

Opførelse af affaldsskuret kræver dermed dispensation fra følgende bestemmelser:

- § 7.2 hvorefter ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet A, B og C og mindst 2,5 m henholdsvis 5 m fra naboskel, som vist på lokalplanens kort nr. 2.
- § 8.2 hvorefter synlige tagflader skal udføres med røde vingetegl af gammel dansk model. Mindre tagflader, udskud, karnapper og lignende kan dækkes med sort paptag med listetækning, zink eller glas.
- § 8.3 hvorefter udvendige bygningssider skal fremstå som pudset tegloverflade. Til mindre bygningsdele, udskud, karnapper o.l. kan der alternativt suppleres med elementer af zink, træ eller glas.

Efter en forudgående, naboorientering kan kommunen med hjemmel i planloven dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper (herunder lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser).

Kommunen skal desuden i forbindelse med godkendelsen af byggeriet foretage en helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i henhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglementet.

Ved helhedsvurderingen skal følgende indgå:

- byggeriets samlede omfang og karakteren af det område, byggeriet placeres i, samt tilstødende områder.
- lysforhold og indbliksgener for bebyggelsen og nabogrunde.
- adgangs- og tilkørselsforhold til ejendommen samt parkerings-, fri- og opholdsarealer på ejendommen.
- vurdering af grundstørrelse, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning.

Projektet har været i naboorientering og partshøring for omkringliggende ejendomme og høringsberettigede foreninger.

Oversigt over indkomne bemærkninger fremgår af det vedlagte høringsnotat.

Administrationen anbefaler, at der meddeles dispensation og tilladelse til opførelse af affaldsskur, som ansøgt, med baggrund i, at

- bygningen vil være med til at afskærme oplag og affaldshåndtering, så det bliver mindre synligt i området, og bygningen er nødvendig af hensyn til hotellets drift.
- lokalplanens byggefelter primært vurderes at have til formål at give mulighed for udvidelse af hotellet og ikke tager hensyn til behovet for sekundære bygninger til affaldssortering mv.
- der inden for lokalplanens bestemmelser er mulighed for, at ubebyggede arealer benyttes til oplag og miljøstationer, og arealet allerede i dag benyttes til samme formål.
- mindre sekundære bygninger med ydervægge i træ og ensidig taghældning og paptag ikke er atypisk for området, og bygningen i sin arkitektur vurderes at være tilpasset hotellets øvrige bygninger.
- bygningen har begrænset størrelse, og højden er reduceret, så den ikke vurderes at medføre skygge- eller indbliksgener for omkringboende naboer.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at der gives dispensation fra lokalplanen til opførelse af affaldsskur, som ansøgt.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Luftfoto, skråfoto og kortbilag fra Lokalplan 96-C (DokumentID: 8792623 - BYG-2025-01781)
2. Ansøgning og tegninger (DokumentID: 8792625 - BYG-2025-01781)
3. Høringsnotat (DokumentID: 8792784 - BYG-2025-01781)

Punkt 6: Principiel beslutning om udlægning af areal til dagligvarebutik ved indkørslen til Skagen

EMN-2026-01297

Bilag

Kort over arealudlæg til dagligvarebutik ved indkørslen til Skagen

6 (Åben) Principiel beslutning om udlægning af areal til dagligvarebutik ved indkørslen til Skagen

Sags ID: EMN-2026-01297

Ansvarligt center: Team Erhvervsplanlægning

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en henvendelse fra en investor med ønske om at etablere en større dagligvarebutik på 2.000 m² etageareal på matr.nr. 250af, Skagen Markjorder, ved rundkørslen Frederikshavnsvej/Kattegatvej i Skagen. Se placeringen på kortbilag. Placeringen ligger uden for Skagens bymidte og kræver planlægning, der muliggør detailhandel på arealet.

Denne placering har været undersøgt i detailhandelsanalysen fra 2025. Analysen viser, at Skagen generelt har en robust detailhandel med få tomme butikslokaler og et stabilt antal butikker. Samtidig er detailhandlen i høj grad understøttet af turisme, idet næsten to ud af tre kroner i Skagens butikker omsættes af turister. Skagens handelsliv vurderes derfor at være mindre sårbart over for de generelle udviklingstendenser i dansk detailhandel end mange andre byer.

I detailhandelsanalysen er den konkrete case om etablering af en dagligvarebutik på den ønskede placering vurderet. Analysen viser, at Skagen samlet set har et handelsoverskud, som betyder, at der teoretisk kan planlægges for yderligere dagligvarehandel. På den konkrete grund vurderes der at være plads til både dagligvarebutik, parkeringsarealer og vareindlevering.

En placering ved Kattegatvej vil kunne styrke butikskoncentrationen i området og skabe en mere central dagligvareforsyning mellem Skagen og Gl. Skagen. Derudover vil en dagligvarebutik på placeringen potentielt kunne aflaste bymidten for trafik og parkeringspres.

Detailhandelsanalysen peger dog samtidig på, at de forventede udviklinger i befolkning, turisme og forbrug ikke giver grundlag for yderligere dagligvarebutiksareal i Skagen frem mod 2037. Etablering af en ny dagligvarebutik vurderes derfor ikke at skabe en samlet meromsætning, men primært at flytte omsætning fra de eksisterende større dagligvarebutikker i byen.

Analysen vurderer desuden, at en udflytning af dagligvarehandel fra bymidten vil kunne reducere kundestrømmen til centrum og dermed få afledte negative konsekvenser for handelslivet og butikkerne i gågaden. En placering uden for bymidten kan medføre, at borgere, turister og besøgende i højere grad foretager deres indkøb uden samtidig at

besøge bymidten. Samtidig er der aktuelt en lukket dagligvarebutik i bymidten, som kan blive vanskelig at aktivere til formålet, hvis der udlægges nye områder i udkanten af byen.

På den baggrund vurderer administrationen, at de potentielle negative konsekvenser for bymidten og det samlede handelsliv i Skagen vejer tungere end de trafikale og funktionelle fordele ved placeringen. Administrationen anbefaler derfor, at der ikke arbejdes videre med at muliggøre etablering af en dagligvarebutik på matr.nr. 250af, Skagen Markjorder, ved Frederikshavnsvej/Kattegatvej.

Hvis der politisk ønskes at arbejde videre med muligheden for etablering af en dagligvarebutik på den ansøgte placering, vil det kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området. Denne sag indebærer alene en principiel stillingtagen og igangsætter ikke planlægning for projektet.

Indstilling

Team Erhvervsplanlægning indstiller, at der ikke udlægges areal til en dagligvarebutik ved indkørslen til Skagen.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Kort over arealudlæg til dagligvarebutik ved indkørslen til Skagen (DokumentID: 8806834 - EMN-2026-01297)

Punkt 7: Principiel beslutning om at muliggøre aflastningscenter med detailhandel på Ålborgvej i Sæby

EMN-2026-01297

Bilag

Kort over placeringer af aflastningscenter i Sæby

Kort over mulig placering på Sæbygårdsvej i City Vest

Kort over mulige placeringer set i forhold til hinanden

7 (Åben) Principiel beslutning om at muliggøre aflastningscenter med detailhandel på Ålborgvej i Sæby

Sags ID: EMN-2026-01297

Ansvarligt center: Team Erhvervsplanlægning

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget flere henvendelser om etablering af et aflastningscenter langs Ålborgvej i Sæby, som fremgår af det lukkede bilag 2 og 3. Bilaget er lukket af hensyn til konkurrenceforhold.

Der er ikke det nødvendige plangrundlag til stede for at etablere et aflastningscenter langs Ålborgvej i Sæby. For at kunne realisere et aflastningscenter kræver det retningslinjer herfor, og at der udlægges et rammeområde i kommuneplanen samt vedtagelse af en lokalplan.

Da de konkrete henvendelser på nuværende tidspunkt ikke er fuldt afklarede, og da planlægningen for et eventuelt aflastningsområde kræver planlægning, som reducerer de negative påvirkninger på bymidten i Sæby, anbefaler administrationen, at der på nuværende tidspunkt alene træffes principiel beslutning om, at et aflastningsområde i Sæby skal fremmes. På baggrund af udvalgets beslutning vil administrationen indgå i dialog med de potentielle udviklere omkring tiltag og krav til et aflastningsområde. Herefter vil administrationen indstille igangsætning af konkret planlægning for et aflastningsområde.

Der er flere mulige placeringer til et aflastningsområde. Udviklerne har peget på en placering ved indkørslen til Sæby langs Ålborgvej som det fremgår af bilag 1. Et aflastningscenter langs Ålborgvej vil have gode trafikale adgangsforhold, og området er placeret i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde. Arealet vest for Jem & Fix er i dag udlagt til erhvervsområde, mens området mellem Jem & Fix og byområdet er udlagt til boligformål. Et aflastningsområde kræver derfor, at kommuneplanrammen ændres.

Som alternativ eller supplement til at udlægge nyt handelsområde ved Ålborgvej, kan der arbejdes for at aktivere de mindre udnyttede arealer i den centrale del af byen ved City Vest, som det fremgår af bilag 4. Placeringerne på hhv. Sæbygårdsvej og Ålborgvej kan ses i forhold til hinanden på bilag 5. Jf. særskilt sag på dette udvalgsmøde vil den kommende lokalplan for Sæbygårdsvej muliggøre detailhandel i et sammenhængende område på ca. 20.000 m², herunder med den eksisterende Rema 1000.

Administrationens erfaring er, at mange udviklere og butikskoncepter efterspørger placeringer med synlighed og direkte adgang fra større indfaldsveje, som det skitseres langs Ålborgvej i bilag 1. Der er dog også erfaringer fra nabokommuner med, at større

udvalgswarebutikker er villige til at etablere sig i centerområder med en mere bynær placering som City Vest. Dette vil samtidig understøtte intentionerne i Sæbys strategiske midtbyplan, hvor der arbejdes med at styrke sammenhængen mellem City Vest og bykernen samt skabe et mere sammenhængende handelsområde i Sæby. Der er interesse for begge områder, som kommunen kan understøtte ved at give områderne en forskellig profil, f.eks. ift. minimumsbutikstørrelser.

Detailhandelsanalysen 2025 har undersøgt muligheden for at placere et aflastningsområde i Sæby langs Ålborgvej. Analysen viser, at Sæby siden 2018 har haft det forholdsvis største fald i antal butikker i kommunen med et fald på 16 %, ligesom der er en relativ høj tomgang i bymidten. Samtidig peger analysen på, at Sæby sammenlignet med tilsvarende byer mangler flere af de kendte boksbutikskoncepter, og at etablering af sådanne butikker samlet set vil kunne styrke Sæby som handelsby.

Detailhandelsanalysen viser desuden, at der i Frederikshavn Kommune frem mod 2037 forventes behov for op mod 21.000 m² yderligere areal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Heraf vurderes behovet i Sæby og opland at udgøre ca. 8.000-10.000 m². Det konkrete omfang af et eventuelt aflastningscenter vil skulle vurderes nærmere i det videre arbejde.

Etablering af nye udvalgswarebutikker i Sæby vurderes at kunne styrke handelslivet lokalt og bidrage til et bredere og mere varieret butiksudbud. Derudover vurderes det, at flere borgere vil foretage deres indkøb lokalt i Sæby. Analysen peger dog samtidig på, at et aflastningscenter vil kunne lægge yderligere pres på eksisterende butikker i centrum. Derimod vurderer administrationen, at en udvidelse af detailhandelsmulighederne i City Vest i mindre grad vil få negative konsekvenser for handelslivet i selve gågaden.

Etablering af nye udvalgswarebutikker i et aflastningscenter forventes ikke at øge det samlede forbrug af udvalgsvarer, men i stedet at flytte omsætning fra eksisterende butikker, herunder butikker i bymidten og udenbys handelsområder. Der vurderes derfor at være risiko for omsætningsnedgang, flere butikslukninger og færre kunder i bymidten som konsekvens af et aflastningscenter. Det betyder, at en andel af handlen i Sæby vil flytte ud i aflastningsområdet. Desuden vil et nyt aflastningscenter i Sæby kunne påvirke kundegrundlaget i aflastningsområdet i Frederikshavn.

For at reducere de negative konsekvenser for påvirkningen af handelslivet i bymidten kan der gennem planlægningen stilles krav til minimumsstørrelser og butikstyper i et aflastningscenter, på linje med hvad der er besluttet i den netop godkendte lokalplan for HC Ørstedesvej i Frederikshavn by.

Team Erhvervsplanlægning anbefaler derfor, at der arbejdes videre med mulighederne for etablering af et aflastningscenter i Sæby, og at den videre dialog med udviklere både omfatter arealerne langs Ålborgvej og mulighederne ved Sæbygårdsvej. Hvis indstillingen følges, vil administrationen indgå i dialog med de udviklere, som har aftaler med

grundejerne. På baggrund af dialogen vil administrationen udarbejde en ny sag til udvalget, med stillingtagen til planlægning for området.

Indstilling

Team Erhvervsplanlægning indstiller, at

1. der træffes en principbeslutning om at arbejde for etableringen af et aflastningscenter i Sæby langs med Ålborgvej.
2. den efterfølgende dialog med udviklere skal omfatte både arealerne langs Ålborgvej og muligheder aktivisering af områderne ved Sæbygårdsvej.

Beslutninger:

Indstillingen kom til afstemning:

For stemte 6 (Gitte Kiilerich (A), Erik Kyed Trolle (A), Jane Bengtsen (F), Jens Nygaard (Æ), Thomas Jørgensen (V) og Mogens Brag (V)).

Imod stemte 1 (Peter Sørensen (C)).

Peter Sørensen (C) stemte imod med følgende bemærkning: Konservative Folkeparti kan ikke gå ind for aflastningscentre men er indstillet på at forholde sig til enkeltprojekter.

Indstilling godkendt.

Bilag

1. Kort over placeringer af aflastningscenter i Sæby (DokumentID: 8806825 - EMN-2026-01297)
2. (Lukket bilag)
3. (Lukket bilag)
4. Kort over mulig placering på Sæbygårdsvej i City Vest (DokumentID: 8806826 - EMN-2026-01297)
5. Kort over mulige placeringer set i forhold til hinanden (DokumentID: 8806824 - EMN-2026-01297)

Punkt 8: Beslutning om udvalgets budgetopfølgning pr. 30. april 2026

EMN-2026-00662

Bilag

PMT - Budgetopfølgning 30. april - bemærkninger

8 (Åben) Beslutning om udvalgets budgetopfølgning pr. 30. april 2026

Sags ID: EMN-2026-00662

Ansvarligt center: Økonomi og Løn

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Byrådet behandler den samlede budgetopfølgning den 24. juni 2026. Udvalget behandler forinden budgetopfølgningen på eget område, som samles i samlet sag.

Drift

Den korrigerede budgetramme er på 0,0 mio. kr. Området omfatter eksternt finansierede projekter. Det forventes pr. 30. april 2026, at budget og forbrug vil balancere ved årets udgang.

Drift – takstfinansieret område

Den korrigerede budgetramme er på -0,5 mio. kr. Området omfatter renovationen. Det forventes pr. 30. april 2026, at budget og forbrug vil balancere ved årets udgang.

Anlæg

Der er intet anlægsbudget på udvalgets område.

Indstilling

Økonomi og Løn indstiller, at budgetopfølgningen godkendes.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. PMT - Budgetopfølgning 30. april - bemærkninger (DokumentID: 8801540 - EMN-2026-00662)

Punkt 9: Orientering om udvidet planområde for butikker og erhverv ved Sofus Falcks Vej, Ålborgvej og Sæbygårdvej, 9300 Sæby

GEO-2025-05954

Bilag

Placeringskort

Kortbilag 1 - Nuværende Lokalplanområde

Kortbilag 2 - Gældende kommuneplanramme

Kortbilag 3 - Udvidet Lokalplanområde

Mulighedsnotat for planområdet i Sæby

9 (Åben) Orientering om udvidet planområde for butikker og erhverv ved Sofus Falcks Vej, Ålborgvej og Sæbygårdvej, 9300 Sæby

Sags ID: GEO-2025-05954

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

Beslutningskompetence
PMT

Sagsfremstilling

Det daværende Plan- og Miljøudvalg besluttede den 6. oktober 2025 at nedlægge et § 14-forbud, som dels skulle forhindre opførelse af støjfølsomme boliger, dels skulle sikre en anvendelse i området svarende til det resterende City Vest i Sæby. City Vest i Sæby domineres af detailhandel, dagligvarebutikker og bygninger med offentligt formål. Det igangsatte planarbejdsområde fremgår af kortbilag 1.

Planlægningen blev dermed igangsat for at beskytte områdets eksisterende anvendelse som erhvervsområde, og i særlig grad områdets detailhandelsbutikker, herunder REMA 1000, samt en tidligere ALDI-butik, som nu er ejet af REMA 1000.

Da planopgaven blev igangsat, skulle der dermed udarbejdes en lokalplanlægning for de omtalte ejendomme anvist på kortbilag 1. For øjeblikket er området alene reguleret via en kommuneplanramme, hvilket giver et ringe administrationsgrundlag for både ansøger og administrationen som myndighed. Kortbilag 2 viser nugældende kommuneplanramme, som dækker et større område.

I forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan, er administrationen i dialog med grundejerne for det pågældende område, som planlægges for. Én af disse er REMA 1000, som lejer ejendommen på Sophus Falcks Vej 2. Ejendommen er en del af det igangsatte lokalplanområde. REMA 1000 ejer samtidig naboejendommen Sophus Falcks Vej 6 (den tidligere ALDI-butik), som i dag er underlagt lokalplan SAE.4.97.0, og som derfor ikke er inkluderet i planafgrænsningen i igangsætningssagen den 6. oktober 2025.

REMA 1000 har over for administrationen udtrykt et tydeligt ønske om, at deres ejendom på Sophus Falcks Vej 6 bliver en del af den nye lokalplan. Administrationen arbejder derfor videre hermed. Se kortbilag 3 for en visualisering af det samlede område, som nu er en del af planopgaven.

Ud over at det er grundejerens ønske, vurderer administrationen, at det er en fordel for den samlede planlægning, hvis Sophus Falcks Vej 6 inkluderes, da der så kan planlægges for et samlet område på ca. 20.000 m². Dermed kan der alt andet lige skabes et mere rentabelt grundlag for udvikling af større butikker relativt tæt på bymidten, hvilket vurderes at være en fordel for den samlede handel i Sæby.

En tilføjelse af "ALDI-matriklen" i det videre planarbejde medfører ikke ændringer i gældende kommuneplanrammer i forhold til de udlagte butikstyper, antal m² m.m. Et fælles plangrundlag vil til gengæld sikre en planlægning, der skaber mulighed for at kunne udlægge sammenhængende byggefelt, indtænke parkeringsløsninger og adgangsveje. Desuden vil det muliggøre en fremtidig samlet æstetisk og teknisk fælles udformning for området, som der er potentiale for.

Hertil vurderer administrationen, at det vil simplificere den fremtidige myndighedsbehandling (fx i byggesager) af området, da Sophus Falcks Vej 6 i så fald ikke vil være underlagt en anden, ældre lokalplan (fra 2004) end resten af området.

Ejendommene, der er omfattet af det gældende § 14-forbud og derfor også den igangværende lokalplanlægning, har et fælles registreret areal på 14.760 m² inkl. transformerstationen. Sidstnævnte bidrager med 1.993 m², og da denne i den videre planlægning forventes bibeholdt, er det anvendelige areal inden for lokalplansområdet 12.767 m². Med en forventet bebyggelsesprocent på 45 % er det derfor ideelt muligt at opføre op mod 5.745 m² bygningsmasse inden for lokalplanområdet, hvis "ALDI-matriklen" ikke er en del af lokalplanområdet.

Når "ALDI-matriklen" kommer med i spil, udvides planområdet. Matriklen har et registreret areal på 5.009 m², hvilket resulterer i et samlet anvendeligt areal på 17.776 m² og en principiel ideel bygningsmasse på knap 8.000 m². Med et anvendeligt areal i den størrelsesorden åbnes der op for mange muligheder, særligt når det kommer til f.eks. de større dagligvare- eller udvalgswarebutikker.

Inklusion af "ALDI-matriklen" i det videre planarbejde er i henhold til gældende kommuneplanramme og medfører med andre ord ikke ændringer i forhold til nugældende detailhandelsredegørelse.

Administrationen forventer at kunne fremlægge forslag til lokalplan, som skal behandles politisk i september 2026.

Indstilling

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

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Placeringskort (DokumentID: 8805848 - GEO-2025-05954)
2. Kortbilag 1 - Nuværende Lokalplanområde (DokumentID: 8796904 - GEO-2025-05954)
3. Kortbilag 2 - Gældende kommuneplanramme (DokumentID: 8796905 - GEO-2025-05954)
4. Kortbilag 3 - Udvidet Lokalplanområde (DokumentID: 8796900 - GEO-2025-05954)
5. Mulighedsnotat for planområdet i Sæby (DokumentID: 8803326 - GEO-2025-05954)

Punkt 10: Underskriftside

MOS-2026-00106

10 (Åben) Underskriftside

Sags ID: MOS-2026-00106

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.

Bilag

.