

# Kommuneplantillæg nr. 15.47





# Kommuneplantillæg nr. 15.47

Næværende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af indsigelse fra Erhvervsstyrelsen af 6. juni 2017 til et tidligere kommuneplantillæg nr. 15.35 og Erhvervsstyrelsens uddybning af indsigelsen af 21. september 2017. Med nærværende kommuneplantillæg bortfalder forslag til kommuneplantillæg nr. 15.35.

Kommuneplantillæg nr. 15.47 omfatter 3 forskellige kommuneplanrammeområder. For 2 rammeområders vedkommende er der tale om nyudlæg, mens et område med kommuneplantillægget udtages af kommuneplanens udlagte områder til boligformål. Udtagningen af dette område har til hensigt at reducere det samlede areal, der er udlagt til boligformål i kommuneplanen for Frederikshavn kommune, svarende til det ønskede nyudlæg, således at det samlede udlagte areal til boligformål i kommuneplanen herefter er uændret eller faktisk 2,6 ha mindre.

I forhold til det tidligere forslag til kommuneplantillæg 15.35. reduceres nyudlægget til boligformål således fra 13,2 ha. til 5,4 ha. Det område, der forslås udtaget af kommuneplanen udgør 8 ha.

Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre endelig vedtagelse af forslag til lokalplan SAE.B.04.16.02.

Redegørelse for den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for planlægning af nyt boligområde i kystnærhedszonen ved Solsbæk Strand i Sæby.

Redegørelsen omhandler behovet for samt den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for planlægning af nyt boligområde i kystnærhedszonen ved Solsbæk Strand i Sæby. Redegørelsen indeholder desuden forslag til udtagning af et udlagt rammeområde til boligformål i den gældende kommuneplan for Frederikshavn Kommune.

Redegørelsen omfatter følgende:

- *Sæby som vækstmotor*
- *Væsentlige arealinteresser omkring Sæby*
- *Sammenhæng med eksisterende boligområder og foretagne investeringer*
- *Rammeområdets beliggenhed i forhold til eksisterende erhvervsområde*
- *Anvendelse og interesser i rammeområderne SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91*
- *Udtagning af et kystnært beliggende rammeområde*

## *Sæby som vækstlokomotiv*

Frederikshavn Kommune vedtog i 2015 udviklingsstrategien "Muligheder for Vækst, Muligheder for Mennesker". Strategien har et særligt fokus på, hvordan Frederikshavn Kommune nu og i fremtiden kan fastholde og tiltrække kvalificeret arbejdskraft og fortsat være en attraktiv kommune at bo i og flytte til.

I den forbindelse spiller Sæby sammen med Skagen og Frederikshavn en helt særlig rolle, idet Frederikshavn Kommune har besluttet, at disse byer skal fungere som vækstlokomotiver for udviklingen i hele kommunen, bl.a. ved at kunne tiltrække og fastholde den fremtidige arbejdskraft – herunder yngre børnefamilier. Disse tre byer er derfor også udpeget som hovedbyer i kommunens byperspektiv i Kommuneplan 2015.

Frederikshavn Kommunes beslutning om Sæbys fremtidige rolle falder i tråd med, at kommunen allerede i dag oplever en stigende interesse for at bo i Sæby. Byen er kommunens væsentligste by for udefrakommende bosætning bl.a. på grund af byens historiske og landskabelige kvaliteter, den forholdsvis korte afstand til Aalborg samt nærheden til motorvejen. Frederikshavn kommune understøtter den stigende interesse bl.a. i form af tilflytterportalen "Sæbyliv.dk" – som er meget velbesøgt og medvirkende til, at flere har valgt at flytte til Sæby.

Kommunens beslutning om Sæbys fremtidige rolle skal også ses i sammenhæng med, at der allerede i dag foregår en stor udvidelse af byens virksomheder, som kommunen ønsker at understøtte, (se f.eks. <http://www.metropol.dk/artikler/item/vaekst-skaber-byggeboom-hos-saebys-erhvervsliv> om den seneste udvikling i Sæby syd). Der er vækst og fremgang hos industri- og fødevarer virksomheder og fem lokale virksomheder investerer omkring 400 millioner kroner i udvidelser og nybygninger for at rumme fremtidens vækstpotentialer. De udvidelser forventer at give yderligere arbejdspladser og dermed øget behov for arbejdskraft udefra og øget bosætning til Sæby.

Kommunens positive forventning til bosætning i Sæby understreges desuden af, at en befolkningsprognose for Sæby fra 2016 viser en stort set stagnerende befolkningsudvikling frem mod 2022. Prognosen har tidligere vist en større tilbagegang i befolkningsudviklingen end på nuværende tidspunkt.

#### *Væsentlige arealinteresser omkring Sæby*

Muligheden for at udlægge nye velbeliggende boligområder i Sæby er afhængig af byens eksisterende udformning og arealinteresserne omkring byen. De ubebyggede arealer omkring Sæby er generelt karakteriseret ved at være omfattet af mange væsentlige kultur-, natur- og landskabsinteresser herunder kyst- og grundvandsinteresser.

Kystnærhedszonen samt områder med andre væsentlige statslige og kommunale interesser grænser direkte op til eksisterende byzoneområder stort set hele vejen rundt om Sæby, bortset fra et område syd-vest for byen. Dette område er delvist udlagt og udbygget som erhvervsområde bl.a. med fiskeindustrier og tilhørende rensningsanlæg, som gør det problematisk at anvende naboområder til boligformål.

I forhold til kystinteresserne kan det virke mest hensigtsmæssigt at udbygge den centrale og vestligste del af Sæby yderligere mod vest. I denne retning er mulighederne for udvikling imidlertid begrænset af andre, væsentlige interesser. Det drejer sig først og fremmest om et større område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og indvindingsopland til vandværker. Frederikshavn Kommune har desuden interesser omkring Sæbygård skov og slot, som er et stort, delvist fredskovspligtigt område, der er af stor landskabelig, kulturel og rekreativ værdi. Store dele af området er desuden udpeget som særligt værdifuldt landskab og økologisk forbindelse. Derudover ligger andre skovområder, Sæby Golfbane og motorsportsbanen "Ørnedalsbanen".

Muligheden for at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er direkte afhængige af kystnærhed, er dermed meget vanskelig at imødekomme i området omkring Sæby, når andre væsentlige statslige interesser også skal varetages. Det er kommunens opfattelse, at byens "op-

rindelige" placering og historiske udvikling kan betragtes som en del af den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for behovet for udlæg af nye byudviklingsområder i kystnærhedszonen.

Arealinteresserne for såvel staten som Frederikshavn Kommune fremgår i øvrigt af Frederikshavn Kommuneplan 2015, <https://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/>

### *Sammenhæng med eksisterende boligområder og foretagne investeringer*

Rammeområde SAE.B.04.16 ligger i direkte forlængelse af et stort, velfungerende og attraktivt boligkvarter. Området ligger inden for 1,5 km's afstand til allerede foretagne investeringer i skole, institutioner og idrætsforeningen Skjold. Udlæg af rammeområdet sker derfor efter princippet om at udvikle byerne indefra og ud. Områdets anvendelse til boligformål ses derfor som en naturlig udbygning af Sæby, der vil have positiv betydning i forhold til at fastholde det fremtidige grundlag for skole, institutioner og idrætsklub. Samtidig giver udbygningen mulighed for at udnytte og videreudbygge eksisterende velfungerende infrastruktur i form af veje, sti- og kloaksystemer.

### *Rammeområdets beliggenhed i forhold til eksisterende erhvervsområde*

Planområdet ved Solsbæk Strand vil afgrænse Sæby by mod syd og udgøre en afslutning af boligområderne langs Solsbækvej. Syd for rammeområdet i en afstand af ca. 400 m fra den kommende byzonegrænse ved Solsbæk Strand findes et erhvervsområde, der i Kommuneplan 2015 er udlagt til pelsdyrfarme.

Med afgrænsning af Solsbæk Strand i en afstand af ca. 400 m fra erhvervsområdet ønsker Frederikshavn Kommune dermed at sikre mulighed for, at pelsdyrfarmene kan udvide inden for rammeområdet samtidig med, at der udlægges et nyt boligområde.

### *Anvendelse og interesser i rammeområderne SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91*

- **Strandbeskyttelseslinjen**  
Kommuneplantillægget udlægger rammeområderne SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91 til henholdsvis boligformål og rekreative formål. Kun rammeområde SAE.R.04.91 er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

For at imødekomme ønsket om og fokus på ikke at inddrage landzonearealer til nye byudviklingsområder udlægges rammeområde SAE.R.04.91 som et selvstændigt rammeområde til rekreativt anvendelse, der skal forblive i landzone og henligge som naturområde. Rammeområdet vil stadig indgå i lokalplanen for at tilgodese ønsket hos områdets beboere om et friareal og for at sikre vedligeholdelse af arealet via grundejerforeningen.

- **Kystnærhedszonen**  
Rammeområde SAE.B.04.16 er beliggende i kystnærhedszonen ca. 350 m fra kysten på den vestlige side af Solsbækvej. Af hensyn til strandbeskyttelseslinjen er boligområdet trukket godt 200 meter længere væk fra kysten end det eksisterende boligområde nord for området, hvilket har positiv betydning for den visuelle påvirkning af kysten. Visualiseringer udarbejdet i forbindelse med lokalplanen viser en bebyggelse, der er ind-

rammet af skovbeplantning og beplantningsbælte. Bebyggelsen vil kunne anes fra kysten, men horisontlinjen dannes stadig af en eksisterende skovbeplantning vest for rammeområdet.

- **Klimatilpasning**

Rammeområdet er i Kommuneplan 2015 udpeget som lavbundsområde ligesom den øvrige del af Sæby og større arealer langs kysten syd for Sæby til Lyngså og Voerså. Udpegningen i kommuneplanen betyder, at der ved byggeri og anlæg skal tages højde for en vandstandsstigning i områder, hvor en genopretning af vådområder kan blive aktuel.

I forhold til Frederikshavn Kommunes klimatilpasningsplan ( <http://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/9#/> ) ligger planområdet uden for opmærksomhedszone for højvandsændelser i forhold til nye planer og projekter. Dog er der ifølge det vejledende risikokort i klimatilpasningsplanen risiko for oversvømmelser i området ligesom i andre dele af Sæby.

Frederikshavn Kommune er opmærksom på denne risiko og har i lokalplanforslaget som et klimatilpasningstiltag sikret mulighed etablering af grønne tage, der fungerer som drænlag og vandreservoir, der tilbageholder regnvand gennem fordampning fra planter eller gennem et begrænset/forsinket afløb.

- **Naturbeskyttelse**

Dele af lokalplanområdet er udpeget som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3. Det drejer sig om et mindre areal, der er udpeget som eng. Den beskyttede natur sikres i planområdet ved at indgå som en del af de grønne områder i bebyggelsesplanen. Realiseringen af lokalplanen forudsætter derfor ikke dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Der udover bevares et egekrat, som har fine kvaliteter og naturligt udgør en del af planområdet mod vest.

- **Økologisk forbindelse**

Planområdet berører desuden en økologisk forbindelse. Frederikshavn Kommune vurderer dog, at denne forbindelse kan erstattes og sikres på et areal syd for rammeområdet.

### *Udtagning af et tilsvarende kystnært beliggende rammeområde til boliger*

Arealudlægget til boliger i nærværende kommuneplantillæg udgør 5,4 ha. Samtidig udlægges et område til rekreativ anvendelse på 3,6 ha., der forbliver i landzone.

I Kommuneplan 2015 har Frederikshavn Kommune haft stor fokus på at prioritere byomdannelse fremfor at udlægge nye arealer, da kommunen må sande, at det er vanskeligt at finde egnede arealer i de 3 hovedbyer, som ikke er i konflikt med de statslige interesser. Kommuneplan 2015 rummer derfor kun ganske få nyudlæg af mindre rammeområder til boliger, og ingen af disse udlæg er beliggende i Sæby.

Frederikshavn Kommune foreslår at udtage et kystnært beliggende rammeområde til boliger, jf kortbilag i kommuneplantillægget.

SAE.B.02.16 – Boligområde Birkevej. Ikke lokalplanlagt. Ligger i landzone. Areal 8,0 ha. [https://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/Kommuneplan\\_Planramme?id=299&baselId=1149&parentId=1447](https://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/Kommuneplan_Planramme?id=299&baselId=1149&parentId=1447)

### Birkevej

Rammeområdet er beliggende i Sulbæk nord for Sæby inden for kystnærhedszonen. Området har ikke sammenhæng med eksisterende byzone i Sæby i nord- og sydlig retning. Kommunen ønsker at undgå en spredt byudvikling og i stedet at koncentrere byudviklingen i umiddelbar tilknytning til Sæby, hvor der er kort afstand til de offentlige og private servicetilbud. Boligområdet ved Birkevej vurderes at ligge u hensigtsmæssigt langt fra eksisterende institutioner og skoler i Sæby og området ønskes derfor udtaget af Kommuneplan 2015.

Området ligger i dag inden for udpegede områder i Kommuneplan 2015 til geologiske beskyttelsesområder.

### Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg er vedtaget til offentlig fremlæggelse i henhold til planlovens § 24. Frederikshavn byråd den 21. marts 2018.



Birgit S. Hansen  
Borgmester



Mikael Jentsch  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg 15.47 er vedtaget endeligt af Frederikshavn Økonomiudvalg den 21. august 2019. Offentliggjort den 3. oktober 2019.

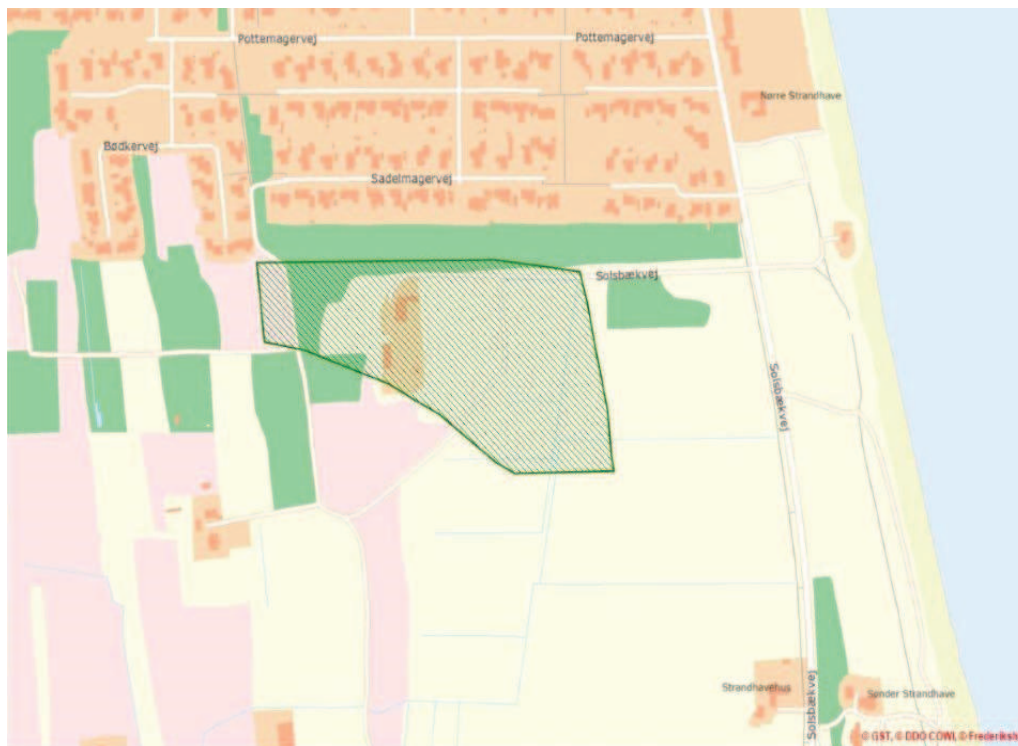


Birgit S. Hansen  
Borgmester



Mikael Jentsch  
Kommunaldirektør

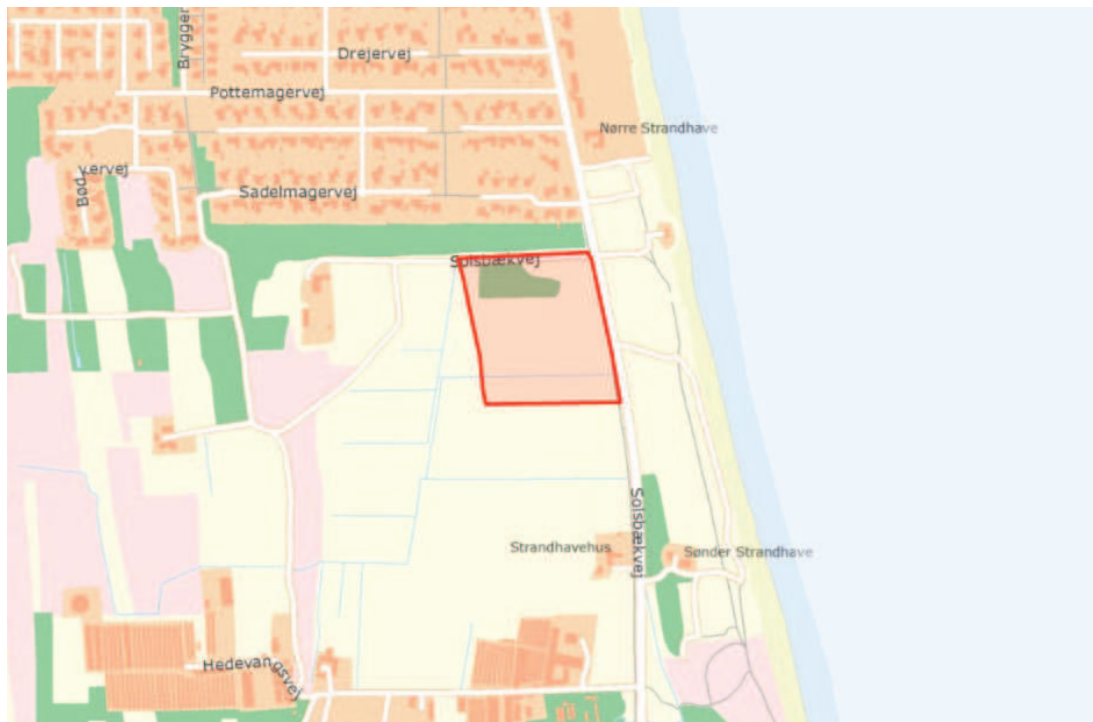
# Kommuneplantillæg nr. 15.47



## Lokalplanrammer for SAE.B.04.16 (nyt rammeområde)

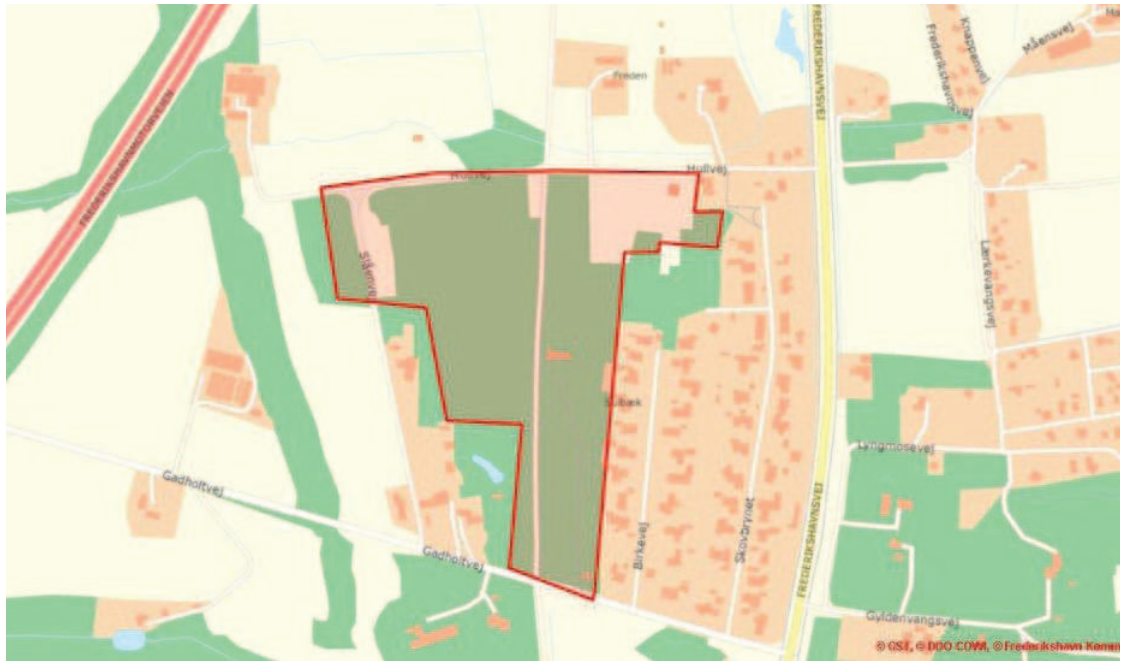
<b>Rammeområdenr.</b>	SAE.B.04.16
<b>Områdenavn</b>	Boligområde ved Solsbækvej
<b>Overordnet anvendelse</b>	Boligområde
<b>Anvendelse</b>	Området skal anvendes til helårsbeboelse, dvs åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende. Samt i begrænset omfang erhverv med lokal betydning. Virksomhedsklasse 1-2.
<b>Virksomhedsklasse</b>	Se oversigt og beskrivelse af <u>virksomhedsklasser</u> i de generelle rammebestemmelser.
<b>Nuværende zoneforhold</b>	Landzone
<b>Fremtidig zoneforhold</b>	Byzone
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Maks. 30% for åben-lav Maks. 40% for tæt-lav Maks. 45% for anden bebyggelse
<b>Etageantal og bygningshøjde</b>	For den østligste del maks 1 etage og maks 5,0 m For den vestligste del maks 2 etage og maks 8,5 m

<b>Bevaringsværdige bygninger</b>	Ingen bestemmelser.
<b>Bygningsforhold i øvrigt</b>	Områder udpeget som eng, hede og egekrat skal bevares som eng, hede og egekrat. Der skal sikres stiforbindelser til de tilstødende boligområder til de omkringliggende rekreative områder. Bebyggelsen skal opføres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesplanen for området skal sikre øst-vestgående bebyggelsesfri korridorer.
<b>Grundstørrelse</b>	For åben/lav boligbyggeri gælder, at grundstørrelsen skal være min. 700 m <sup>2</sup> pr. bolig (inkl. vej- og fællesareal). For tæt/lav boligbyggeri med samlet bebyggelsesplan gælder, at grundstørrelsen skal være min. 600 m <sup>2</sup> pr. bolig (inkl. vej- og fællesareal).
<b>Opholdsarealer</b>	Opholdsarealer skal svare til min. 100 % af etagearealet.
<b>Parkering</b>	Se de <u>generelle rammebestemmelser</u> for parkering.
<b>Andre forhold</b>	Trafik: Der skal tages højde for at Toldbodvej er planlagt forlænget, således at den kommer til at løbe vest for området. Erhvervsområde: Ved områdets afgrænsning er der sikret en afstand af 300 m fra et erhvervsområde til pelsdyrfarme, der er udlagt i kommuneplan 2015.



### Lokalplanrammer for SAE.R.04.91 (nyt rammeområde)

<b>Rammeområdenr.</b>	SAE.R.04.91
<b>Områdenavn</b>	Område ved Solsbækvej
<b>Overordnet anvendelse</b>	Område til rekreative formål
<b>Anvendelse</b>	Området skal anvendes til rekreativt formål og må ikke bebygges. Områdets er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og må ikke ændres, men skal henligge som naturområde.
<b>Nuværende zoneforhold</b>	Landzone
<b>Fremtidig zoneforhold</b>	Landzone



### Rammeområde SAE.B.02.16, rammeområde som udgår af kommuneplanen

**Rammeområdenr.** SAE.B.02.16

**Områdenavn** Boligeområde Birkevej

**Nuværende zoneforhold** Landzone

**Fremtidig zoneforhold** Landzone



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

[post@frederikshavn.dk](mailto:post@frederikshavn.dk)  
[www.frederikshavn.dk](http://www.frederikshavn.dk)