



MIDTBYPPLAN SÆBY

- *En bymidte i balance*





INDHOLD

1/INDLEDNING

- Ambition og formål Side 6
- Proces Side 6
- Projektafgrænsning Side 7
- Midtbyens plangrundlag Side 8

2/STRATEGIER

- Handel Side 24
- Bosætning Side 30
- Mobilitet Side 36
- Bæredygtighed Side 42
- Kultur & Byliv Side 46

3/DELOMRÅDER

- City Vest & Kulturøen Side 52
- Bykernen Side 56
- Havnen & Algade Side 68
- Slagterigrunden Side 74

4/KONKLUSION & OPSAMLING

- Opsamling Side 82
- Oversigtskort Side 84
- Konklusion Side 84

1/ INDLEDNING

Forslaget til midtbyplanen er administrationens samlede anbefalinger til udviklingen af Sæby bymidte. Planen indeholder både en redegørelse for et sæt overordnede principper, der skal styre byens udvikling, samt konkrete forslag til egentlige initiativer. Midtbyplanen skal ses som et fundament for konkret planlægning og prioritering, der samlet skaber rammerne for en levende bymidte. Målet er at realisere de politiske visioner for bosætning og handel i Sæby som hovedby.

Betydningen af velfungerende byer og bydele kan ikke overvurderes. Levende byer danner grundlag for udvikling, vækst og velfærd ved at tiltrække indbyggere, besøgende, virksomheder og investorer. Attraktive bymiljøer er essentielle for en positiv samfundsudvikling, og bymidten spiller stadig en central rolle som Sæbys udstillingsvindue.

Men udfordringerne er store. Nye demografiske forhold samt ændrede forbrugs- og adfærdsmønstre kræver nye strategier, vilje, engagement og tålmodighed. Den største trussel for by-

erne er passivitet. For at bymidterne skal kunne overleve og genvinde deres funktion som mødesteder og kraftcentre, er der behov for at gentænke, hvordan de bedst udvikles, drives og finansieres.

For at skabe fornyelse er det nødvendigt at forstå byens udfordringer og muligheder – både nu og i fremtiden. Et byudviklingsprojekt skal derfor tage afsæt i en sådan forståelse, samtidig med at der formuleres en vision, der løfter projektet op på et politisk-strategisk niveau. Denne vision skal kunne omsættes til konkrete målsætninger og realiseres skridt for skridt.

I budgettet for 2022 besluttede et enigt byråd at prioritere udviklingen af kommunens tre hovedbyer: Frederikshavn, Sæby og Skagen. Udgangspunktet for udviklingen er et særligt fokus på bymidterne, som i dag er dækket af ældre og ikke tidssvarende lokalplaner. En modernisering af den eksisterende planlægning skal gøre det muligt at tilpasse midtbyerne til nutidens behov og samtidig skabe grobund for fremtidig udvikling i Sæbys bymidte.



AMBITION & FORMÅL

Formålet med udviklingsplanen er at skabe plangrundlaget for en levende og mangfoldig bymidte, hvor både byliv og handel trives. Planen skal revitalisere Sæbys bymidte, som i stigende grad har været påvirket af generelle tendenser, hvor handelsgader er blevet tømt, og det traditionelle handelsliv alene ikke længere kan opretholde en aktiv bykerne. I takt med øget digitalisering og ændrede forbrugsmønstre har bymidter i mange danske byer mistet deres centrale rolle og det samme gælder for Sæby.

Planen sigter mod at genoplive Sæby bymidte ved at skabe et aktivt og dynamisk bymiljø, der går ud over det funktionelle behov for handel. Oplevelser, fællesskab og social interaktion skal være drivkraften bag byens fornyelse. Ved at skabe en bymidte, hvor mennesker mødes og opholder sig uden nødvendigvis at skulle handle, kan Sæby fastholde sin rolle som et socialt og kulturelt centrum.

Denne udviklingsplan anerkender, at detailhandlen ikke længere alene kan bære bylivet. Nu er det bylivet, der skal bære detailhandlen. Derfor handler planen i høj grad om at skabe liv og aktivitet i byen, som kan tiltrække både borgere og besøgende og dermed styrke hele byens vitalitet.

SÆBY – EN STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN

Frederikshavn Kommune har med denne strategiske udviklingsplan lagt grundstenen for en samlet udvikling af Sæby by og bymidte. Planen bygger på byens særlige potentialer og styrker, herunder den historiske købstad, havnen, kysten og områdets karakteristiske landskaber.

Målet er at identificere konkrete måder, hvorpå bymidten kan styrkes og gentænkes. Planen ønsker at åbne op for nye funktioner, forbindelser og rekreative oplevelser, der vil gavne hele byen. Ved at fokusere på de områder med størst potentiale, sigter planen mod at løfte Sæby til nye højder.

Denne plan skal fungere som et praktisk værktøj til at styre, vurdere og prioritere idéer og initiativer via anbefalinger og strategier. Den vil hjælpe med at udvikle byen på alle fronter – fysisk, socialt og økonomisk.

PROCES

Midtbyplanen er udviklet med udgangspunkt i ”Partnerskab for levende bymidter”, som Frederikshavn Kommune har været medudvikler af i samarbejde med bl.a. Plan- og Boligstyrelsen, Realdania, Dansk Erhverv og Danske Handelsbyer. Derudover bygger planen på pointer og potentialer fra eksisterende udviklingsdokumenter, herunder ”Muligheder for vækst - muligheder for mennesker”, parkeringsanalysen (2015), detailhandelsanalysen (2018) og kommuneplanen (2015), som alle danner grundlag for midtbyplanens retning.

For at sikre forankring, medejerskab og bred involvering, har lokale interessenter været aktive i dialogmøder. Dette inkluderer blandt andet Sæby Havn, Sæby Handelsstandsforening, bygningsejere og udviklere, Sæby Erhvervsforening, Erhvervs- og Nord og Destination Nord.

Partnerskab for levende bymidter

Den tidligere regering nedsatte i august 2020 et partnerskab for levende bymidter, som har sat fokus på at fastholde og understøtte levende bymidter i mindre og mellemstore byer.

Partnerskabet har i 2021 indsamlet og analyseret eksisterende og igangværende projekter og eksempler på levende bymidter og har på den baggrund udarbejdet en rapport, der indeholder en række anbefalinger til indsatser rettet mod staten, kommunerne og erhvervslivet.

Partnerskabet har desuden udarbejdet en værktøjskasse med konkrete greb til arbejdet med levende bymidter. I værktøjsskassen findes konkrete værktøjer og tilgange til blandt andet igangsættelse af bymidtesamarbejde, videns

indsamling, arbejdet med udviklingsplaner og meget mere.

Deltagerne i partnerskabet var: Erhvervsministeriet v. Erhvervsstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen), Kulturministeriet, KL, Den filantropiske forening Realdania, Frederikshavn Kommune, Syddjurs Kommune, Varde Kommune, Assens Kommune, Guldborgssund Kommune, De Samvirkende Købmænd, Danske Handelsbyer, Ejendom Danmark, Dansk Erhverv, Lokale og Anlægsfonden og Landdistrikternes Fællesråd.

I 2022 er Partnerskabets anbefalinger blevet testet i fem danske bymidter, som er: Ringsted, Vordingborg, Lemvig, Vojens og Rødekro. De fem testbyer har haft til opgave at opnå erfaringer med to af Partnerskabets anbefalinger: At styrke de lokalt forankrede bymidtesamarbejder og at sætte fokus på den strategiske udvikling af bymidten.

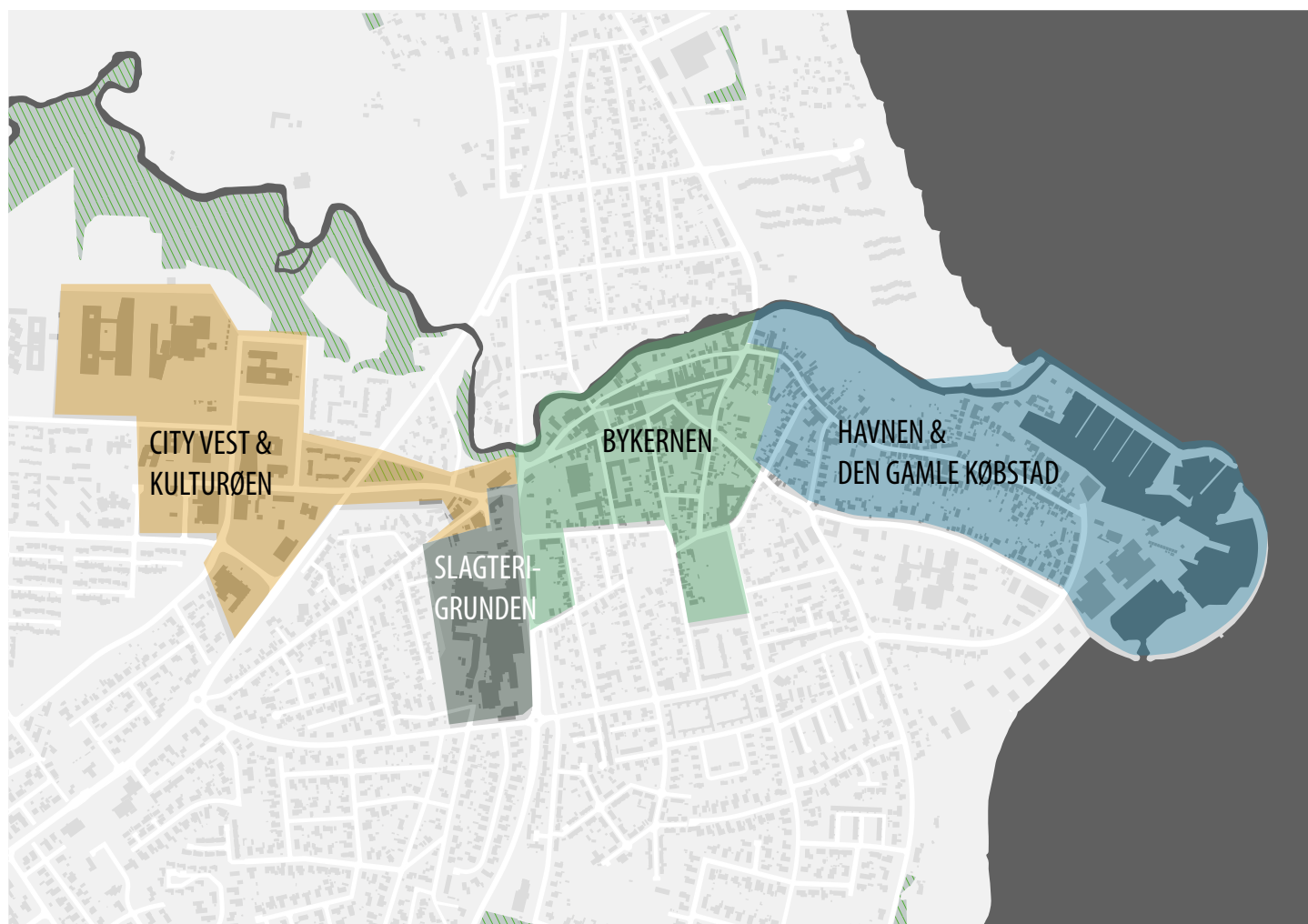
PROJEKTOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Projektområdet er afgrænset med udgangspunkt i en forståelse af bymidten, der både omfatter lokale og turistmæssige perspektiver. Afgrænsningen rummer tre hovedområder: City Vest og Kulturøen, Bykernen og Havnen, som tilsammen danner rammen for udviklingen. Derudover inkluderes et perspektivområde i form af Slagterigrunden, der kan spille en central rolle i byens fremtidige udvikling.

De tre hovedområder rummer tilsammen mange af byens funktioner, herunder handel, kulturtilbud og offentlige servicefunktioner. Dette gør dem til vitale dele af byens liv og identitet. Da disse områder, på grund af deres mange funktioner og tilbud, naturligt fungerer som byens hjerte og som store sociale møde- og samlingssteder, er det vigtigt at sikre deres sammenhæng med resten af byen.

Derfor vil planen også berøre områder uden for selve projektområdet, hvor især adgangen til bymidten spiller en afgørende rolle for at skabe en samlet og tilgængelig by. Fokus vil være på at forbedre infrastrukturen og forbindelserne, så flere borgere og besøgende nemt og attraktivt kan tilgå bymidten, hvilket understøtter dens rolle som et dynamisk og inkluderende centrum.

De enkelte områder vil blive detaljeret beskrevet med henblik på at kortlægge deres respektive styrker, svagheder, muligheder og begrænsninger. Denne gennemgang vil danne grundlag for en helhedsorienteret tilgang til projektet, hvor de unikke kvaliteter og potentialer i hver del kan udnyttes optimalt. Visualiseringer/kort vil blive brugt til at understøtte denne beskrivelse og sikre en klar forståelse af afgrænsninger og prioriteringer i planlægningsarbejdet.

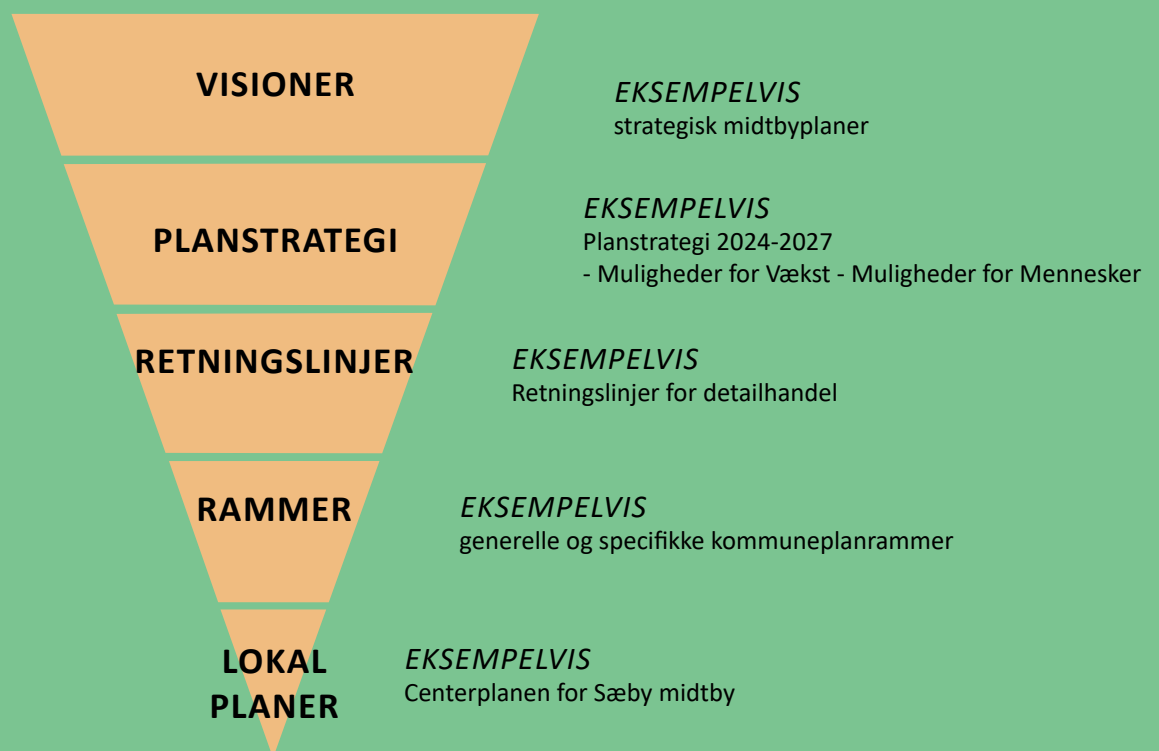


Midtbyplanens afgrænsning består af fire bykvarterer, der tilsammen udgør den samlede midtby – hver med sin unikke karakter og funktion, men forbundet i en fælles vision for byens udvikling

MIDTBYENS PLANGRUNDLAG

For at styre udviklingen af kommuner benyttes den såkaldte Kommuneplan. Overordnet set fungerer denne som redskab til at beskrive visioner, politikker og mål for udviklingen og hertil arealanvendelsen indenfor kommunens grænser. Lokalplanlægningen virker hertil som et redskab, der i et større detaljeniveau end kommuneplanen, kan styre indretningen og udformningen af konkrete områder. Tilsammen har planlægningen en væsentlig betydning for borgere, ejendomssejere og udviklere, da disse viser, hvad man kan forvente at få tilladelse til.

I årenes løb har der også været flere omgange af analyser, strategier og visionsplaner for Sæby. Disse er medtaget som grundlag i Sæby Midtbyplan, både som inspiration men i særdeleshed også som datagrundlag for udarbejdelsen af planen. I arbejdet med Sæby Midtbyplan er det derfor vigtigt at få en forståelse og et overblik over eksisterende planlægning – både for at afdække nuværende muligheder, men i særdeleshed også for at vurdere hvad planlægning der konkret skal opdateres, og om der er rammer eller områder som eventuelt skal samles.



PLANSTRATEGI 2024-2028

Planstrategien er det politiske kompas for udviklingen af Frederikshavn Kommune. Under overskriften 'Muligheder for mennesker - Muligheder for vækst' fastholdelse retningen for udviklingen af rammerne for det gode hverdagsliv og sætter retningen for hvordan der kan skabes bæredygtig vækst, nye job og nye muligheder for mennesker.

Planstrategien har fire vækstspor; (det maritime, det grønne - energi og recycling, turisme og oplevelser, fødevarer), samt fire udviklingsdagsorden (Liv, Arbejdskraft, Byer og Uddannelse), som skal styre udviklingen de kommende år i Frederikshavn Kommune.

Med Planstrategien 2024 – 2028 introduceredes der yderligere de fire temaer til en udviklingsdagsorden Liv, Arbejdskraft, Byer og Uddannelse. For at sikre en rød linje fra de politiske planstrategiske visioner ned til den fysiske planlægning er det vigtigt at midtbyplanen forholder sig til disse temaområder hvor relevant.



LIV

- Skabe rammer for et sundt og aktivt hverdagsliv med stærke fællesskaber.
- Styrke foreningslivet og fremme initiativer, der skaber gode mødesteder på tværs af generationer.
- Udvikle de blå og grønne områder med respekt for naturen, friluftsliv og biodiversitet.

ARBEJDSKRAFT

- Sikre, at alle får mulighed for at blive en del af arbejdsmarkedet gennem social ansvarlighed og samarbejde med erhvervslivet.
- Understøtte virksomheder i at tiltrække og fastholde kvalificeret arbejdskraft, både akademisk og faglært.
- Skabe flere uddannelsesmuligheder og opkvalificering for at matche erhvervslivets behov.

BYER

- Udvikle hovedbyernes kvaliteter og styrkepositioner, så de forbliver attraktive for borgere, virksomheder og turister.
- Styrke bymidterne med mere handel, liv og oplevelser samt forskønne byrum og pladser.
- Sikre attraktive boliger for alle og fremme bæredygtige løsninger i byudviklingen.

UDDANNELSE

- Styrke børn og unges kompetencer ved at kombinere boglige og praksisfaglige færdigheder.
- Samarbejde med erhvervslivet for at skabe relevante uddannelsesmuligheder.
- Sikre et moderne og stærkt uddannelsesmiljø med tidssvarende faciliteter.

KP15 - RETNINGSLINJER

Kommuneplanen indeholder en række retningslinjer, hvoraf flere har betydning for byudviklingen af Sæbys midtby.

Retningslinje 3 og 4 behandler hvordan byudviklingen for hele Frederikshavn kommune skal ske. Helt konkret nævnes der, at udviklingen primært skal ske igennem omdannelse og fortætning af eksisterende byområder i kommunens tre hovedbyer – Skagen, Frederikshavn og Sæby - med fokus på kvalitetsløft af utidssvarende byområder.

For at gøre byerne mere robuste og skabe rammer for det gode liv, skal byudvikling ske efter princippet indefra og ud, hvilket hænger direkte i forbindelse med det forrige med hensyn til at fokusere på fortætning ved tættere og måske højere byggeri i eksisterende byområder, før man udvider byerne. Byomdannelse skal ligeledes forankres i det enkle steds historie og kultur, og der skal skabes tidssvarende byrum, som er rare at opholde sig i. Fortætningen skal ikke ske på bekostning af byernes parker og grønne åndehuller.

Ydermere fremgår det af retningslinje 6, at detailhandel er et vigtigt erhverv i Frederikshavn kommune. Dels beskæftiger detailhandlen mange af kommunens borgere, og yderligere udgør butikkerne i samspil med øvrige byfunktioner fundamentet

for byliv og oplevelser, hvilket for mange borgere og turister er den primære årsag til at bruge byen. Butikker er dermed et grundlæggende element i udvikling af bymiljøet. Detailhandelsplanlægningen skal derfor bidrage til, at butikslivet har gode rammer for at udvikle sig, og medvirke til at bevare og skabe spændende byer.

I retningslinjen udpeges bymidter, bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområde, samt områder til særligt pladskrævende varegrupper og områder til enkeltstående butikker. For Sæby er bymidten delt ind i to rammeområde, hvor den ene omfatter kommuneplanramme SAE.C.01.20, -22 og -24, og den anden omfatter SAE.C.03.20, i også kendt som City Vest. I begge områder må dagligvarebutikker have en maksimal størrelse på 5.000 m², mens butikker med udvalgsvarer maksimalt må være henholdsvis 2.000 og 3.500 m². Yderligere er der i City Vest en mindste butiksstørrelse på 750 m². Tilsvarende kan det i lokalcenteret på Sæby havn etableres daglig- og udvalgsvarerbutikker på maksimalt 600 m², og i lokalcenteret på Ålborgvej kan der etableres dagligvarebutikker på 1.200 m².

3. Byomdannelse

3.1 Fortætning af byer: Byudvikling skal ske igennem fortætning af eksisterende byområder. Fortætning og byomdannelse skal forankres i stedets historie og kultur.

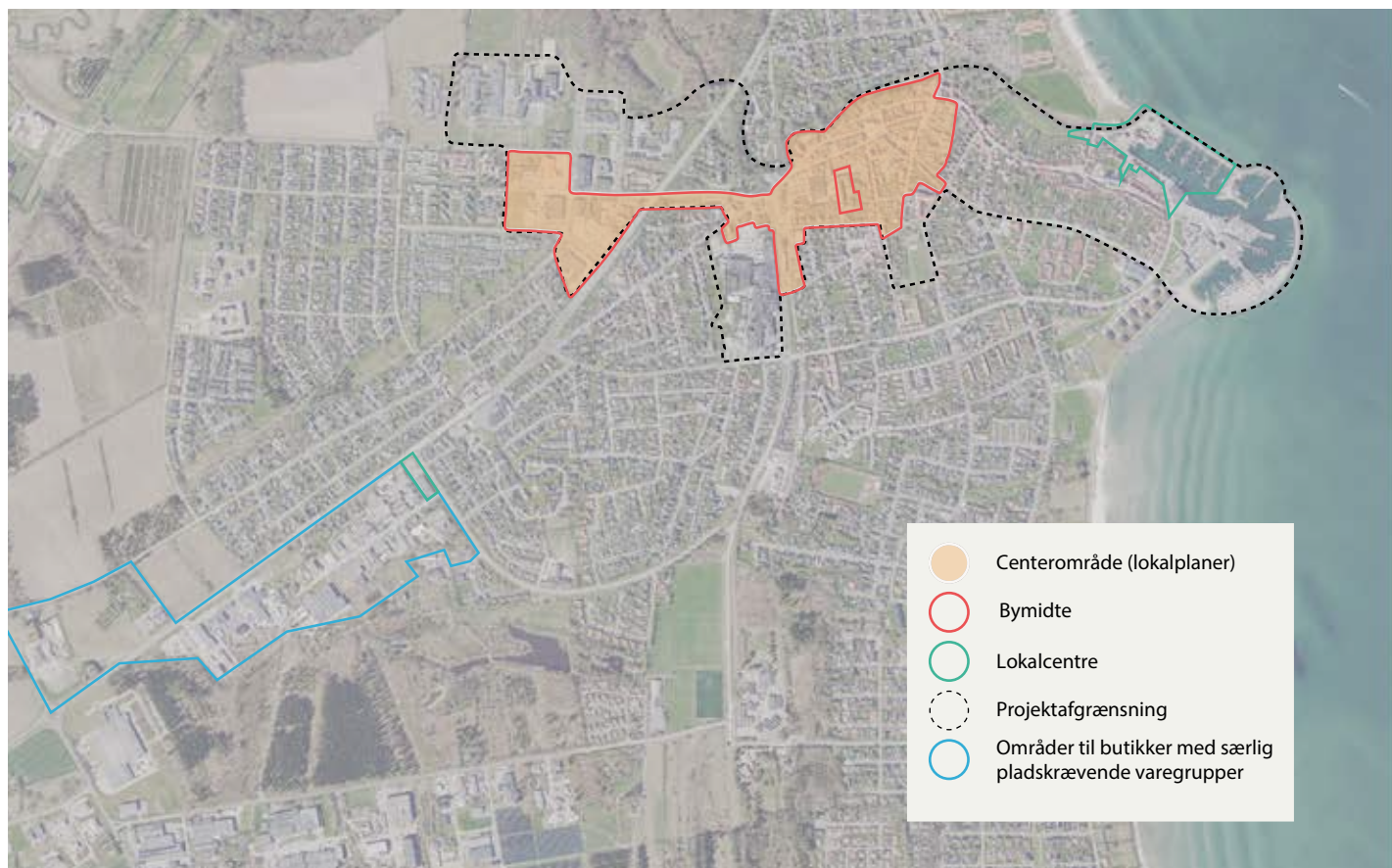
3.3 Kvalitetsløft af utidssvarende byområder: Der skal fokuseres på en højnelse af den bymæssige kvalitet ved for eksempel at forbedre og omlægge vej-, sti- og fællesarealerne, en højnelse af den enkelte boligs arkitektoniske kvalitet og en energimæssige optimering af bygningsmassen.

3.4 Midlertidige omdannelser: For at skabe liv og aktiviteter i områder, der midlertidigt ligger ubenyttede hen, og hvor den fremtidige anvendelse ikke er endelig besluttet, skal der være mulighed for midlertidige eller alternative anvendelser af eksempelvis ældre, tiloversblevne erhvervsbygninger.

4. Byudvikling

4.2 Ny byudvikling: Ny byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende byområder efter princippet indefra og ud.

4.4 Byudvikling og rekreative funktioner: Byernes indretning og rekreative områder skal opfordre til at bevæge sig mere, og de rekreative områder skal samtidig virke som afstressende oaser for byens borgere. Det handler om at skabe mulighed for øget livskvalitet, motion og sundhed.



Byens udpegede handelsområde, fastlagt i kommuneplanens retningslinjer.

6. Detailhandel

Detailhandel er et vigtigt erhverv i Frederikshavn Kommune, som dels beskæftiger detailhandelen mange og dels udgør detailhandelen, i samspil de øvrige byfunktioner, fundamentet for bylivet og et grundlæggende element i udvikling af bymiljøet.

Byrådet vedtog d. xx.xx.xxxx, at der skal udarbejdes en ny detailhandelsanalyse for hele kommunen med efterfølgende revision af kommuneplanens detailhandelsretningslinje.

23. Værdifulde kulturmiljøer

23.1 Værdifulde kulturmiljøer: For at sikre, at kulturarven og de værdifulde kulturmiljøer fortsat udgør vigtige potentialer for at tiltrække og fremme bosætning og turisme, er det vigtigt at værne om og sikre disse værdier. For Sæby gælder emnerne søkøbstad, stationsbydel, kurbad, feriecenter og sommerhuse

KP15 - KOMMUNEPLANRAMMER

De planmæssige muligheder i lokalplanlægningen påvirkes ikke blot af kommuneplanens retningslinjer, men også af kommuneplanens generelle og specifikke kommuneplanrammer. Sammen sætter de rammerne for, hvad administrationen kan lokalplanlægge for. For Sæby gælder kun den generelle ramme vedrørende parkering. Det næste vil derfor i større grad beskæftige sig med de specifikke rammer for Sæby, og slutteligt inkluderer rammerne for parkering.

PARKERING

Det fremgår af rammen, at parkering i princippet skal etableres på egen grund eller inden for karren, medmindre det går ud over etablering af opholdsarealer. Hvis der ikke er plads til både parkering og opholdsarealer, fremgår det af rammen, at parkeringsbehovet skal dækkes andetsteds. Ser man på luftfoto af projektområdet i sin helhed fremgår det dog tydeligt, at parkering allerede optager store arealer. I især City Vest er parkeringen tydelig, men for midtbyen og havnen snakkes der om mangel, på trods af at der er omkring 601 pladser til rådighed i bare disse områder

Frederikshavn Kommunes parkeringskrav er beskrevet i den generelle ramme for parkering. Parkeringskravet er et minimumskrav jævnfør tabellen, men hvis parkering anlægges som offentlig tilgængeligt fællesparkering kan kravet reduceres med 1/3. Hvis parkeringen etableres i parkeringskonstruktioner, vil der frigives yderligere areal. Videre stilles der krav om 10 cykelparkeringspladser pr. 750 m².

Ved en grov optælling af henholdsvis parkeringspladser på havnen og i midtbyen, kan der berettes om henholdsvis 258 og 343 pladser. Trods dette er der snak om parkeringsman-

Anvendelse	Parkeringskrav
Enfamiliehuse åben lav	2,0 p-plads pr. bolig
Enfamiliehuse tæt lav	1,5 p-plads pr. bolig
Etageboliger	1,0 p-plads pr. bolig
Ældreboliger, kollegier, ungdomsboliger	0,75 p-plads pr. bolig
Butikker og service	1,0 p-plads pr. 30 m ²
Butikker, særlig pladskrævende varegrupper	1,0 p-plads pr. 100 m ²
Kontorer, klinikker, daginstitutioner og lignende	1,0 p-plads pr. 60 m ²
Fremstillingsvirksomheder	1,0 p-plads pr. 50 m ² eller 0,7 pr. ansat
Lager særlig pladskrævende varegrupper	1,0 p-plads pr. 100 m ² eller 0,7 pr. ansat
Hoteller	1,0 p-plads pr. værelse
Restauranter og cafeer	1,0 p-plads pr. 10 m ² serveringsareal og 1 plads pr. 50 m ² øvrigt areal
Møde og forsamlingslokaler	1,0 p-plads pr. 10 m ² møde- og forsamlingslokale og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt areal
Skoler og uddannelsesinstitutioner	1,0 p-plads pr. 110 m ²
Sportsanlæg, idrætshaller og lignende	1,0 p-plads pr 10 tilskuerpladser



Oversigt over midtbyens parkeringsarealer med over 10 pladser, herunder både offentlige og private parkeringspladser ved butikker

gel tæt på disse områder, hvilket kan hentyde til, at parkeringspladserne ligger for gemt eller er for ukendte. Den nuværende parkeringsstruktur følger groft Byplanvedtægt nr. 10 for Sæby byerne å 1977, hvor parkeringen efter god planlægningskik placeres i udkanten af midtbyen for at kunne føde hvad de i byplanvedtægten visualiserede som en gågade, med besøgende. I årenes løb er især parkeringspladsen foran SuperBrugsen blevet populær at holde på.

Det vurderes ligeledes, som i midtbyplanen for Frederikshavn, at der kan være et behov for at genvurdere kravene til parkering i de generelle rammer. Dette især med udgangspunkt i, at parkeringspladserne ikke benyttes i samme grad hele året rundt. I sommermånederne er parkeringspladserne mest brugte, hvilket også er i sammenhæng med Sæby som turisme by. Derfor kunne det være givtigt at undersøge en alternativ parkeringsstruktur, der kunne imødekomme behovet i de travle perioder og på samme tid friholde mest muligt areal til byudvikling.

SPECIFIKKE RAMMER

De specifikke rammer fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udviklingen af de enkelte rammeområder, og specifikke rammer er således bindeledet mellem kommuneplanens hovedstruktur, temaer og retningslinjer og lokalplanerne.

Indenfor projektafgrænsningen findes i dag 19 specifikke kommuneplanrammer, hvilket kan fordeles på anvendelserne syv til boligområde, fem til centerområde, tre til erhvervsområde, to til fritidsområde og to områder til offentlige formål. Med baggrund i områdets størrelse er der hermed også adskillige områder med forskellige formål jævnfør deres rammer. Disse kan variere fra helårsbeboelse, til havneformål, til publikumsorienterede serviceerhverv.

Med hensyn til bebyggelsens omfang ligger den maksimale etagehøjde generelt mellem 1,5 – højst 3,5 etager. Ligeledes overskrider bygningshøjden ikke 13,5 m, og er hyppigst 8,5 m. Ifølge rammerne for centerområderne skal 10% friholdes til opholdsarealer for erhvervsarealer, og 50 % for boligarealer. Hvordan disse yderligere skal udformes, beskrives ikke.



Oversigt over kommuneplanrammernes anvendelsesbestemmelser for midtbyen.

LOKALPLANER

Midtbyplanens afgrænsning, som strækker sig fra havnen til City Vest, er i dag omfattet af ca. 22 lokalplaner, hvor af de ældste er 1980'erne. Her er Centerplanen fra 1991 den mest centrale i forhold til midtbyens udvikling.

CENTERPLANEN

I 1991 vedtog den daværende Sæby Kommune centerplanen, der afgrænsede og delte midtbyen op i 19 delområder f. Den er stadig lovgivningsmæssigt gældende i dag, og for hvert delområde fremgår specifikke bestemmelser med hensyn til funktion, højde og ydre fremtræden mv.

Enkelte Centerplanens delområder er senere hen blevet erstattet af nyere kommuneplanrammer og lokalplaner.

Planen har fokus på bevarelse af købstadsmiljøet, som er kendetegnet ved Sæbys historiske bygninger og gader. Dette har haft til formål at sikre bymidten at beholder sin historiske charme og autenticitet, hvilket er attraktivt både for borgere og gæster. For det andet har centerplanen haft fokus på fortætning af bymidten. Dette har indebåret en målrettet indsats for at

udnytte eksisterende byrum mere effektivt ved at fremme byggeri og udvikling inden for bymidten, frem for udvidelse udadtil. Endelig har centerplanen sigtet mod at sikre mulighederne for den voksende detailhandel har haft tilstrækkelig plads til nye butikker gennem 80'erne og 90'erne. Ved at planlægge og regulere handelsområder har Sæby kunne tiltrække og fastholde en mangfoldig detailhandel, der opfylder både lokale behov og tiltrækker besøgende fra nærområderne.

Selve planen er detaljeret udført og udlægger området i 19 specifikke delområder, der hver især har sine egne bestemmelser. Disse delområder er nøje planlagt for at sikre, at forskellige dele af bymidten kan udvikles på en måde, der harmonerer med den overordnede vision i centerplanen for Sæby. Hvert delområde har specifikke regler og retningslinjer, der tager højde for områdets unikke karakteristika og behov, hvilket hjælper med at bevare den historiske kontinuitet, mens der skabes rum for ny udvikling.



Forslag til fremtidige krav om anvendelse i stueetagen i bykernen



- Delområderne har små forskelligheder i deres anvendelse, generelt kan de dog inddeles som:
 - Delområderne skal i stueplan mod følgende gader: Vestergade, Grønnegade, Krystalgade, Søndergade, Algade, Chr. pedersenvej, skolegade og Toldbodvej, udnytte stueetagen til butikker (i de fleste delområder) til detailhandel, restauranter, hoteller, cafer, offentlige samt halvoffentlige servicebutikker. Øvrige etager kan andendes som stueetagen samt liberale erhverv og boliger. Et enkelt delområde kræver også butikket mm. i facaden mod Skolegade.
 - Delområderne er udlagt til boliger, med mulighed for bla. institution, offentlig service og mindre erhverv.
 - Delområdet er udlagt til centerfunktion, boliger, Restauranter, cafeer og liberal erhverv.
 - Institutionsformål, herunder ældreboliger.



2,5 etager
max 13 meter
125% bebyggelsesprocent

UDFORDRINGER MED KOMPLEKSITET OG UTIDSSVARENDE FOKUS PÅ DETAILHANDEL

Balancen mellem bevaring, fortætning og kommerciel udvikling har været kernen i Sæbys centerplan og skal fortsat være central i fremtidige strategiske planer for midtbyen. Den eksisterende planlægning rummer mange elementer, der stadig er relevante i dag.

Gennem de sidste to årtier er der dog sket et stort skifte i byernes behov for detailhandelslokaler. Før i tiden var svaret på en velfungerende bymidte et center, hvor al detailhandel var samlet, da handel var drivkraften for bylivet. Vi går væk fra tanken om et center med detailhandel og bevæger os over i mere tidssvarende og moderne rammer for en bymidte; nemlig en kombination af boliger, butikker og offentlige funktioner, der forbinder bymidten med resten af byen.

Der skal skabes nye muligheder for liv, så bymidten i Sæby fortsat fungerer som byens kerne og samlingspunkt. Flere af delområderne i planen er designet til at skabe plads til mere detailhandel, hvilket nu er blevet overhalet af nutidens handelsmønstre. Dette har resulteret i flere tomme butikker og ejendomme, hvor planens bestemmelser forhindrer, at ejendommene kan tages i brug til nye formål. Især i yderområderne omkring handelsgaderne Vestergade og Grønnegade er der problemer med at få aktiveret tomme ejendomme.

I de senere år har der været flere forespørgsler til Frederikshavn Kommune om at omdanne butikker til for eksempel boliger, men det har ikke været muligt under de nuværende regler eller ved dispensation. Desuden har muligheden for at udarbejde ny planlægning, der muliggør flere boliger, været udfordret af risikozonen for ammoniak anlægget på slagteriet. Et øget antal boliger inden for denne zone ville udløse skærpede krav til driften og udviklingen af slagteriet.

ADMINISTRATION AF PLANEN

Kommunens administration er udfordret af planens komplekse tilgang til de 19 delområder og lokalplanens opbygning. Denne kompleksitet gør det vanskeligt at administrere og implementere planerne effektivt. Hvert delområde har sine egne specifikke bestemmelser og retningslinjer, hvilket kræver omfattende koordination og forståelse fra administrative medarbejdere.

For borgere kan det være særligt svært at overskue, hvilke muligheder der gælder specifikt for deres område. De mange delområder og de detaljerede bestemmelser kan virke uoverskuelige og forvirrende, hvilket kan føre til usikkerhed og frustration. For mange borgere kan det også være svært at vurdere, hvorfor der er særlige regler og muligheder for ejendommen ved siden af eller på den modsatte side af gaden, mens der gives afslag til dem selv. Det er derfor afgørende at overveje en forenkling og opdatering af planerne, så de bliver mere brugervenlige og lettere at navigere for både borgere og kommunens administration.

Hvad er lokalplaner

Lokalplaner fastlægger detaljerede regler og bestemmelser for udvikling og anvendelse af specifikke områder i kommunen. De udgør det juridiske grundlag for at regulere byggeri, bebyggelsesprocent, anvendelse af ejendomme og udformning af fysiske omgivelser, og de er derfor afgørende for både borgere, ejendomssejere og udviklere.

Lokalplanerne beskriver, hvad der er tilladt inden for det pågældende område, og fastsætter krav til blandt andet bygningers placering, højde, udseende, parkeringsarealer og grønne områder. Derudover kan lokalplanerne sikre bevaring af kulturmiljøer eller åbne op for ny anvendelse af eksisterende bygninger og grunde.

For at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommunens overordnede udviklingsstrategi, skal den være forankret i kommuneplanens rammer og retningslinjer. Hvis der opstår behov for ændringer, der går ud over kommuneplanens indhold, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Lokalplanerne spiller derfor en central rolle i at skabe klare rammer for områdets udvikling og i at balancere hensyn til bevaring, fornyelse og bæredygtighed. At forstå lokalplanernes indhold og funktion er essentielt for at kunne vurdere de udfordringer og muligheder, der ligger i midtbyens fremtidige udvikling.



Nye muligheder

Ejendom, beliggende i den østlige del af bykernen, er et eksempel, hvor lokalplanen har gjort det vanskeligt for ejeren at omdanne stueetagen til boliger.

Den gældende centerplan stiller krav om detailhandel i stueetagen, selvom det i praksis er blevet svært at udleje lokalerne til butiksformål. I dag står flere butikslokaler i denne del af bymidten tomme.

TYDELIG PLANLÆGNING MED FLERE MULIGHEDER

Det anbefales derfor, at der i forbindelse med den kommende planlægning for midtbyen ses nærmere på, hvordan kommuneplanens retningslinjer, samt de generelle og specifikke lokalplaner for midtbyen kan samordnes. I forbindelse med en revision af planlægning for bymidten, kan mulighederne for omdannelse og fortætning af bymidten øges, ved at ændre bestemmelserne i lokalplanen. Formålet med den nye lokalplan er at skabe en fremtidssikret ramme for udviklingen af Sæby, så området fortsat kan være et attraktivt handels- og boligområde.

ØGET FLEKSIBILITET OG INVESTERINGER

Det er nogle af bymidtens stueetager, der fremover skal kunne bruges til boliger eller andre formål. Når der åbnes op for flere anvendelsesmuligheder, forventes det, at der i højere grad kan tiltrækkes nye investeringer til området. Samtidig vil kommunen sikre tydeligere regler for skilte, facader og bygningsbevaring, så det bliver lettere for både ejere og lejere at forstå og følge retningslinjerne. Der lægges i oplægget til en ny lokalplan også stor vægt på at byens historiske kulturmiljø bevares.

Bærende principper i omdannelsen af bymidten består af at skabe synergi og samspil mellem byens borgere og handelslivet. Boligområderne, der i dag omkranser bymidten 'flytter ind' i området, er med til at befolke og skabe byliv. Samtidig intensiveres bymidten med flere funktioner og bylivet koncentrerer på et mindre areal end i dag. Betyder ikke at der bliver plads til færre butikker, men at der åbnes for, at de områder, der i dag har svært ved at huse butikker får nye muligheder og områder der ikke i dag kan benyttes til butikker som baggårde og sidebygninger i fremtiden vil kunne rumme eksempelvis butikker.

FREMTIDENS CENTERPLANER

Med slagteriets nylige lukning er der nu mulighed for at åbne op for planlægning, der øger antallet af boliger i bymidten. Dette skaber potentiale for en revitalisering af området, hvor tomme butikker og ejendomme kan konverteres til boliger, hvilket vil gøre bymidten mere levende og attraktiv.

Fremtidens centerplan for Sæby skal sikre en bæredygtig, levende og attraktiv bymidte, der harmonerer med byens historiske charme og samtidig imødekommer moderne behov og tendenser. Byen skal være et sted, hvor borgere og besøgende trives, med et varieret udvalg af boliger, detailhandel, kulturtilbud og grønne områder. Hovedmålene inkluderer bæredygtighed og miljøvenlig udvikling ved at implementere grønne byggestandarder og fremme anvendelsen af vedvarende energikilder, samt skabelse af flere grønne områder og byhaver.

Det er også vigtigt at udnytte eksisterende byrum mere effektivt ved at fremme fortætning inden for bymidten, konvertere tomme ejendomme til boliger, kontorer eller blandede formål, og skabe fleksible byrum, der kan tilpasses forskellige aktiviteter. Bevaring af historisk karakter skal beskyttes, hvor historiske bygninger og gader integreres med moderne arkitektur på en respektfuld måde.

Derudover skal udvikling af flere boliger tilskyndes, især omkring det tidligere slagteri, og sikre at nye boligområder er tæt integreret med eksisterende infrastruktur. Detailhandel og erhverv skal styrkes ved at tilpasse områderne til nutidens handelsmønstre, skabe attraktive områder for små og mellemstore virksomheder og fremme samarbejde mellem lokale butikker og kulturelle institutioner.

Infrastruktur og transport skal forbedres ved at udvikle cykel- og gangstier, forbedre offentlig transport og sikre tilstrækkelige parkeringsmuligheder, herunder elbilopladningsstationer. Borgerinddragelse og samarbejde er essentielt, hvor borgere og interessenter aktivt involveres i planlægningsprocessen gennem workshops og høringer, og samarbejde mellem kommune, erhvervsliv og civilsamfund fremmes for at skabe en samlet indsats for byens udvikling. Implementeringen af centerplanen vil indebære etablering af en styringsgruppe, udarbejdelse af en detaljeret handlingsplan med tidsplaner og løbende evalueringer og justeringer baseret på feedback og ændrede behov.

For at gøre planen mere brugervenlig og overskuelig for både borgere og kommunens administration, vil der blive lagt vægt på at ensarte og tydeliggøre bestemmelserne. Dette vil indebære en forenkling af de eksisterende regler og retningslinjer for de forskellige delområder, så det bliver nemmere for alle parter at forstå og navigere i dem. Specifikke bestemmelser for hvert delområde vil blive klargjort og kommunikeret tydeligt, så borgere kan få en klar forståelse af, hvorfor der er særlige regler og muligheder for ejendomme i deres nærområde, og hvordan disse bestemmelser kan påvirke deres egne planer og projekter.

En vigtig del af fremtidens centerplan vil være at fremme en varieret anvendelse af bymidten. Dette inkluderer at integrere flere sundhedstilbud og publikumsorienterede serviceerhverv som fitnesscentre, klinikker, wellness-faciliteter og lignende. Ved at inkludere disse tilbud kan bymidten blive et center for både fysisk og mental velvære, hvilket vil tiltrække flere besøgende og øge områdets attraktion. Dette vil også bidrage til at skabe en sund og aktiv befolkning, hvilket er i tråd med moderne tendenser og behov.

Desuden vil der blive fokuseret på at udnytte overflødige kvadratmeter i etager og baggårde. Dette betyder, at eksisterende bygninger, som i øjeblikket er underudnyttede, kan renoveres og omdannes til bolig- eller erhvervsformål. Baggårde, som ofte er oversete områder, kan også forvandles til attraktive og funktionelle rum, der kan huse alt fra små kontorpladser og kreative værksteder til grønne opholdsområder og legepladser. Denne tilgang vil ikke kun bidrage til byens fortætning, men også til at skabe et mere dynamisk og levende bymiljø.

ANBEFALING - PLANGRUNDLAG

ØGET FLEKSIBILITET I ANVENDELSE

- Tillad blandet anvendelse, til detailhandel, boliger, kulturtilbud og serviceerhverv. Dette vil give større fleksibilitet og reducere antallet af tomme lokaler.
- Skab mulighed for omdannelse af eksisterende erhvervslokaler til fx bolig i områder med lav detailhandelsaktivitet.

BÆREDYGTIGHED & GRØNNE LØSNINGER

- Indfør krav om grønne tage og facader for nye byggerier og renoveringer.
- Skab flere grønne byrum, små byhaver og opholdsarealer for at fremme byliv og biodiversitet.
- Tilskynd brug af vedvarende energikilder.

STYRKELSE AF BYENS HISTORISKE KULTURARV

- Bevar og restaurér eksisterende historiske bygninger og gademiljøer.
- Indfør klare retningslinjer for skilte og facader, der harmonerer med byens historiske karakter.

OPTIMERING AF INFRASTRUKTUR

- Udvid mulighederne for cykelparkering og gangvenlige ruter, der forbinder bymidten med nærliggende bolig- og erhvervsområder.
- Etabler flere elbilopladningsstationer og tilpas parkeringspladser til transportbehovet.

EFFEKTIV UDNYTTELSE AF KVADRATMETER

- Åbn op for nye anvendelser af baggårde og uudnyttede bygninger, fx til erhverv, butikker eller kontorer.
- Fremhæv muligheder for fortætning, fx flere etager eller udnyttelse af loftrum.

TILTRÆKNING AF INVESTERINGER

- Forenkling af planlægning, så det bliver lettere for investorer og ejere at udvikle ejendomme.

STYRKET SAMMENHÆNG OG BYLIV

- Koncentrér funktionerne for at skabe en tættere forbindelse mellem handel, boliger, kultur og rekreative områder.
- Indfør fleksible regler for midlertidige aktiviteter som pop-up-butikker, markeder og udstillinger.

2/ STRATEGIER

Handelsliv, kulturliv, mobilitet, bosætning og bæredygtighed er alle overordnet strategier, der er væsentlige for udviklingen af den fremtidige midtby.

Udviklingsplanen for Sæby midtby bygger på fem strategier, der tilsammen danner rammen for byens fremtidige udvikling. Strategierne kombinerer overordnede visioner med mere konkrete indsatser, der skal styrke midtbyens funktioner, forbindelser og identitet. Gennem en helhedsorienteret tilgang sikrer planen, at Sæby udvikles bæredygtigt og med fokus på byliv, handel, mobilitet og byens unikke kulturhistorie.

HANDELSLIV

Sæby midtby er stadig en velfungerende handelsby. Byen er et meget betydeligt indkøbssted for borgere fra Sæby by og de syd-og vestlige oplandsbyer.

Detailhandelen i Sæby bymidte er især koncentreret i Vestergade og Grønnegade. Her finder man et bredt udvalg af især beklædningsbutikker og andre udvalgswarebutikker. Området i bykernen er i højere grad præget af restauranter, caféer og andre kundeorienterede servicefunktioner, mens området i City vest er præget af dagligvarehandel. Der er således tale om en form for arbejdsdeling mellem City vest og Bykernen.

De væsentligste fysiske konkurrenter i forhold til detailhandelen i Sæby er Aalborg midtby og Aalborg storcenter samt udvalgswarehandelen i Frederikshavn.

Det er en stor styrke, at bymidten i Sæby også er hverdagsbyen. Det betyder, at både borgere og besøgende er aktive brugere og bidragydere til bylivet. I dag finder man både kædebutikker og selvstændige udvalgswarebutikker samt dagligvarebutikker i eller nær bymidten.

Det ved vi:

Handelsbyen Sæby

Butikkerne i Sæby omsætter samlet for 700.000.000kr årlig svarende til 20% af kommunens samlede omsætning. 12% af byens omsætning vurderes af komme fra turister.

Kilde: Handel og service - Vores fælles fremtid (2024), Handelsstandsforeningen Frederik



Anvendelse i stueetage 2025

-  Detailhandel
-  Restauration
-  Hotel
-  Dagligvarebutik
-  Kontor- og serviceerhverv
-  Kultur
-  Tomme butikslokaler

Registrering af butikslokaler på havnen, Januar 2025.



Anvendelse i stueetage 2025

- Detailhandel
- Restauration
- Hotel
- Dagligvarebutik
- Kontor- og serviceerhverv
- Kultur
- Tomme butikslokaler



Anvendelse i stueetage 2025

- Detailhandel
- Restauration
- Hotel
- Dagligvarebutik
- Kontor- og serviceerhverv
- Kultur
- Tomme butikslokaler

Registrering af butikslokaler i bykernen, Januar 2025.

FRA BUTIKSSKABT BYLIV TIL BYLIVSSKABT HANDEL

Sæbys bymidte har historisk set været drevet af butikker, men ændrede forbrugsmønstre har vendt udviklingen. I dag er det ikke længere butikkerne alene, der skaber livet i byen – det er bylivet, der danner grundlaget for butikkerne.

Den stigende e-handel betyder, at 23 % af al handel med udvalgsvarer nu foregår online, og samtidig trækker større handelscentre uden for byen en stigende andel af omsætningen. Mange forbrugere vælger også at handle i større byer som Aalborg, hvilket udfordrer Sæbys traditionelle butiksliv.

Bylivets nye drivkræfter: spisesteder og serviceerhverv

Mens antallet af udvalgswarebutikker i bymidten er faldet siden 2018, er antallet af spisesteder, sundhedsydelser og serviceerhverv steget. Dette skift understreger, at midtbyen ikke længere kan leve af detailhandel alene – den skal være en dynamisk destination, hvor handel, oplevelser og fællesskab går hånd i hånd.

Forbrugerne efterspørger i stigende grad byrum, hvor shopping kombineres med sociale aktiviteter, gastronomiske oplevelser og kulturelle tilbud. For at sikre en levende bymidte er det derfor afgørende at understøtte netop de funktioner, der skaber liv og tiltrækker mennesker.

DAGLIGVAREBUTIKKER OG SERVICEERHVERV SKABER FLOW

Detailhandlen kalder på løsninger, der dels koncentrerer bylivet, og dels tilfører midtbyen funktioner, som er behovsorienterede og skaber et flow af mennesker. Her tænkes primært på dagligvarebutikker som særlige ankerbutikker, men også på funktioner som spisesteder og behandlere, kultur- og servicefunktioner. Butikker med dagligvarer er særligt vigtige, fordi de tiltrækker meget store kundemængder. Supermarkederne er typisk det sted i byen, hvor allerflest mennesker kommer forbi i det daglige. Placeringen af dagligvarebutikkerne har derfor væsentlig betydning for strømmen af handlende gennem byen. Det påvirker både omsætningsmulighederne for det øvrige, omkringliggende butiksliv, og det påvirker oplevelsen af byliv og aktivitet i byens rum.

City vest har fire større dagligvarebutikker: Coop 365, Menu, Lidl og Rema1000. Disse dagligvarebutikker er væsentlige i sikringen af en konstant og betydelig kundestrøm.

I bykernen findes i dag alene Super Brugsen. Med sin beliggenhed og mange besøgende hver dag er denne dagligvarebutik med til at sikre et endnu mere koncentreret og attraktivt by- og handelsliv i en koncentreret Sæby Midtby.





Potentiale for omdannelse

De lukkede butikker i udkanten af handelsområdet repræsenterer et potentiale, som kan være med til at styrke byens liv. For at revitalisere området bør disse tomme lokaler omdannes til nye formål, der både kan tiltrække flere kunder og give området et løft. I dette tilfælde giver den lukkede butik mulighed for at fortsætte udbygningen af bymidten med nye boliger. Denne forvandling kan ikke kun bidrage til at opfylde behovet for flere boliger, men også skabe en bedre sammenhæng mellem handelslivet og den øvrige byudvikling, hvilket vil gavne både borgere og besøgende.

FRA SKJULTE BAGSIDER TIL LEVENDE BYRUM

For at styrke handelsoplevelsen skal midtbyens struktur gøres mere spændende og indbydende. Der kan skabes en mere sammenhængende bymidte ved at aktivere de mange smøger og passager, som i dag ofte overses. Disse kan omdannes til attraktive forbindelser mellem byens handelsgader, så besøgende oplever en naturlig og inspirerende rundgang gennem midtbyen.

SMØGER SOM SHOPPINGLOOPS

Ved at omdanne smøgerne til små shoppingruter kan de fungere som forbindelser mellem byens hovedstrøg og skabe en dynamisk handelsoplevelse. Passagerne kan fyldes med butikker, caféer, kunstinstallationer og grønne elementer, der giver besøgende en følelse af opdagelse og eventyr.

Desuden kan eksisterende butikker udnytte baggårde og smøger som ekstra facader, hvilket skaber nye præsentationsmuligheder og øger synligheden af forretningerne. Dette vil ikke kun berige handelslivet, men også give Sæby en stærkere visuel og oplevelsesmæssig identitet.

BAGGÅRDE SOM OPHOLDSRUM OG HANDELSPLADSER

Udover at fungere som forbindelser kan baggårde også aktiveres som opholdsrum med grønne områder, bænke og små serveringssteder. Disse oaser vil give folk mulighed for at tage en pause fra byens travlhed og samtidig bidrage til en mere levende og inviterende bymidte.

MIDLERTIDIGE OG FLEKSIBLE ANVENDELSER

Tomme butikslokaler behøver ikke være et problem – de kan blive en del af løsningen. Midlertidige butikker, pop-up-koncepter og kreative anvendelser kan give liv til gaden og skabe nye oplevelser for besøgende.

Ligeledes kan baggårde og pladser bruges til events, markeder og udstillinger, der tiltrækker mennesker og gør midtbyen mere dynamisk.



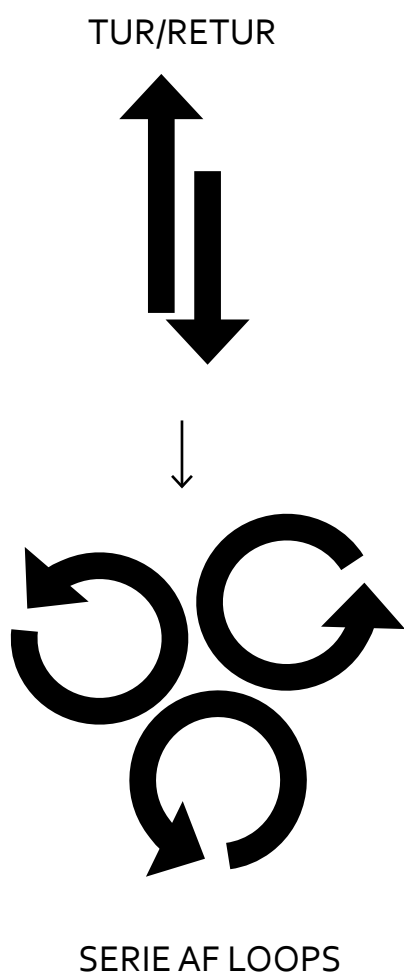
Vellykket belægning i passage mellem Vestergade og Pinborggade

TURISTER SOM DRIVKRAFT FOR BYLIVET

Ud over de lokale borgere spiller turister en vigtig rolle i at skabe omsætning og liv i Sæby. Byens beliggenhed ved kysten, dens historiske charme og attraktioner som havnen, kulturoplevelser og naturskønne omgivelser tiltrækker hvert år mange besøgende.

Modsat de lokale forbrugere, der i stigende grad handler på nettet, foretager turister deres indkøb fysisk i byen. De besøger butikker, spisesteder og oplevelsessteder, hvilket skaber en stabil indtægt for det lokale erhvervsliv. For at styrke turismens positive effekt bør der skabes sammenhæng mellem handelsgaderne, havnen og byens øvrige oplevelsesområder. Dette kan ske ved at etablere flere rekreative byrum, synliggøre lokale specialbutikker og udvikle events, der tiltrækker besøgende året rundt.

I forbindelse med ny planlægning bør det desuden overvejes, om der kan gives tilladelse til ferieudlejning i særlige områder. Flere overnatningsmuligheder tæt på bymidten vil sikre, at turister bliver længere og dermed bidrager til et øget forbrug i byens butikker, restauranter og kulturtilbud.



ANBEFALING - HANDELSLIV

FORTÆTNING OG KONCENTRATION AF BYLIVET

- Fokuserer handelslivet omkring centrale handelsgader for at skabe en mere sammenhængende og levende bymidte.
- Skabe et tydeligt hovedstrøg med en høj koncentration af butikker, caféer og oplevelser.
- Etablere varierende stræder og passager, der understøtter hovedaksens funktioner og skaber små, unikke byrum.

SKAB SHOPPINGLOOPS

- Udvikle et netværk af handelsgader og passager, der naturligt leder fodgængere gennem byens shoppingområder.
- Forbedre wayfinding og skilteføring, så besøgende nemt kan navigere mellem butikker, torve og kulturinstitutioner.
- Aktivere koblingen mellem passager, stræder og hovedakser med kunst, grønne elementer eller visuelle installationer, der fanger opmærksomheden.

MULIGHED FOR ALTERNATIVE OG MIDLERTIDIGE ANVENDELSER

- Understøtte pop-up-butikker, iværksætermiljøer og midlertidige aktiviteter i ledige lokaler for at skabe dynamik.
- Give mulighed for fleksibel brug af offentlige rum.

ØGET FLOW OG ANKERBUTIKKER

- Tiltrække ankerbutikker eller stærke destinationer, der kan trække kunder til bymidten og skabe øget fodtrafik.
- Placere større attraktioner strategisk, så de understøtter og forbinder forskellige handelsområder.

BEDRE SAMSPIL MELLEM HANDEL, KULTUR OG TURISME

- Udnytte Sæbys maritime beliggenhed og styrke forbindelsen mellem havn og handelsgader.
- Skabe fælles initiativer mellem butikker og kulturinstitutioner
- Udvikle en strategi for turisme, der målrettet trækker besøgende ind i bymidten og understøtter det lokale erhvervsliv

BOSÆTNING

For at sikre en bæredygtig udvikling i Sæby er det afgørende at tiltrække og fastholde nye borgere, som kan bidrage til byens liv og vækst. Sæby skal fremstå som en attraktiv bosætningsby, der kombinerer moderne faciliteter med den unikke charme fra købstadens historiske rødder. En aktiv indsats vil blive lagt på at styrke boligudbuddet med forskellige boligtyper, der appellerer til både børnefamilier, unge og seniorer.

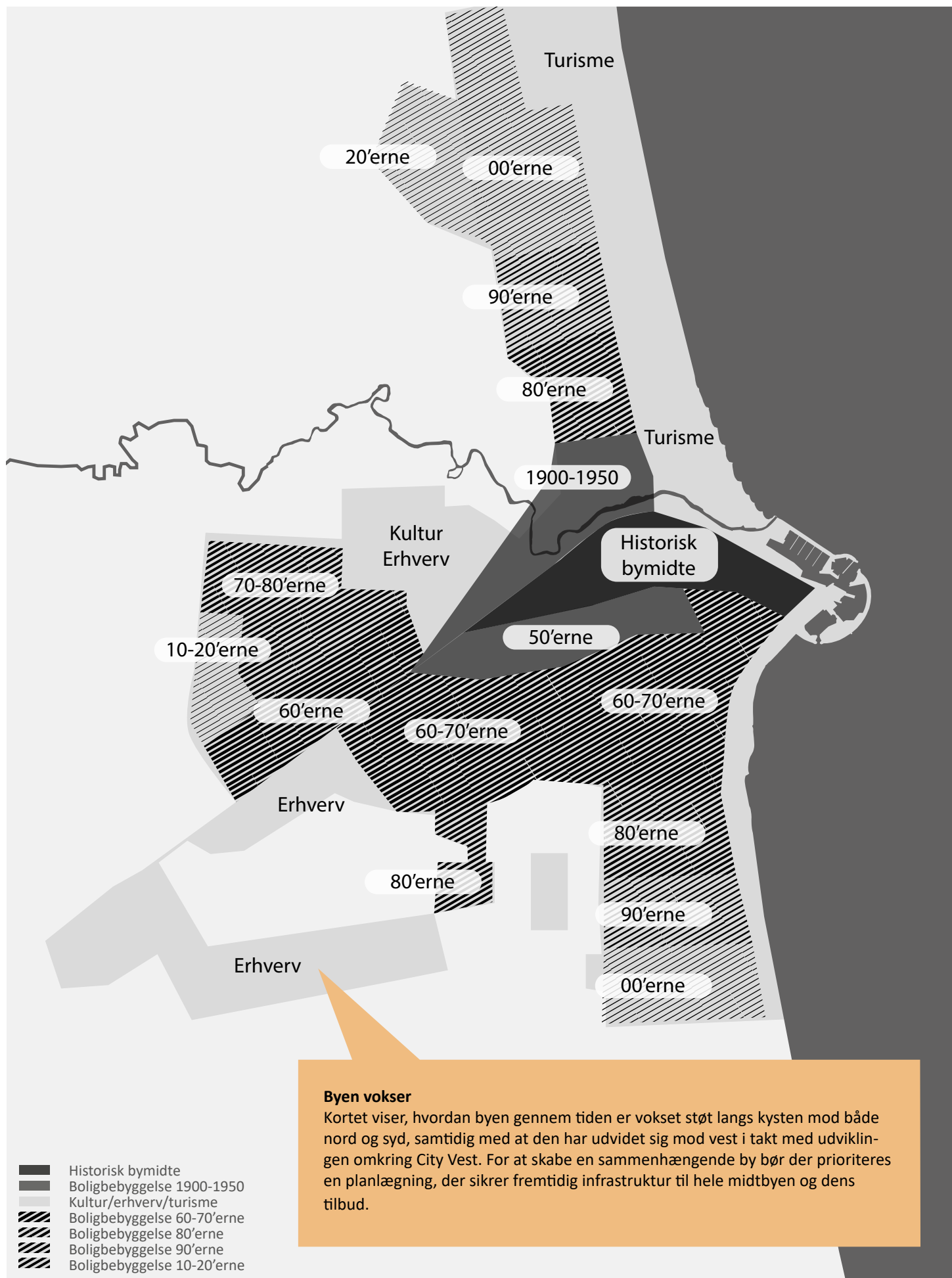
En væsentlig del af udviklingen handler om at imødekomme den demografiske udvikling, ændrede familiemønstre og individuelle behov. Antallet af singlehusstande i Danmark er steget markant de seneste år og udgør nu næsten 40 % af alle husstande. Byens naturskønne beliggenhed ved havet, gode fællesskaber og udvikling af et stærkt kulturliv skal fremhæves som nøglepunkter i markedsføringen af Sæby som en attraktiv bosætningsby. Alt dette skal være med til at skabe et bysamfund, hvor forskellige livsstile og behov kan imødekommes i harmoniske og bæredygtige rammer.

Det ved vi:

I 2050 er hver tiende dansker mindst 80 år

I dag er cirka hver tyvende dansker mindst 80 år gammel, men i 2050 forventes det, at næsten hver tiende dansker vil tilhøre denne aldersgruppe. Dette betyder, at antallet af danskere over 80 år vil fordobles fra de nuværende godt 300.000 til omkring 600.000 inden for de næste 25 år. Denne udvikling kræver bl.a. nye boligformer, herunder rækkehuse og mindre lejligheder, der både er funktionelt og økonomisk overkommelige. Der vil derfor blive sat fokus på at skabe rammer for fleksible og bæredygtige boliger, som passer til behovene hos studerende, singler, seniorer og andre, der ønsker mindre boliger.

Kilde: Danmarks statistik / DI (2024)



BOSÆTNING I SÆBY

For at sikre en bæredygtig udvikling i Sæby er det afgørende at tiltrække og fastholde nye borgere, der kan bidrage til byens liv og vækst. Sæby skal fremstå som en attraktiv bosætningsby, hvor moderne faciliteter forenes med den unikke charme fra købstadens historiske rødder. Ny planlægning skal til skønne investeringer i renovering af eksisterende boliger og opførelsen af nye, moderne boliger, der imødekommer behovene hos børnefamilier, unge og seniorer.

Den demografiske udvikling, ændrede familiemønstre og det stigende antal singlehusstande skaber behov for fleksible og tilgængelige boliger. Sæbys naturskønne beliggenhed ved havet, stærke fællesskaber og rige kulturliv skal fremhæves og medvirke til at skabe et bysamfund, hvor forskellige livstile og behov kan mødes i harmoniske og bæredygtige rammer.

UDVIKLING AF BOLIGMARKEDET

Antallet af singlehusstande i Danmark er steget markant de seneste år og udgør nu næsten 40 % af alle husstande. Sæbys boligmarked skal afspejle befolkningssammensætningens forandring. Der er behov for flere mindre boliger til enlige og ældre, men også attraktive familieboliger og parcelhusgrunde til børnefamilier. En dynamisk boligrotation skal muliggøre, at ældre kan flytte til mere hensigtsmæssige boliger og skabe plads for at nye familier kan etablere sig i byen. Samtidig skal byens arkitektoniske særpræg bevares.

For at styrke boligudbuddet i midtbyen bør ny planlægning sikre at tidligere liberale erhverv på 1. sal kan omdannes til boliger, og tomme butikslokaler i stueetagen kan konverteres til boliger eller nye erhverv. Der bør samtidig skabes mulighed for fleksible boligløsninger som bofællesskaber og kombinerede bolig- og erhvervsenheder for at bidrage til et varieret og tilgængeligt boligudbud.

FORTÆTNING OG STRATEGISK PLACERING AF ALMENE BOLIGER

Der skal være fokus på at placere nye boliger centralt i byen for at fremme fortætning og udnytte den eksisterende infrastruktur. Et tæt samarbejde med boligselskaberne skal sikre, at nye almene boliger bidrager til en levende midtby og understøtter sammenhængen mellem boliger, handel og byliv. Dette gælder især for målgrupper som enlige og ældre, som vil have stor gavn af central placering med nem adgang til kultur, handel og services.

Boligselskabernes investeringer bør bruges til at udvikle moderne, bæredygtige boliger, der understøtter en velfungerende og integreret bystruktur. Ved at prioritere boligudvikling i midtbyen kan vi styrke både byliv og sociale fællesskaber.

Det ved vi:

Borgere over 50 vil bo i byen

- **Flytteplaner:** Ca. en tredjedel af danske boligejere over 50 år har planer om at flytte indenfor de næste 10 år.
- **Lejebolig:** De fleste af dem ønsker at forlade ejerboligmarkedet og bo til leje i stedet.
- **Vedligeholdelse:** Ældre ønsker ikke at bruge tid på vedligeholdelse af deres bolig og foretrækker mindre boliger uden trapper.
- **Økonomi:** Ved at skifte fra ejer- til lejebolig kan mange frigøre penge til forbrug.
- **Byliv:** Byerne tiltrækker ældre boligejere på grund af faciliteter og tæt kontakt med familie og venner.
- **Sommerhus:** Kun 3% ønsker at bruge sommerhuset som helårsbolig, og lysten til at flytte på landet er lav (5%).
- **Demografi:** Andelen af danskere over 50 år er steget fra lidt under 30% til godt 40% af befolkningen over de sidste 50 år.

Kilde: YouGov (2024) - undersøgelse blandt et repræsentativt udsnit af boligejere over 50 år

Fortætning af bymidten

Skoleparken opført 2023 på en tidligere skolegrund består af 22 ét-plans lejligheder i forskellige størrelser, som spænder fra 90 til 120 kvadratmeter med tilhørende parkeringsplads. Boligerne er et eksempel på fortætning med mindre lejligheder i midtbyen.

Skoleparken

EN LEVENDE MIDTBY

Vi ønsker en midtby, hvor alle kvarterer er i spil og bidrager til et rigt og varieret byliv. Bykvartererne rummer potentialer, der skal aktiveres gennem nye byrum og bebyggelser med afsæt i lokale identiteter. Byudviklingen skal bygge videre på Sæbys eksisterende kvaliteter og historie, og skabe nye oplevelser og mødesteder, der styrker både boligmiljøer og fællesskaber.

Vi vil sikre, at udviklingen sker i hele midtbyen – ikke kun i bykernen – med samme seriøsitet og ambition, så Sæby fortsat opleves som en levende og attraktiv by for alle.

FOKUS PÅ BÆREDYGTIGHED

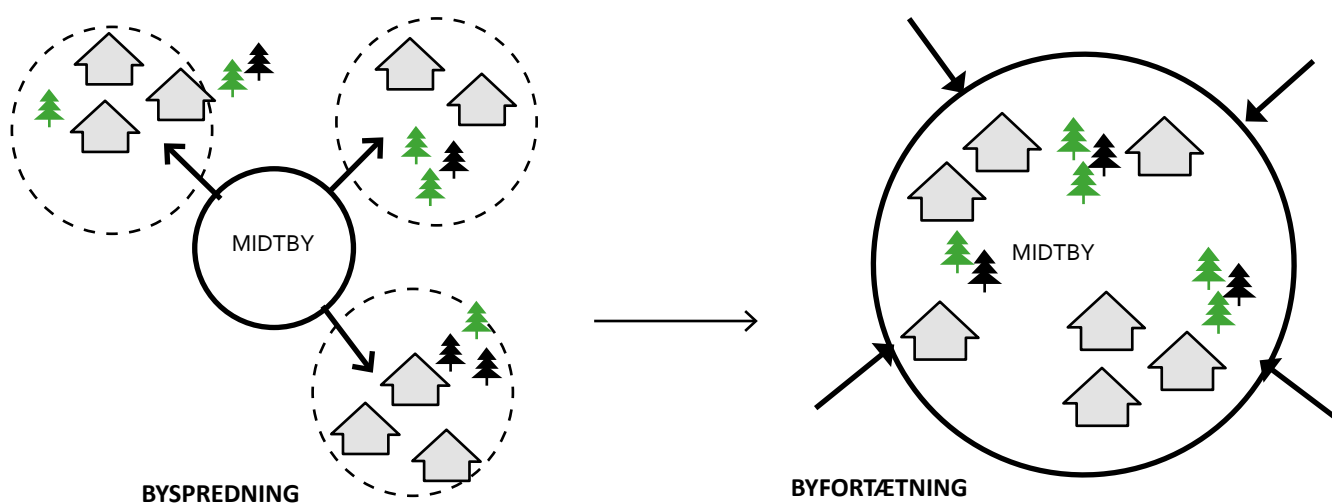
Bæredygtighed bør være en grundsten i Sæbys udvikling. Boligprojekter skal tage udgangspunkt i energieffektive løsninger, bæredygtige materialer og grønne områder, der fremmer biodiversitet og trivsel. Renovering og genbrug af eksisterende byggeri skal prioriteres for at bevare byens identitet og mindske klimaaftryk. Samtidig skal der sættes på grøn infrastruktur og trygge, cykel- og gangvenlige forbindelser.

Øget bylivskvalitet skal understøttes gennem belysning, vedligeholdelse og en indsats mod tomme og misligholdte ejendomme.

BOSÆTNING SOM VÆKSTMOTOR

Sæby skal tilbyde en attraktiv kombination af boliger, erhvervsmuligheder, kultur, fritid og natur. En tydelig og aktiv markedsføring – både fysisk og digitalt – skal synliggøre byens kvaliteter og tiltrække nye beboere og investeringer. Et tæt samarbejde mellem kommune, erhvervsliv og foreninger er afgørende for en helhedsorienteret udvikling, der gør Sæby attraktiv for tilflyttere.

Nye planmæssige tiltag bør understøtte bosætning og investeringer, samt bidrage til at styrke Sæbys position som en moderne og levende by, hvor livskvalitet, historie og fremtid mødes



Med kun 35 minutters kørsel til Aalborg har Sæby en stærk geografisk placering, der giver byen betydelige muligheder i et regionalt perspektiv. Denne korte afstand gør Sæby til en attraktiv by både for lokale borgere og for virksomheder, der ønsker at drage fordel af nærheden til en større regional hovedstad som Aalborg, samtidig med at Sæby bevarer sin egen unikke identitet og rolige atmosfære.

Aalborg

Brønderslev 30 min.

Hjørring 45 min.

Aabybro 20 min.

Hjørring 25 min.

Hjørring 35 min.

Hjørring 35 min.

Hovedbyerne, Hjørring, Brønderslev, Aabybro, Dronninglund og Hjallerup har positiv vækst i indbyggertal selv om kommunernes indbyggertal er faldende. Sæby og Hals har stabile eller svagt stigende indbyggertal.

ANBEFALING - BOSÆTNING

- Skab en mere fortættet og med flere beboere for at skabe en mere levende og dynamisk by.
- Skabe investeringsincitament for renovering og udvikling af eksisterende boligejendomme gennem nye og mere fleksible muligheder.
- Muliggøre nybyggeri, der øger midtbyens bosætningsattraktion og kvalitet.

- Fremme planlægningen for en varieret boligmasse på tværs af generationer for at imødekomme forskellige behov.
- Understøtte seniorvenlige boliger i midtbyen for at give ældre mulighed for at blive boende tæt på byens faciliteter.
- Tiltrække unge og familier gennem attraktive boligprojekter nær skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter.
- Skabe fælles boligløsninger som bofællesskaber eller kombinerede bolig- og erhvervsenheder.
- Øge trygheden og bylivskvaliteten gennem bedre belysning, vedligeholdelse af offentlige arealer og bekæmpelse af tomme og misligholdte ejendomme

- Omdanne tidligere liberale erhverv (tandlæger, advokater m.fl.) på 1. sal til boliger.
- Konvertere tidligere butikslokaler i stueetagen til enten liberale erhverv eller boliger for at skabe en mere alsidig bymidte.

MOBILITET

- EN FORUDSÆTNING FOR EN VELFUNKTERENDE BYMIDTE

En koordineret by- og trafikplanlægning er afgørende for at skabe en velfungerende bymidte, hvor både mennesker og varer kan bevæge sig effektivt. Mobilitet binder hverdagslivets aktiviteter sammen og sikrer tilgængelighed til byens funktioner.

Transportbehovet varierer afhængigt af livsfase og individuelle præferencer, hvilket betyder, at en bys mobilitetsløsninger skal være fleksible og tilpasse sig forskellige behov. Børnefamilier, unge og ældre har vidt forskellige krav til transport, og derfor er det nødvendigt at skabe en infrastruktur, der understøtter en bred vifte af mobilitetsformer.

I byudviklingen skal der være fokus på at fremme bæredygtige og smarte transportvalg. Det kræver, at byens infrastruktur understøtter både gående, cyklister, kollektiv transport og biltrafik på en måde, der sikrer balance mellem mobilitet, miljøhensyn og byliv. Ved at styrke tilgængeligheden og sikre gode forbindelser på tværs af transportformer kan Sæby midtby blive mere attraktiv og funktionel for både nuværende og kommende borgere.

Bedre cykelforbindelser

Midtbyen skal have bedre forbindelser for cyklister, og kernen i dette er et mere forgrenet netværk af cykelvenlige gader, cykelstier. Et velfungerende cykelnet bør være et fokuspunkt i udviklingen af Sæby som en by med nem adgang uden bil.

Gode cykelforbindelser er ikke kun relevante for midtbyens skoler, men også for centrale destinationer såsom biblioteket, kulturhuse, byparken og større arbejdspladser. Et sammenhængende cykelnetværk vil styrke byens mobilitet og gøre det lettere for både beboere og besøgende at komme rundt på en bæredygtig og fleksibel måde.



TILGÆNGELIGHED OG TRAFIK I SÆBY MIDTBY

Sæbys historiske bykerne er ikke designet til moderne biltrafik. Gaderne er smalle, brolagte og snoede, da de stammer fra en tid, hvor hestevogne og fodgængere dominerede bybilledet. Siden 1950'erne har byen tilpasset sig den stigende biltrafik med udvidede veje og nye parkeringspladser på tidligere erhvervsarealer.

Trafikken i midtbyen er dog ofte styret af praktiske løsninger frem for en samlet plan. Dette skaber løbende debat om vejoplægninger, parkeringskapacitet og bedre forhold for fodgængere og cyklister. Tidligere forsøg på at begrænse biltrafik i sommerperioden har understøttet byliv og handel, men tilgængelighed for bilister er stadig afgørende for byens butikker og arbejdspladser. Balancen mellem biltrafik, parkering og et levende bymiljø er central. For meget biltrafik kan forringe den hyggelige atmosfære, mens manglende parkeringsmuligheder kan skade handlen.

STORE TORV

Indtil 1960'erne fungerede Store Torv og Vestergade (gågaden) som både parkeringsplads og trafikåre. Siden er der anlagt ringveje, der leder gennemkørende trafik udenom midtbyen. Tilkørselsvejene til byens største parkeringspladser syd for handels-gaderne er dog smalle og omgivet af boliger, hvilket gør dem mindre egnede til større trafikmængder.

ANKERBUTIK OG ANKERPARKERING

Adgangen til parkeringsarealerne i Sæbys bymidte er begrænset fra nord og øst, hvilket betyder, at den primære biltrafik til midtbyen kommer fra vest via P. Lundsvej. På denne rute ligger SuperBrugsen, hvis parkeringsplads er en af bymidtens vigtigste. Denne parkeringsplads fungerer som et centralt knudepunkt, da den ikke kun bruges af kunder til dagligvarebutikken, men også af mange, der besøger de øvrige handels-gader i bymidten. Dens placering og størrelse gør den til et populært valg blandt bilister, hvilket betyder, at parkeringspladsen spiller en afgørende rolle i byens trafikmønster og tilgængelighed.

SuperBrugsens parkeringsplads er dermed mere end blot en parkeringsplads for dagligvarehandel – den fungerer som hovedankomstpunkt for mange af byens besøgende og understøtter handelslivet. Alternativt kan man også nå de øvrige centrale parkeringsarealer via Grønnegade, en af byens vigtige handels-gader, som tilbyder adgang til flere butikker og restauranter. Selvom Grønnegade er en vigtig adgangsvej, er det dog SuperBrugsens parkeringsplads, der i særlig grad har betydning for den samlede tilgængelighed og biltrafik i Sæbys bymidte.

Forsøget med at fredeliggøre midtbyen for at tilgodese gående har rejst bekymringer om, hvordan det kunne påvirke byens handelsliv. En fuldstændig bilfri zone vil være en drastisk ændring, som potentielt kunne skade handlen, da mange kunder i dag er afhængige af at kunne køre tæt på butikkerne og finde parkeringspladser i nærheden. Det er derfor afgørende at finde en balance, hvor der både er plads til biltrafik og parkering, samtidig med at bymidten forbliver attraktiv og tilgængelig for fodgængere og cyklister.



SKAB EN NY OG MARKANT ANKOMST

For at forbedre adgangsforholdene til midtbyen bør der udvikles en ny, tydelig ankomst, der leder besøgende direkte ind i bykernen. En velkomstzone med tydelig skiltning, grønne elementer og en attraktiv belægning kan signalere, at man er ankommet til en særlig destination. Det vil forbedre eksisterende forbindelser, så trafikken ledes mere hensigtsmæssigt ind i byen uden at skabe unødigt belastning i de smallere gader. Byens købstadsidentitet bør afspejles i ankomsten gennem visuelle elementer såsom en velkomstplads eller et vartegn.

Ankomsten til bymidten bør forbedres gennem tydelige adgangsveje og skiltning, så besøgende ledes optimalt ind i byen. Den parkeringssøgende trafik kan minimeres ved at etablere bedre parkeringsoversigt og vejvisning. Trafiksikkerheden omkring Søndergade og andre nøgleområder bør forbedres for at skabe trygge forhold for både bilister og fodgængere. Gode tilkørsels- og stisystemer skal sikres, så fodgængere og cyklister får en bedre oplevelse i bymidten. Synligheden af eksisterende parkeringspladser kan øges gennem informationstavler og digitale løsninger. Derudover bør ladestandere placeres strategisk for at sikre nærhed til byens tilbud og understøtte en bæredygtig mobilitet.

STYRK SAMMENHÆNGEN

MELLEM BYMIDTEN OG OPLANDET

Den samlede midtby kan opdeles i tre hovedområder for handel og turisme: Havnen, Bykernen og City Vest. For at skabe en større sammenhængskraft mellem disse områder bør der arbejdes med forbedring af veje og stier. Der bør etableres tydelige og attraktive forbindelser mellem midtbyen, havnen og boligområderne, så der skabes en naturlig sammenhæng i byens infrastruktur. Skiltning og wayfinding bør forbedres, så både borgere og turister nemt kan finde rundt i byen.

Attraktive gang- og cykelruter bør udvikles, så bymidten også forbindes med boligområder, naturområder som Sæbygård Skov og Sæby Å, hvilket vil styrke midtbyen som en destination for både fastboende og turister.

EN BÆREDYGTIG MOBILITETSSTRATEGI

Ved at implementere disse tiltag kan Sæby udvikle en mobilitetsstrategi, der ikke kun forbedrer fremkommeligheden, men også styrker byens attraktivitet og bæredygtighed. En kombination af bedre cykel- og gangforhold, smartere parkering og forbedret kollektiv transport vil sikre en levende bymidte, hvor både borgere og turister kan bevæge sig nemt og bekvemt.



SuperBrugsens parkeringsplads

Ankomst til bykerne

Her ses ankomsten til bykernen ved Vestergade og Grønnegade, også kendt som "Strygehjernet". Ankomsten via Grønnegade er den primære adgang til byens handelsgader, torv og de nærliggende parkeringspladser, hvilket gør området til en central indgang til midtbyen.



Ankomst til bykernen fra P. Lunds Vej

gitale løsninger. Derudover bør ladestandere placeres strategisk for at sikre nærhed til byens tilbud og understøtte en bæredygtig mobilitet.

STYRK SAMMENHÆNGEN MELLEM BYMIDTEN OG OPLANDET

Den samlede midtby kan opdeles i tre hovedområder for handel og turisme: Havnen, Bykernen og City Vest. For at skabe en større sammenhængskraft mellem disse områder bør der arbejdes med forbedring af veje og stier. Der bør etableres tydelige og attraktive forbindelser mellem midtbyen, havnen og boligområderne, så der skabes en naturlig sammenhæng i byens infrastruktur. Skiltning og wayfinding bør forbedres, så både borgere og turister nemt kan finde rundt i byen.

Attraktive gang- og cykelruter bør udvikles, så bymidten også forbindes med boligområder, naturområder som Sæbygård Skov og Sæby Å, hvilket vil styrke midtbyen som en destination for både fastboende og turister.

EN BÆREDYGTIG MOBILITETSSTRATEGI FOR SÆBY

Ved at implementere disse tiltag kan Sæby udvikle en mobilitetsstrategi, der ikke kun forbedrer fremkommeligheden, men også styrker byens attraktivitet og bæredygtighed. En kombination af bedre cykel- og gangforhold, smartere parkering og forbedret kollektiv transport vil sikre en levende bymidte, hvor både borgere og turister kan bevæge sig nemt og bekvemt.



ANBEFALING - MOBILITET

NY OG MARKANT ANKOMST TIL BYMIDTEN

- Forbedr adgangsforholdene til midtbyen ved at udvikle en ny, tydelig ankomst, der leder besøgende direkte ind i bykernen, så trafikken ledes mere hensigtsmæssigt ind i byen uden at skabe unødigt belastning i de smallere gader.
- Udnyt bykernens købstadsidentitet ved at skabe en ankomst, der visuelt afspejler Sæbys historiske og maritime karakter som eksempelvis gennem belægning.

FORBEDRE TRAFIKAFVIKLING TIL MIDTBYEN

- Minimere parkeringsøgende trafik ved at etablere bedre parkeringsoversigt og vejvisning.
- Forbedre trafiksikkerhed og oversigtsforhold omkring Søndergade og andre nøgleområder.
- Sikre gode tilkørsels- og stisystemer for lette trafikanter, så fodgængere og cyklister får en bedre oplevelse i bymidten.
- Placere ladestandere strategisk for at sikre nærhed til byens tilbud og understøtte en bæredygtig mobilitet.

STYRK SAMMENHÆNGEN MELLEM BYMIDTEN OG OPLANDET

- Den samlede midtby kan opdeles i tre hovedområder for handel og turisme: Havnen, Bykernen og City Vest. Der bør arbejdes på at sikre en større sammenhængskraft mellem disse gennem forbedring af veje og stier.
- Forbedr skiltning og wayfinding, så både borgere og turister nemt kan finde rundt i byen og til de vigtigste attraktioner.
- Sikre attraktive gang- og cykelruter, der forbinder bymidten med naturområder som eksempelvis Sæbygård Skov og Sæby Å.

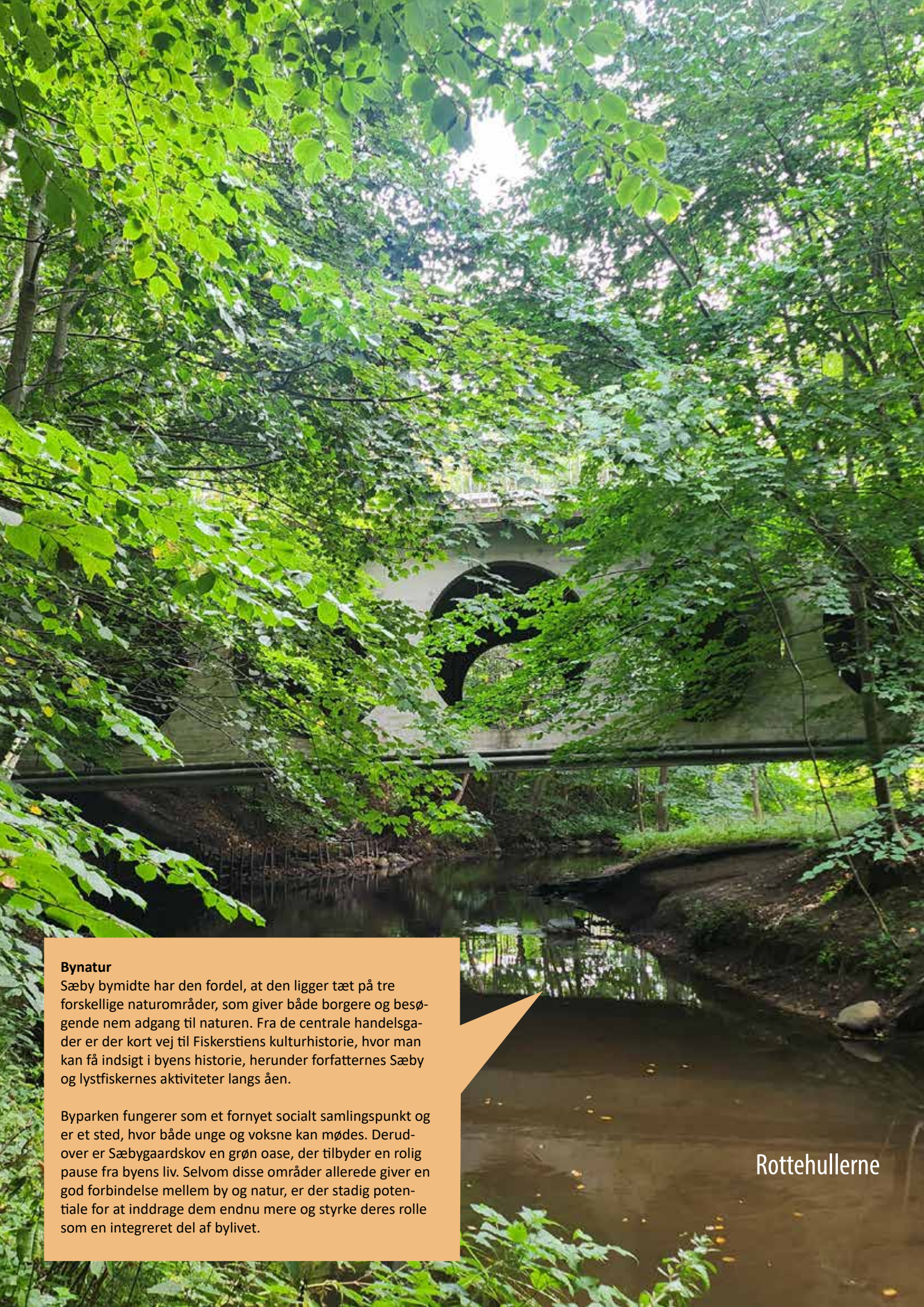
BÆREDYGTIGHED

Byerne spiller en nøglerolle i omstillingen til et mere bæredygtigt samfund. To ud af tre indbyggere i Frederikshavn Kommune bor i en af de tre hovedbyer, og den andel ser ud til at vokse fremover. Nye krav til klima og bæredygtighed i byggeriet kræver både nytænkning af de metoder, teknologier og ressourcer, der anvendes i byudviklingen, samt ændrede måder at leve på i byer og boliger.

Bæredygtighed skal være en central drivkraft i udviklingen af midtbyen. Fremtidige projekter bør tage hensyn til miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter. Midtbyudvikling skal fremme genanvendelse af eksisterende bygninger og materialer, reducere klimaaftrykket gennem energieffektivt byggeri og understøtte grønne transportløsninger som cykelstier og kollektiv trafik. Samtidig skal midtbyen indrettes med grønne områder og rekreative rum, der understøtter et sundt og aktivt byliv og som skaber trivsel for borgerne.

Økonomisk bæredygtighed er en forudsætning i udviklingen af midtbyen. Det er nødvendigt at tiltrække investeringer og skabe rammer for en levende bymidte med blandede funktioner, hvor boliger, erhverv og kultur integreres. Ved at tænke bæredygtigt i byudviklingen kan Sæby skabe en attraktiv og fremtidssikret bykerne, der gavner både nuværende og kommende generationer.

Økonomi er en vigtig del af bæredygtighed, og netop økonomisk bæredygtighed er det politiske grundlag for at udvikle midtbyen. Dette er afgørende for at støtte de handelsdrivende, tiltrække nye borgere og virksomheder, samt for at sikre ejendomsjernes investeringssikkerhed, så det kan betale sig at renovere og bygge nyt.



Bynatur

Sæby bymidte har den fordel, at den ligger tæt på tre forskellige naturområder, som giver både borgere og besøgende nem adgang til naturen. Fra de centrale handelsgader er der kort vej til Fiskerstiens kulturhistorie, hvor man kan få indsigt i byens historie, herunder forfatterens Sæby og lystfiskernes aktiviteter langs åen.

Byparken fungerer som et fornyet socialt samlingspunkt og er et sted, hvor både unge og voksne kan mødes. Derudover er Sæbygaardsskov en grøn oase, der tilbyder en rolig pause fra byens liv. Selvom disse områder allerede giver en god forbindelse mellem by og natur, er der stadig potentiale for at inddrage dem endnu mere og styrke deres rolle som en integreret del af bylivet.

Rottehullerne

FORTÆTNING AF BYMIDTEN

Fortætning af bymidten er et vigtigt skridt mod at skabe en mere bæredygtig by, hvor flere byfunktioner sammenkobles. Tættere bystrukturer fremmer både miljømæssig og social bæredygtighed ved at skabe kortere afstande og dermed understøtte gang- og cykeltrafik. Dette gør det lettere at implementere effektive, kollektive transportsystemer og reducere behovet for bilkørsel. Tæthed fremmer også kollektive, ressourcebesparende løsninger på andre områder, såsom snerydning, varmeforsyning, affaldshåndtering og genbrug. Derudover har tæthed en positiv effekt på sundhed og tryghed. Eksempelvis kan omkostningerne til hjemmehjælp reduceres, når beboere bor tættere, og hvis naboen er tæt på, kan man nemt få hjælp til indkøb eller aftensmad.

Nærhed til offentlig transport kan yderligere reducere ressource- og energiforbruget, hvis boligområder, arbejdspladser og indkøbsmuligheder planlægges smart, så transport med bus, tog eller cykel bliver foretrukket.

Kommune- og lokalplanerne spiller en vigtig rolle, da de udstikker mål og retningslinjer for, hvordan Sæby skal udvikle sig. I

forbindelse med fortætning er det vigtigt at skelne mellem bymidteområder med kulturhistoriske værdier og områder, hvor en mere moderne karakter er ønskelig. Områder med kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger skal udvikles med respekt for deres historiske identitet og arkitektoniske særpræg. Fortætning her skal ske på en måde, der understøtter områdets kulturhistoriske betydning og bidrager til at bevare og styrke stedets unikke atmosfære.

Andre områder i bymidten, der ikke er præget af samme kulturmiljø, kan danne ramme for en mere moderne og innovativ bygningsstil. Her kan fortætning give mulighed for at tilføre ny arkitektonisk identitet og skabe dynamiske, fremtidssikrede byrum. Dette skal sikre en balanceret udvikling, hvor både tradition og fornyelse får plads.

BYNATUR I MIDTBYEN

Bynatur spiller en central rolle i at skabe en bæredygtig og levende midtby. Grønne områder bidrager ikke kun til ophold, leg og afslapning, men understøtter også fugle- og dyreliv samt fungerer som naturlige regnvandsopsamlere.



Fokus på biodiversitet i byen handler ikke kun om at redde naturen, men også om at øge bevidstheden om dens betydning og værdien af at beskytte den. Bynatur har mange dimensioner, og derfor er det vigtigt at etablere rammer, der giver mulighed for at styrke naturen i byen. Et eksempel kunne være Flagermuepladsen i Pindborggade. Dette kræver samarbejde mellem kommunen, ejendomsejere og borgere for at skabe flere grønne løsninger i midtbyen, som både bidrager til biodiversitet og bylivets kvalitet.

I forbindelse med fortætning af midtbyen kan der opstå mindre friarealer på enkelte matrikler. Derfor er det afgørende, at byen som helhed rummer åndehuller og grønne oaser, der styrker både det visuelle udtryk og bylivet i kvartererne. Dette kan gøres ved at integrere grønne tagterasser, grønne gader og små byhaver, som fremmer socialt samvær og giver beboerne adgang til naturen i deres dagligdag.

BYPARKER

Sæby bymidte rummer tre betydningsfulde rekreative områder: Byparken, Fiskerstien og Sæbygaard Skov, som hver især fungerer som vigtige rekreative områder, der bidrager til byens livskvalitet.

Byparken ligger centralt blot 250 meter fra Sæby Torv og har en unik historie som den tidligere sportsplads til Sæby Skole. I forbindelse med byens købstadsjubiléum blev parken revitaliseret med en skaterbane og en smuk kirsebæralleé med 100 træer. Denne transformation har gjort Byparken til et attraktivt og populært socialt mødested for alle byens borgere. Fremtidige tiltag kunne omfatte etablering af faciliteter, som understøtter både leg, rekreation og fællesskab.

Fiskerstien er både et parkområde og et grønt stræk mellem bykernen og havnen. Stien er et populært sted for gåture mellem de to centrale byområder, og der er et stort potentiale for yderligere udvikling af området, så det ikke blot inviterer til passage, men også til ophold og fordybelse. Dette kunne eksempelvis indebære etablering af flere siddepladser, beplantning eller små rekreative zoner, der kan styrke områdets værdi både for lokale og besøgende.

Byens måske største naturmæssige aktiv er dog adgangen til Sæbygaard Skov, som ligger blot 150 meter fra gågaden. Skovens

nærhed giver en unik mulighed for at bringe den mere vilde natur helt ind i bymidten. Denne særlige stedbundne kvalitet, som er næsten unik for Sæby, er dog kun i begrænset omfang blevet udnyttet. Der vurderes at være et betydeligt potentiale i fremtidige planlægnings tiltag og investeringer for at integrere og synliggøre skoven bedre i byens liv og skabe endnu større værdi for både borgere og besøgende. Samtidig rummer skoven med sin beliggenhed potentiale til at blive en sammenhængskraft mellem boligområder og midtbyens tilbud.

De tre naturområder spiller en afgørende rolle i midtbyens fremtidige udvikling. De skal ikke alene sikre rekreative og sociale samlingssteder, men også bidrage til at fremme biodiversiteten og styrke forbindelsen mellem byens borgere og naturen. En balanceret udvikling af disse områder vil sikre deres værdi som essentielle åndehuller for både lokale og besøgende.

ANBEFALING - BÆREDYGTIGHED

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

- Fremme investeringsmuligheder og skabe incitament for både eksisterende grundejere og potentielle investorer gennem strategisk planlægning.
- Styrke handelslivet ved at koncentrere butikker og aktiviteter i udvalgte handelsgader.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

- Sikre adgang til gode, sunde og tilgængelige boliger i forskellige prisklasser, der passer til borgernes behov.
- Forbedre mobiliteten med et sammenhængende netværk for kollektiv trafik.
- Dække behovet for velfærdsydelser, herunder adgang til læger, tandlæger og andre nødvendige tjenester.
- Skabe kvalitet i byrum og offentlige bygninger der understøtter sociale mødesteder.

MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

- Fortætte bymidten med flere boliger for at øge værdien pr. kvadratmeter og udnytte eksisterende arealer effektivt.
- Begrønne bymidten og byens tage for at håndtere større regnmængder, fremme biodiversitet og skabe en mere attraktiv by med fokus på bynatur.

KULTUR & BYLIV

KULTURMILJØ SOM DRIVKRAFT FOR BYLIVET

Sæbys rige købstadshistorie og kulturmiljø er en central del af byens identitet og udvikling. Ved at fremhæve og videreudvikle disse historiske træk kan Sæby styrke sin rolle som en by, der smukt forener fortid og nutid. De charmerende gader, historiske bygninger og den autentiske atmosfære skaber en attraktiv ramme, der tiltrækker både beboere og besøgende.

Ved at integrere købstadens kulturmiljø i byens moderne udvikling kan Sæby ikke kun bevare sin unikke karakter, men også tiltrække nye beboere, turister og investeringer. Dette kan opnås gennem restaurering af historiske bygninger, etablering af kulturhistoriske ruter og afholdelse af events der understøtter både bosætning, handel og erhvervsliv, og som skaber et levende og varieret byliv. Kulturhistoriske miljøer spiller en væsentlig rolle i at synliggøre Sæby som en unik og autentisk destination. Ved at styrke og fremhæve disse historiske træk kan byen tiltrække både turister, investorer og nye beboere, samtidig med at den bevarer sin kulturarv. Fokus på at styrke denne identitet vil gøre byen endnu mere attraktiv og hjælpe med at skabe en stærkere identitet, der binder fortidens charme sammen med nutidens ambitioner.

Det ved vi:

Kulturarven tiltrækker borgere og turister

Kulturarven tiltrækker borgere og turister
82% af danskerne ønsker en bolig med kulturarvsværdier
46% mener, at kulturarven har stor betydning, når de skal vælge et sted at bo.

92% af borgerne og 83% af virksomhederne mener, at kulturarven tiltrækker turister.

83% af danskerne mener, at kulturarven har stor betydning, når de skal vælge mål for ture, ferier og udflugter.
82% af danskerne vil tage weekendophold i områder, der er rige på kulturarv - selv om det gør besøget dyrere

Kilde: Kulturarv styrelsen/Real Dania - Kulturarv en værdifuld ressource for kommunernes udvikling En analyse af danskernes holdninger til kulturarv (2005)



Store Torv – Byens samlingspunkt

Store Torv er hjertet i Sæbys byliv og fungerer året rundt som en central scene for musik, kultur og fællesskab. Her afholdes alt fra store koncerter og markeder til arrangementer for børn, udstillinger og handelsaktiviteter. Torvet skaber en levende og dynamisk midtby, hvor både lokale og besøgende kan mødes og opleve byens atmosfære. Dets rolle som et aktivt byrum er essentiel for byens identitet.

Store Torv

Sæbys indre bydel indebærer både udfordringer og muligheder. Den historiske bydel, præget af middelalderens struktur, er i stor grad bevaret, og både ældre og nyere bygninger respekterer de gamle matrikler, facadelinjer og gadeforløb. I dag fremstår området med 1½-2½-etagers bygninger i et moderne udtryk, men der er behov for at tilføje mere liv til bykernen.

De etablerede handelsgader som Grønnegade og Vestergade, samt de historiske gader som Pindborggade og Algade, bør udvides med aktiviteter, der appellerer til et bredere publikum og ikke kun afhænger af turistsæsonen. Der er samtidig behov for at gøre opmærksom på de eksisterende tilbud i Sæby, især dem, der ikke er handelsrelaterede.

Den historiske bymidte har potentiale til at blive både arkitektonisk smuk og stemningsfuld, samtidig med at den danner en værdig ramme om byens historiske, kulturelle og naturmæssige kvaliteter. En udfordring er at integrere de omkringliggende kvarterer på en måde, så de sammen skaber en helstøbt og harmonisk bymidte.

Der er tydelige kontraster mellem byrummenes udformning og bygningernes tilstand. Mange af de bagvedliggende kvarterer er præget af dårligt vedligeholdte bygninger og nedslidte, uensartede byrum. Adgangen til bymidten er også præget af trafikerede og karakterløse gader med sparsom begrønning. Der er derfor et klart behov for en opgradering af by- og gaderum, så de skaber bedre sammenhæng mellem kvartererne og sikrer værdige adgangsveje til bymidten.

Der bør sættes særlig fokus på arkitektoniske krav og valg af belægninger, der skaber både visuel og funktionel sammenhæng i byens offentlige rum. Gader, pladser og stier bør designes med henblik på at binde byen sammen, hvor materialer og layout understøtter både byens historie og modernitet. Belægningerne skal ikke blot være æstetisk tiltalende, men også sikre en solid overgang mellem byområderne, så byens "gulv" bliver et bærende element, der styrker forbindelsen mellem kvarterer og bymidten.

Naturen spiller en vigtig rolle for byens identitet. Grønne og rekreative områder som Sæby Å og Sæbygaard Skov bør integreres som aktive rammer for kulturelle aktiviteter. Festivaler, events og udstillinger kan forankres i byens naturlige omgivelser og styrke forbindelsen mellem historie, kultur og natur.

Kulturlivet i Sæby er allerede bredt og mangfoldigt. Det rummer klassisk kunst som billedkunst, litteratur, scenekunst og musik. Musikskolen, foreningslivet og den rige kulturhistorie har spillet en vigtig rolle i at forme Sæbys identitet. Derudover har Sæby et stærkt sports- og fritidsliv, uformelle fællesskaber samt en kultur præget af driftige erhverv og innovation.

LEVENDE MIDTBY GENNEM KULTUR OG STRATEGISK PLANLÆGNING

Fremtidig planlægning skal styrke den kulturelle udvikling med fokus på at skabe en levende bymidte. Dette inkluderer integration af kultur, foreningsliv og kommunale institutioner. Funktionerne skal placeres strategisk, så der ikke opstår områder uden aktivitet i ydertimerne.

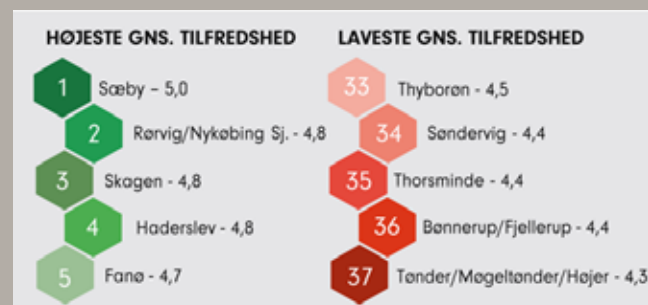
Det nuværende kultur- og foreningsliv i midtbyen skal fastholdes som en vigtig del af byens identitet og dynamik. Nye tiltag og aktiviteter skal derfor så vidt muligt placeres i eller omkring bymidten, for at sikre en stærk sammenhæng og skabe en tættere forbindelse mellem eksisterende og nye funktioner. For eksempel bidrager butikker og skoler til liv i dagtimerne, mens foreningsliv skaber aktivitet efter arbejdstid. Familieboliger skaber liv i aftentimer og weekender, mens seniorboliger bidrager til aktivitet i dagtimerne. En gennemtænkt boligsammensætning er derfor afgørende for at sikre et levende og varieret byliv.

Det ved vi:

Tilfredse turister i danske kystbyer

Dansk Kyst og Naturturisme gennemførte i 2019 en tilfredshedsundersøgelse blandt turister i 37 danske kyst/turist byer.

Hver femte gæst peger her på atmosfæren som årsag til at besøge byen. Atmosfæren er kendetegnet ved at gæsterne syntes at det er et skønt og hyggeligt sted. Ca. Hver tredje gæst peger på tidligere erfaring som årsag til at besøge byen. Sæby opnår den højeste gennemsnitlige karakter blandt alle byerne.



Kilde: Kilde: Dansk kyst og naturturisme. tilfredshedsrapport 2019

KULTURINSTITUTIONER OG BYMIDTENS KUNST

Midtbyen i Sæby rummer allerede en række offentlige kulturinstitutioner, der aktivt understøtter og bidrager til byens liv. Kulturøen med Manegen, musikskolen, biblioteket og svømmehallen danner en stærk kulturel kerne. Overfor ligger Sæby Spektrum, der med sine mange aktiviteter og arrangementer bidrager til liv både dag og aften.

Bymidten fungerer som samlingspunkt for borgere og besøgende. Her finder man et rigt og intenst kulturliv, hvor arrangementer og aktiviteter året rundt giver nye oplevelser. Sæby Torv er en central scene, der bruges til alt fra musikoptrædener til kulturarrangementer. En permanent scene på torvet danner rammen om musikoptrædener i foråret og sommeren, mens havnen summer af liv, når solen spilles ned hver aften i sommerhalvåret.

NYE OG TILBAGEVENDENDE EVENTS

I 2024 blev der afviklet en ny Sæby musikfestival på slagterigrunden, der allerede har vist sig at være en stor succes. Hvert år i pinsen afholdes der en jazzfestival, og hvert tredje år er Sæby vært for en international musikfestival, der tiltrækker kunstnere og besøgende fra hele verden.

Gennem en målrettet indsats kan Sæby fortsat udvikle sig som en by, hvor kultur, historie og natur går hånd i hånd og skaber unikke oplevelser for både borgere og besøgende.

ANBEFALING - KULTUR & BYLIV

BEVARELSE OG RESTAURERING AF HISTORISKE BYGNINGER

- Bevaring af den historiske bygningsarv understøtter Sæbys identitet som en købstad og tiltrækker både turister og potentielle nye beboere.

SKABELSE AF KULTURHISTORISKE RUTER

- Etabler kulturhistoriske ruter, der forbinder byens historiske vartegn og giver både turister og lokale mulighed for at udforske byens historie på en struktureret måde.

UDVIDELSE AF ÅRET RUNDT AKTIVITETER

- Skabe mulighed for events og aktiviteter, der ikke kun er begrænset til sommerhalvåret, men som også appellerer til lokale beboere og tiltrækker et bredere publikum året rundt. Dette kan omfatte markeder, musik- og kunsthistoriske festivaler, kulturelle events og tema-dage.

FORBEDRING AF BYENS OFFENTLIGE RUM

- Gennemfør en opgradering af byens offentlige rum, herunder renovering af gader, pladser og stier, med fokus på belægninger, øget beplantning og urbane møbler.

SKABE BEDRE FORBINDELSER MELLEM KVARTERER

- Forbedre forbindelserne mellem Sæbys historiske bymidte og de omkringliggende kvarterer ved at skabe mere integrerede og tilgængelige forbindelser.

SYNLIGGØRELSE AF EKSISTERENDE TILBUD

- Øger synligheden af byens tilbud og sikrer, at både lokale og turister får mere ud af deres besøg i Sæby.

STYRKELSE AF BYENS IDENTITET

- Fremhæve byens historie og kulturmiljø. Markedsføring af byen som bosætningssted og som turistmål.

3/ DELOMRÅDER

SÆBYS MIDTBY – TRE OMRÅDER, ÉN SAMLET BY

Sæbys midtby består af tre selvstændige byområder, der hver især har deres egen funktion og identitet. I dag kan de opleves som adskilte, da de danner rammen om forskellige aktiviteter, men tilsammen udgør de en helhed, der gør midtbyen levende og attraktiv.

Bykernen er det kommercielle centrum med gågader, butikker, caféer og torve, hvor både lokale og besøgende mødes til shopping og byliv. Havnen og Algade-kvarteret rummer byens historiske områder, kirken og den rekreative havn, der fungerer som et samlingspunkt for både fastboende og turister. City Vest og Kulturøen udgør hverdagsbyen med dagligvarehandel, skoler, sundhedstilbud og et aktivt foreningsliv omkring Spektrum, Manegen og Sæby Svømmehal.

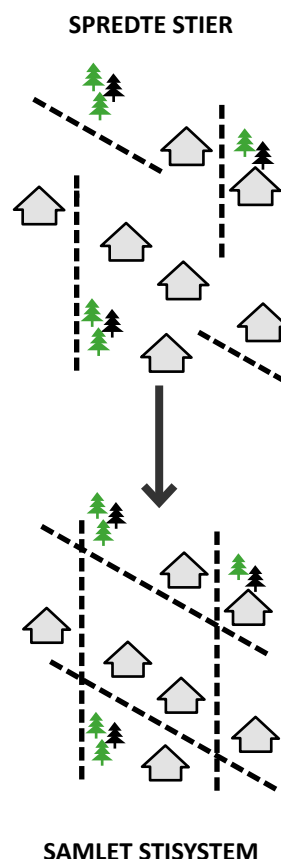
I de følgende afsnit beskrives de forskellige områder mere detaljeret. For at styrke Sæbys midtby som en samlet enhed er det afgørende at skabe bedre forbindelser mellem dem. En stærkere sammenhæng mellem handel, kultur og hverdagsliv vil gøre midtbyen mere harmonisk, hvor alle funktioner understøtter hinanden og tilsammen bidrager til en midtby i balance.

CITY VEST & KULTURØEN

City Vest & Kulturøen er et centralt og alsidigt område vest for Sæbys bykerne. Området rummer en bred vifte af funktioner og tilbud, som tilsammen udgør en vigtig del af byens hverdagsliv og fritidstilbud. Her finder man Spektrum, Sæbygård Skole, Kulturøen, svømmehallen og detailhandelsområdet City Vest. I området findes også institutioner som plejehjemmet Mariested, bostedet Hobitten, børnehaver, folkeskolen, kultur- og fritidsfaciliteter, dagligvarebutikker og Sundhedshuset. Alle disse funktioner gør området til et knudepunkt for hverdagslivet.

På trods af områdets mange funktioner opleves City Vest & Kulturøen fysisk og mentalt afskåret fra den ældre bykerne. Den markante barriere, Ålborgvej, opdeler området fra midtbyen, og slagterigrunden kiler sig delvist ind mellem de to områder. Denne opdeling gør, at City Vest & Kulturøen ofte opfattes som et selvstændigt aflastningscenter, fremfor en integreret del af Sæbys ældre bykerne. Selvom området er veludbygget med gang- og cykelstier, der gør det nemt at bevæge sig rundt internt, er det stadig mest naturligt at besøge området i bil.

Det er let tilgængeligt for bilister via de primære adgange fra Ålborgvej og Sæbygårdvej, og der er gode busforbindelser med stoppesteder ved Kulturøen, betjent af NT-bus 73 og 78.



Kulturøen og City Vest – Hverdagens omdrejningspunkt

Kulturøen og City Vest danner rammen om en bred vifte af kultur-, sundheds- og fritidstilbud samt dagligvarehandel. Området fungerer som et vigtigt knudepunkt for byens hverdagsliv, hvor borgere mødes til indkøb, foreningsaktiviteter og kulturelle oplevelser. Kombinationen af disse funktioner gør bydelen til en central del af Sæbys hverdagsliv.



FREMTIDENS BOLIGOMRÅDER

Med den forventede tilvækst af op mod 500 nye boliger fra de nærliggende boligområder ved Otto Rudsvej i vest til Sæby bakker mod Nord vil City Vest & Kulturøen få en endnu vigtigere rolle i byens udvikling. Områdets relevans som et centralt knudepunkt for både uddannelse, handel og fritid vil blive styrket. Den store koncentration af tilbud bidrager allerede med liv og kundeflow, og dette potentiale kan udnyttes strategisk for også at gavne den ældre del af bymidten. Gennem en udvikling af City Vest & Kulturøen kan området integreres bedre i Sæby og blive en vigtig del af den samlede byoplevelse.

FORBEDRING AF FORBINDELSER MELLEM OMRÅDERNE

For fremtidig udvikling bør der fokuseres på at styrke forbindelserne mellem City Vest & Kulturøen og den ældre bykerne. Ålborgvej fungerer som en markant barriere, og det er nødvendigt at skabe bedre krydsningsmuligheder, eksempelvis ved at etablere cykel- og gangbroer, sikre trygge overgange og udvikle trafikale løsninger, der prioriterer både sikkerhed og tilgængelighed. Forbindelserne til fods og på cykel fra midtbyen og andre dele af Sæby bør også styrkes, så det bliver nemt og attraktivt at bevæge sig mellem de to områder.

Samtidig bør de eksisterende funktioner i City Vest & Kulturøen udnyttes bedre. Kulturøen og Spektrum har potentiale til at blive centrale omdrejningspunkter for både lokale og regionale kulturaktiviteter, og dette bør integreres i en fremtidig udviklingsplan. Områdets funktion som et kulturelt og fritidsmæssigt centrum kan styrkes ved at fremme samarbejde mellem de eksisterende institutioner og funktioner, hvilket vil tiltrække både lokale og besøgende.

NEDBRYDNING AF DEN MENTALE BARRIERE

Der er også et behov for at nedbryde den mentale barriere mellem City Vest/Kulturøen og midtbyen. På grund af de fysiske barrierer, som Ålborgvej udgør, bør der fokuseres på at skabe en mere sammenhængende byoplevelse. Det kan gøres gennem forbedret skiltning og et øget fokus på belægning og byudstyr, som skaber en visuel og funktionel forbindelse mellem områderne. Disse tiltag vil hjælpe med at gøre området mere tilgængeligt og tiltrækkende for både borgere og besøgende og sikre, at City Vest og Kulturøen opfattes som en naturlig forlængelse af Sæbys byliv.

INTEGRATION AF NYE BOLIGOMRÅDER

En vigtig del af den fremtidige udvikling af området omkring City Vest er den nye og kommende boligudvikling mod vest og nord. De nye boligområder, herunder Sæby Bakker, forventes at tilføre et væsentligt antal nye indbyggere og skoleelever til byen. For at sikre, at disse nye boligområder er godt integreret i byens liv, skal der være et stærkt fokus på at sikre gode cykel- og gangforbindelser mellem boligområderne og City Vest/Kulturøen. Der er desuden et stort potentiale i at koble den østlige del af bymidten til de store boligområder i nord, Sæby

Bakker, via Sæbygaard Skov. Ved at skabe forbindelser gennem skoven vil det være muligt at etablere genveje, som ikke kun fysisk forbinder områderne, men også skaber en mental forbindelse mellem boligområderne og de mange tilbud i City Vest & Kulturøen. Dette vil kunne styrke integrationen og gøre området mere tilgængeligt og attraktivt for beboere i de nye boligområder.

KNUDEPUNKT FOR HVERDAGS- OG FRITIDSLIVET

En strategisk udvikling af området vil kunne skabe et mere integreret og attraktivt City Vest & Kulturøen, der understøtter byens øvrige delområder. Gennem fokus på forbedring af forbindelser, udnyttelse af eksisterende funktioner og nedbrydning af den mentale barriere vil området kunne blive et dynamisk og integreret knudepunkt i Sæbys fremtidige udvikling.

ANBEFALINGER - CITY VEST & KULTURØEN

FORBINDELSER TIL MIDTBYEN

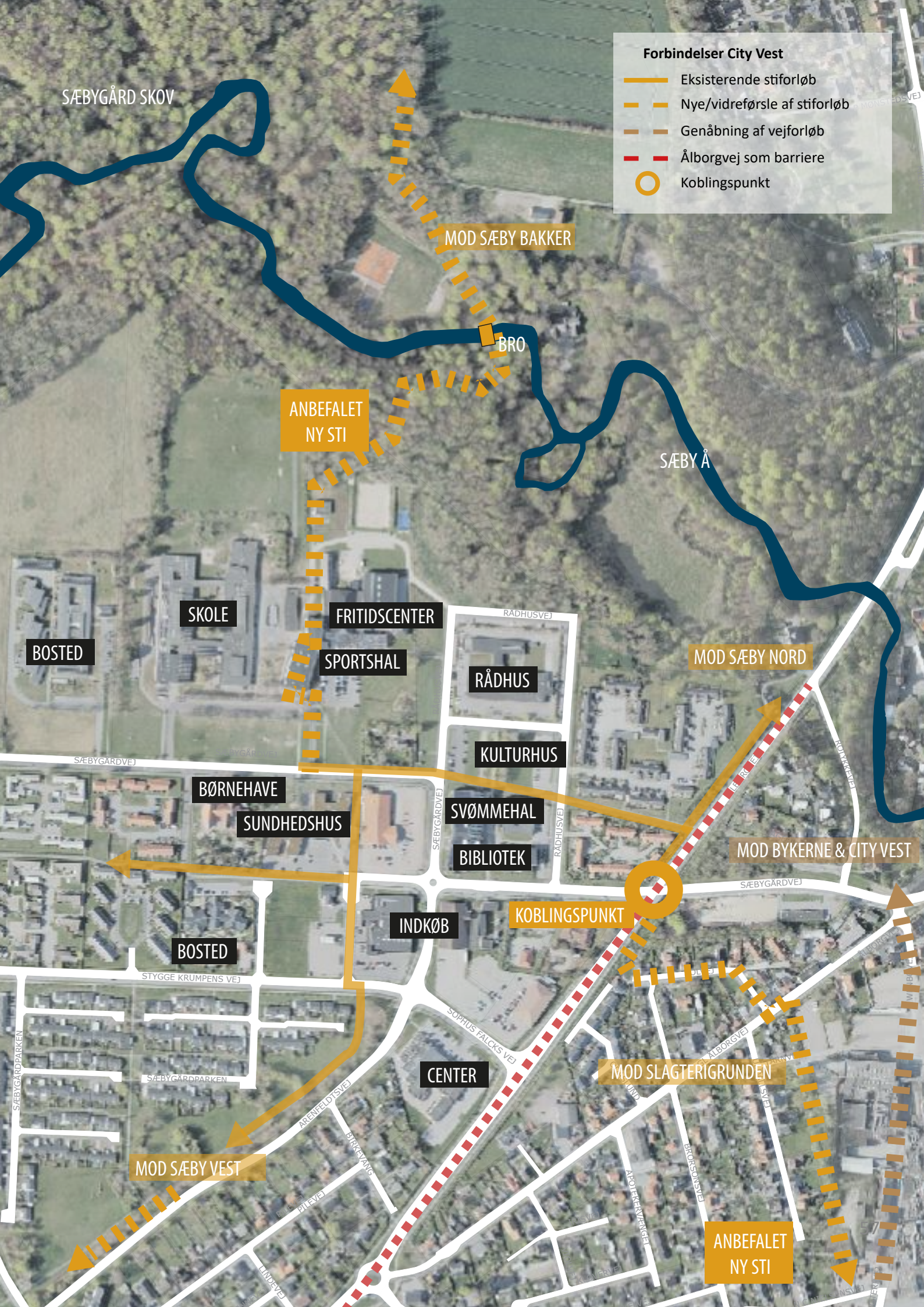
- Ålborgvej fungerer i dag som en barriere mellem City Vest og midtbyen. En fremtidig udviklingsplan skal fokusere på at mindske denne barriere gennem bedre krydsningsmuligheder, fx fodgængerbroer, trygge overgange og trafikale løsninger, der prioriterer sikkerhed og tilgængelighed.
- Der skal skabes sammenhængende stiforbindelser, der gør det nemt og attraktivt at bevæge sig mellem midtbyen og City Vest, både for gående og cyklister.

OMRÅDETS FUNKTIONER OG IDENTITET

- Området er hjemsted for en lang række faciliteter, herunder Sundhedshuset, detailhandel, boliger, skole, fritidstilbud, kontorer og hotelvirksomhed.
- Kulturøen og Spektrum bør udnyttes som centrale omdrejningspunkter for både lokale og regionale kulturaktiviteter.

MOBILITET OG INFRASTRUKTUR

- Området er i dag let tilgængeligt med bil og betjenes også af offentlige buslinjer, men forbindelserne til fods og på cykel fra midtbyen og andre dele af Sæby skal styrkes.



Forbindelser City Vest

- Eksisterende stiforløb
- - - Nye/vidreførsle af stiforløb
- - - Genåbning af vejforløb
- - - Ålborgvej som barriere
- Koblingspunkt

SÆBYGÅRD SKOV

MOD SÆBY BAKKER

BRO

ANBEFALET
NY STI

SÆBY Å

SKOLE

FRITIDSCENTER

SPORTSHAL

BOSTED

RÅDHUS

MOD SÆBY NORD

KULTURHUS

BØRNEHAVE

SUNDHEDSHUS

SVØMMEHAL

BIBLIOTEK

BOSTED

INDKØB

KOBLINGSPUNKT

MOD BYKERNE & CITY VEST

STYGGE KRUMPENS VEJ

CENTER

MOD SLAGTERIGRUNDEN

MOD SÆBY VEST

ANBEFALET
NY STI

BYKERNEN

Sæbys handelsgader, især Vestergade og Søndergade, udgør i dag et velfungerende og dynamisk handelsmiljø. Disse gader er rygraden i byens handelsliv og bidrager til byens liv og aktivitet. For at sikre, at bykernen forbliver en levende og attraktiv bymidte i fremtiden, er det dog nødvendigt at udvide og diversificere byens tilbud. En væsentlig del af denne udvikling er at skabe plads til flere serviceerhverv i de omkringliggende gader. Serviceerhverv som fitnesscentre, sundhedsfunktioner og kulturtilbud er med til at skabe liv, tiltrække kunder og øge flowet af besøgende i området.



Søndergade – Overgangen mellem bykernen og Algade-kvarteret
Søndergade markerer overgangen mellem bykernen og Algade-kvarteret, men fungerer i dag som en trafikeret omfartsvej, der i stedet for at binde områderne sammen, forstærker deres adskillelse. Den høje trafikmængde og gadens nuværende udformning skaber en fysisk og visuel barriere, der begrænser sammenhængen mellem bymidten, Algade og havnen.

En løsning kunne være at forskønne og opgradere oplevelsen af Søndergade som en bygade. Dette vil bidrage til at sænke hastigheden, øge trafiksikkerheden og samtidig styrke gadens butikker og handelsliv ved at skabe et mere imødekommende og sammenhængende bymiljø.

Søndergade set mod nord

SÆBY HANDELSCENTRUM: FREMTIDENS LIVLIGE BYMIDTE

Byens pulserende hjerte rummer mere end blot handel; det er også et sted for kultur, historie og sociale aktiviteter. For at bevare og styrke Sæbys identitet som en attraktiv handelsby, er det afgørende, at bymidten kan tiltrække både lokale og turister. Butikkerne spiller en central rolle i dette, men det er de omkringliggende funktioner, der også vil være med til at tiltrække kunder og skabe en varieret og levende by. Dette gør, at Sæbys handelscentrum ikke blot fungerer som en traditionel handelsgade, men også som et multifunktionelt og inkluderende byrum.

En diversificering af funktionerne i de omkringliggende gader vil ikke blot tiltrække en bredere målgruppe, men også sikre, at byen forbliver relevant og tiltrækkende for både nuværende og fremtidige generationer. Kvaliteten af byrummet, den funktionelle mangfoldighed og den rette balance mellem handel og serviceerhverv er derfor essentielle for at opretholde og styrke byens rolle som en livlig og moderne bymidte.

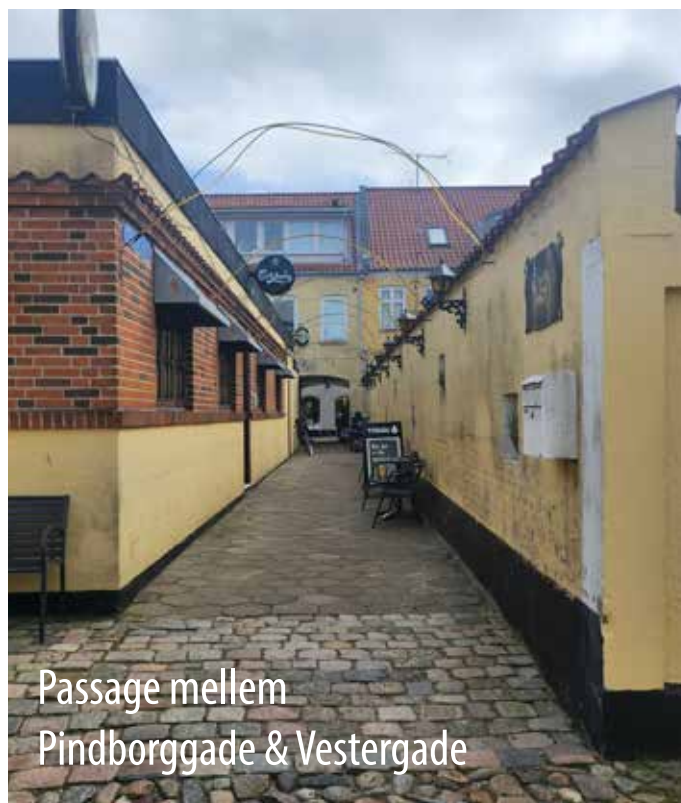
UDVIKLING AF BYENS PASSAGER OG BAGGÅRDE

Der skal sættes fokus på byens passager og baggårde som centrale elementer i skabelsen af et mere varieret og dynamisk bymiljø. Ved at udnytte og integrere disse ofte oversete områder kan vi forbedre byens æstetik og funktionalitet, samtidig med at vi åbner op for nye investeringsmuligheder i de centrale dele af byens bagsider.

En målrettet indsats for at transformere og aktivere passager og baggårde vil ikke kun skabe et mere attraktivt og spændende byrum, men også fremme økonomisk vækst ved at skabe baggrund for nye forretninger eller skabe et bedre grundlag for eksisterende butikker og cafeer.

Ved at udvikle disse områder kan vi etablere såkaldte shoppingloops, der gør oplevelsen af at bevæge sig gennem byen langt mere interessant og engagerende. Shoppingloops – et system af sammenhængende ruter, der leder besøgende gennem et udvalg af butikker, caféer og kulturelle oplevelser – vil gøre det lettere at opdage skjulte perler i byen, samtidig med at de bidrager til øget aktivitet og vækst i de nærliggende forretningsområder.

Samlet set vil denne strategi ikke kun skabe liv i byens bagvedliggende områder, men også bidrage til en mere bæredygtig og spændende byudvikling, hvor både indbyggere og besøgende får en rigere og mere nuanceret oplevelse af byen.



Passage mellem
Pindborggade & Vestergade

UDVIKLING AF HAANDEST GÅRD SOM FORBINDELSE TIL BYENS HJERTE

Et konkret eksempel på, hvordan vi kan udnytte byens baggårde og passager, er Haandest Gård, som udgør en direkte forbindelse mellem et af byens centrale parkeringspladser ved Laurits Christensens Vej og Sæby Torv. Denne gård, som i øjeblikket fungerer som en lidt anonym og ofte overset passage, har et stort potentiale for at blive et attraktivt, funktionelt byrum. Ved at skabe grundlag for at investere i en forskønnelse af Haandest Gård kan vi skabe et levende og indbydende område, der kan tiltrække både besøgende og lokale.

En sådan transformation vil ikke kun forbedre gårdens æstetik, men også styrke den forbindelse, som gården skaber mellem parkeringsområdet og byens centrum. Det vil skabe en tydeligere og mere attraktiv ankomst for folk at bevæge sig fra parkeringspladsen og direkte ind i byens hjerte, og dermed øge tilgængeligheden til byens butikker og kulturelle tilbud. For de eksisterende butikker, der i dag vender ud mod baggården, vil forskønnelsen give mulighed for at skabe en mere synlig og attraktiv indgang, der kan tiltrække flere kunder. Ved eksempelvis at fokusere på Haandest Gård som en del af et større netværk af passager og shoppingloops, vil vi kunne revitalisere dette område og bringe mere liv til byens bagsider. Denne strategi vil både understøtte eksisterende erhvervsliv og tiltrække nye investeringer, samtidig med at den styrker den samlede oplevelse af at færdes i byen.



Haandest gård



Aktivt baggårdsmiljø fra København

SÆBY Å SOM AKTIV DEL AF BYKERNEN

Sæby å løber i dag igennem bykernen, kun få meter fra gågaden og Sæby Torv, men bidrager kun i begrænset omfang til oplevelsen af byen. Åen, der følger den brostensbelagte Pindborggade, ligger på bagsiden af både gågaden og torvet, og adgangen til den er i øjeblikket begrænset til et par smalle passager mellem gågaden og Pindborggade. Denne mangel på tilgængelighed betyder, at åen ikke forløser sit fulde potentiale som et naturligt og attraktivt byrum.

Ved at udvikle og forbedre adgangen til åen kan vi åbne op for en helt ny oplevelse i byens hjerte. Det vil være muligt at skabe en mere direkte og indbydende forbindelse fra Pindborggade og åen, hvilket vil tiltrække både borgere og besøgende til at udnytte det smukke, naturlige element i byen herunder et besøg på det grønne område ved Flagermuspladsen.

Med en strategisk og planmæssig udvikling af området omkring Pindborggade og åen vil ikke kun styrke den visuelle og fysiske forbindelse mellem bykernen og naturen, men også åbne op for nye funktioner og muligheder i Pindborggade. Det kan tiltrække investorer, nye forretninger og skabe et mere attraktivt miljø for både lokale og turister.



Passage mellem
Vestergade og Flagermuspladsen

NYE MULIGHEDER I PINDBORGGADE

Pindborggade opleves i dag som delt, med en tydelig kontrast mellem den ene side, der rummer smukke, historiske huse med adgang til åen, og den anden side, hvor gaden fremstår som en slags bagside med tomme baghuse og ubenyttede baggårde. Denne opdeling kan i høj grad forklares med den nuværende planlægning, som har sørget for, at mange af baggårdene og baghusene primært fungerer som bagindgange og vareindleveringsområder for butikkerne i Vestergade. Dette skaber en skæv opfattelse af gaden, hvor den ene side mod åen er levende og titalende, mens den anden virker forsømt og ubenyttet.

For at udnytte gaden og dens potentiale fuldt ud bør vi overveje at ændre anvendelsen af de nuværende baghuse og utilgængelige områder. Et forslag kunne være at tillade omdannelse af baghusene til ferieboliger. Ved at skabe ferieboliger vil det give et betydeligt incitament til investeringer i området. Dette vil kunne tiltrække turister, som søger et unikt og autentisk ophold tæt på byens hjerte og samtidig øge efterspørgslen efter overnatningskapacitet.

En sådan udvikling vil ikke kun forbedre de fysiske forhold i Pindborggade, men også øge turismen direkte i bykernen. Turister, der vælger at bo i området, vil sandsynligvis bidrage til den lokale økonomi ved at bruge penge på restauranter, butikker og kulturelle tilbud, hvilket vil føre til øget omsætning for de lokale erhvervsdrivende. Samtidig vil ferieboliger i de historiske bygninger tilføre et unikt og charmerende element til bybilledet, hvilket vil tiltrække endnu flere besøgende.

Ved at aktivere og udnytte de "oversete" baggårde og baghuse som ferieboliger skabes der både nye økonomiske muligheder for byen og en mere sammenhængende, levende gade, der vil appellere til både turister og lokale. Dette vil være et skridt mod at gøre Pindborggade til et af byens mest attraktive områder, samtidig med at det giver plads til en bæredygtig udvikling af byens turisme og erhvervsliv.



Pindborggade set mod vest

Fra bagside til attraktiv bygade

Pindborggade opleves i dag forskelligt på sine to sider. På den sydlige side fremstår gaden flere steder som en bagside med baglokaler og sekundære bygninger, mens den nordlige side mod åen domineres af attraktive byhuse og restauranter. En mulig løsning for at skabe mere liv og sammenhæng i gaden kunne være at tillade omdannelse af overflødige baghuse og baglokaler til boliger eller fritidshuse, hvilket vil styrke gadens funktion og æstetik.

KVARTERSLØFT TIL BYPARKEN

For at styrke sammenhængen mellem Sæby Torv og Byparken bør der igangsættes et kvartersløft i sidegaderne, der forbinder handelsgaderne med byparken.

Gennem forskønnelse af belægning, belysning og byudstyr kan gaderne omdannes til attraktive forbindelser, der inviterer besøgende videre fra torvet mod parken. Mange af byhusene i disse gader har potentiale til at bidrage til den samlede oplevelse af bykernen, men trænger generelt til et kvartersløft for at fremstå mere indbydende.

Fokus bør i højere grad være på at genskabe en tidstypisk belægning, der understøtter byens historiske karakter. Dette vil styrke Sæbys kulturmiljø og skabe en mere sammenhængende og oplevelsesrig bymidte.

BEDRE ANKOMSTMULIGHEDER

Det er ikke nødvendigvis antallet af parkeringspladser som problemet i byens centrum, men synligheden af disse pladser udgør en hæmsko for en effektiv ankomst og parkering.

Ankomsten til bykernen sker i dag primært fra vest via P. Lundvej, hvor også Superbrugsen er beliggende. Denne ensidige tilgang begrænser den generelle tilgængelighed og skaber en følelse af, at byens parkeringspladser ikke er optimalt forbundet.

For at skabe en mere alsidig og effektiv ankomst til bykernen bør der derfor fokuseres på at forbedre tilgængeligheden fra øst, især via Søndergade og Gasværksvej. Ved at udvikle et nyt ankomstpunkt og forbedre disse indfaldsveje kan vi skabe en mere balanceret tilgang til byen og sikre, at besøgende ikke kun ser én hovedindgang, men flere veje ind i bykernen. Dette vil både forbedre den generelle ankomst og samtidig skabe en mere varieret oplevelse for de besøgene.

Den øgede tilgængelighed fra flere retninger vil dermed forbedre byens samlede funktionalitet og skabe et mere sammenhængende bymiljø, hvor både lokalbefolkning og besøgende har nem adgang til centrum og de tilgængelige ressourcer, uden at det er nødvendigt at tilføje yderligere parkeringspladser.



Forbindelse til bykernen fra øst

For at styrke adgangen til bymidten bør der etableres en ankomst fra øst ved at tillade indkørsel via Krystalgade fra Søndergade/Gasværksvej. Dette vil forbedre tilgængeligheden for besøgende, lette trafikken og skabe en mere naturlig forbindelse mellem byens handelsgader.

En forudsætning for dette er, at byggeriet i forbindelse med nedrivning og opførelse af nye boliger tilpasses, så der kan etableres indkørsel fra Krystalgade til parkeringsarealet ved Laurits Christensens Vej og Haandest gaard .



Ankomstmuligheder

- Signaturgade
- Øst-Vest forbindelse
- Kvarterløft
- Sammenbinde P-pladser
- Ankomstpunkt

SÆBY VANDMØLLE

SIGNATURGADE

MOD SÆBY HAVN

SÆBY Å

GÅGADE

STORE TORV

ØST-VEST FORBINDELSE

MOD SÆBYGÅRD SKOV

ANKOMSTPUNKT

BRUGSEN

SAMMENBINDE P-PLADSER

KVARTERLØFT

SLAGTERI GRUNDEN

BUSSTATION

BYPARKEN

ROSENHAVEN

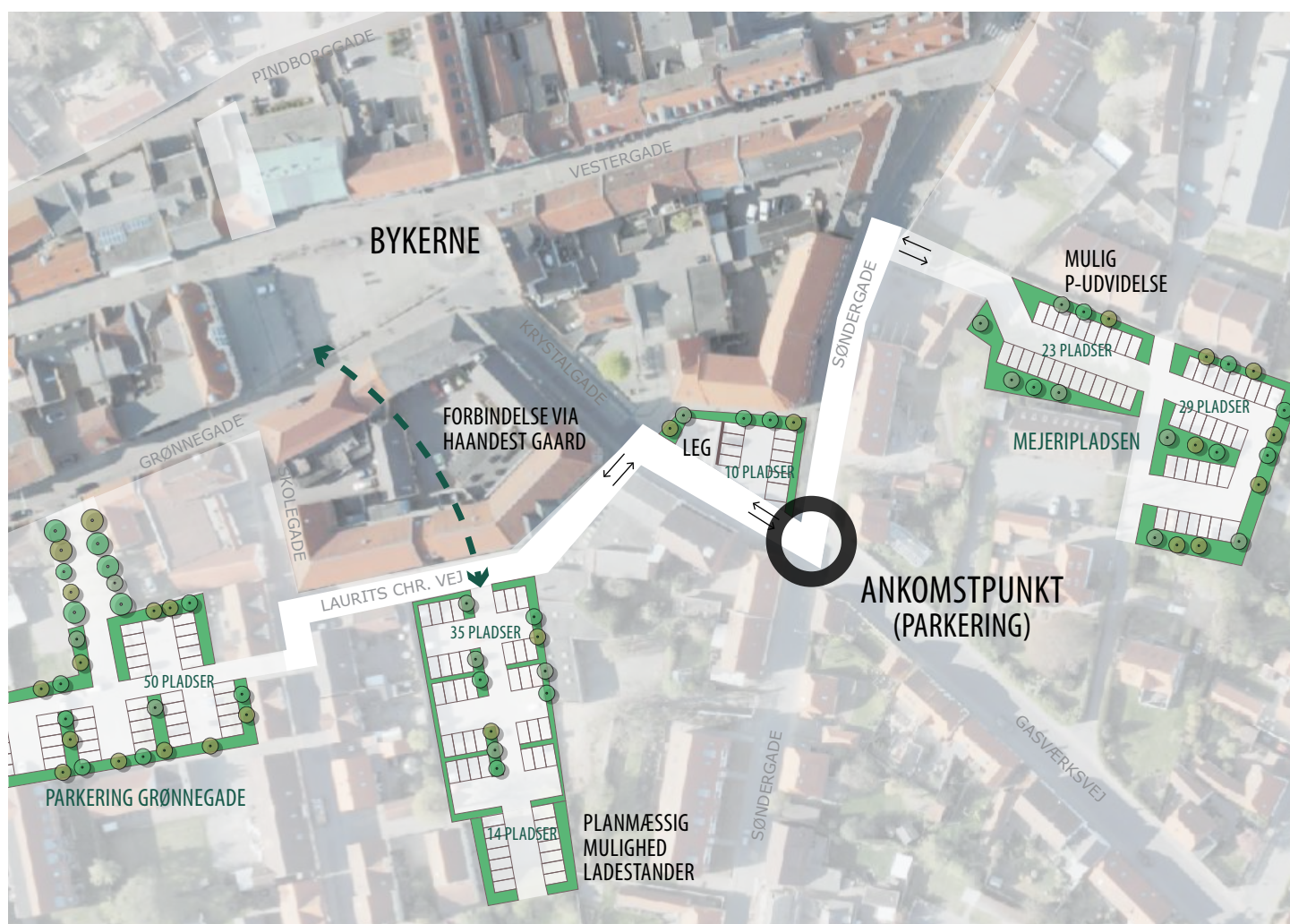
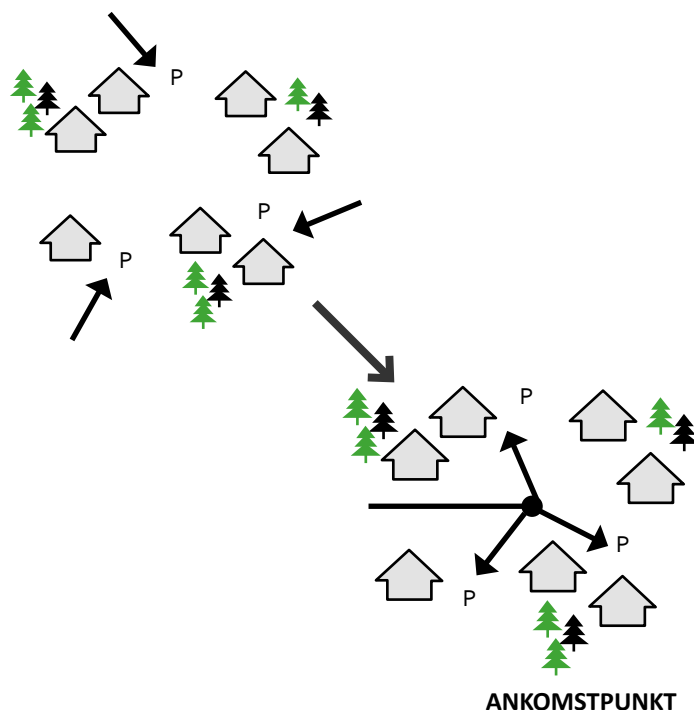
65

EKSISTERENDE PARKERING BLIVER MERE TILGÆNGELIG

Parkeringspladsen Mejeripladsen opleves i dag som en lidt glemt og hemmelig parkeringsmulighed for besøgende i byen på grund af den ringe synlighed og afstand til handelsgaderne. Ved at omdanne Søndergade til en inkluderende bygade kan oplevelsen af Mejeripladsen som en integreret del af bykernen forstærkes.

En mere sammenhængende og indbydende Søndergade vil skabe en naturlig forbindelse til Mejeripladsen, så parkeringspladsen i højere grad opleves som en del af byens puls og nærhed til handelslivet. Dette vil i højere grad gøre Mejeripladsen til et attraktivt valg for besøgende, som vil kunne parkere og herefter opleve en kort og behagelig gåtur gennem et levende bymiljø. Dermed kan Mejeripladsen blive et mere centralt omdrejningspunkt for ankommende, der søger let adgang til bymidten, samtidig med at pladsen får en tættere tilknytning til Sæbys øvrige handels- og byliv.

SPREDT PARKERING





STYRKE ØST/VEST FORBINDELSEN

Havnen og områderne omkring Kirken, Algade og Strandgade tiltrækker naturligt mange mennesker. Særligt om sommeren, når turister strømmer til. For at styrke livet i bykernen og fremme handelslivet er det vigtigt at skabe bedre og mere attraktive forbindelser mellem disse områder.

En særlig styrke vil være at synliggøre den direkte forbindelse fra Sæbys handelsgader til Sæbygård Skov, hvilket vil forbinde byens livlige havne- og handelsområder med den naturskønne skov. Denne forbindelse vil ikke kun øge tilgængeligheden, men også skabe en mere sammenhængende og oplevelsesrig bymidte, der tiltrækker både lokale og turister.

Adgangen til stien langs åen ved Vestergade tydeliggøres med port, markering eller lignende. På samme måde markeres eller forskønnes Fiskerstien ved Søndergade.



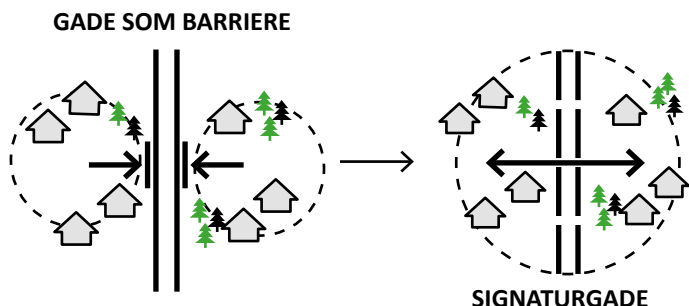
FRA OMFARTSVEJ TIL SIGNATURGADE

Søndergade fremstår i dag som en vej, der fungerer som en trafikal passage mellem byens handelsgader, Store Torv, Pindborggade, samt Sæbys historiske bymidte i Algade, Strandgade og havnen. Denne skarpe opdeling kan opleves som en barriere, der begrænser en naturlig forbindelse mellem byens centrum og havneområdet.

Ved at transformere Søndergade til et mere harmonisk og trafikvenligt gaderum, kan Søndergade blive et attraktivt bindeled, der forbinder handelslivet med de historiske bydele og havnen. Omdannelsen vil fokusere på at skabe et byrum, der understøtter Sæbys identitet som købstad og handelsgade, i stedet for at fungere som en trafikeret gennemfartsvej. For eksempel kan en ændring af belægningen være med til at reducere hastigheden for den kørende trafik, hvilket forbedrer trafiksikkerheden og skaber en mere imødekomende atmosfære. Denne ændrede belægning vil også understrege gaden som en historisk handelsgade, hvilket gør Søndergade til et centralt og levende område, hvor handel og byliv kan blomstre.

De trafiksikre løsninger vil muliggøre, at butikkerne tiltrækker flere besøgende, som trygt kan bevæge sig mellem butikkerne og videre mod havnen. Den nye gadeindretning vil gøre Søndergade til en attraktiv destination for både lokale og turister, som her vil kunne opleve Sæbys autentiske købstadsstemning og nemt bevæge sig mellem bymidten og havneområdets maritime miljø.

Forbedringerne foreslås at strække sig fra Gartnerstien til Kryttorvet og vil også omfatte øget sikkerhed omkring Sæby Vandmølle, et af byens mest markante landemærker, der årligt tiltrækker mange turister. Området ved møllen lider i dag af dårlige oversigtsforhold, og da det også fungerer som forbindelse mellem Gartnerstien og Fiskerstien, hvor der i turistsæsonen er mange krydsende fodgængere. Ved at forbedre oversigten og sikre en tryk passage, især for turister, styrkes sikkerheden.



Desuden vil der blive etableret en forbedret forbindelse mellem Algade og Pindborggade, som i dag huser både Sæby Museum og Købmandsgården på hver sin side af den trafikerede vej. Denne nye forbindelse vil skabe en mere sammenhængende byoplevelse og gøre det lettere for besøgende at bevæge sig ubesværet mellem byens historiske seværdigheder og kulturelle attraktioner.

ANBEFALINGER - BYKERNEN

BYENS PASSAGER OG BAGGÅRDE

- Aktivisering af passager og baggårde skaber et varieret bymiljø og plads til nye erhverv.
- Shoppingloops skaber forbedret handelsoplevelse.
- Forskønnelse af baggårde og passager.

HAANDEST GÅRD – EN NY FORBINDELSE

- Forbind Laurits Christensens Vej med torvet for at styrke detailhandlen og bylivet.
- Investeringer og forskønnelse kan gøre området til en aktiv passage.

PINDBORGGADE – FRA BAGSIDE TIL ATTRAKTIV BYGADE

- udnytte den unikke placering ved åen.
- Omdannelse af baghuse til ferieboliger vil skabe nyt liv og tiltrække investeringer.

SÆBY Å – EN AKTIV DEL AF BYKERNEN

- Gør åen mere synlig og tilgængelig i byens rum.
- Bedre forbindelser mellem gågaden og åen

EKSISTERENDE PARKERING BLIVER MERE TILGÆNGELIG

- Gør Mejeripladsen mere synlig og integreret i bymidten via en forbedret forbindelse gennem Søndergade.

STYRKE ØST/VEST-FORBINDELSEN

- Skab synlige forbindelser mellem havnen, handelsgaderne og Sæbygård Skov.

FRA OMFARTSVEJ TIL SIGNATURGADE

- Omdan Søndergade til en bygade.
- Forbedre trafiksikkerheden ved Sæby Vandmølle

BEDRE ANKOMSTMULIGHEDER

- Synliggør parkeringsmuligheder og forbedr adgangen fra både vest og øst (Søndergade og Gasværksvej).

Signaturgade

- Signaturgade
- Nedslag
- Kobling ml. Algade & Vestergade
- Ankomst Nord & Syd



HAVNEN & ALGADE

Delområdet, der strækker sig fra havnen via Algade til bykerne og handelsgaderne, udgør hjertet af Sæbys historiske og kulturelle identitet. Området binder det maritime miljø ved havnen sammen med de ældste dele af byen, som emmer af historie og arkitektonisk charme. Havnen fungerer som en levende indgang til byen, hvor lystbåde, fiskerestauranter og rekreative områder skaber aktivitet og tiltrækker både lokale og turister.

Havnen har de seneste fire årtier gennemgået en bemærkelsesværdig forandring fra en industri- og fiskerihavn til en moderne, rekreativ havn.

Industribygninger er blevet revet ned, og tidligere industribygninger er blevet erstattet af attraktive boliger, livsstilsbutikker, cafeer og fiskerestauranter. Denne transformation styrker fortætningen af bymidten og skaber et

dynamisk område, hvor moderne faciliteter komplementerer den historiske arv. Denne udvikling har ikke kun forbedret områdets funktionalitet, men har også øget områdets tiltrækningskraft og potentiale for turisme.

Der er planer om at udvikle havnen yderligere med etableringen af et nyt vandsportshus, som vil samle lokale vandsportsforeninger under ét tag. Denne udvikling vil frigive flere arealer, som kan udnyttes til nye udviklingsmuligheder, samtidig med at den styrker områdets rolle som et rekreativt centrum.

Der er desuden overvejelser om at planlægge et hotel ved havnen, hvilket vil tilføje et vigtigt element af overnatning og dermed støtte væksten i turismen. Hotellet vil give besøgende et attraktivt udgangspunkt for at udforske både havnen og den historiske bykerne, samtidig med at det vil bidrage til at øge turismens økonomiske betydning for Sæby.

Småbådshavnen og vandsportsbassinet



Fremtidens havneområde – Fra industri til byliv

De sidste områder af den tidligere fiskeri- og industrihavn er nu i spil til nye boliger og turismeformål. Med en strategisk placering ved vandet rummer området et stort potentiale for at skabe en attraktiv bydel, hvor moderne boliger, rekreative områder og turismefaciliteter kan forstærke havnens rolle som en levende del af Sæby. En omdannelse og fortætning også styrke forbindelsen mellem bykernen og havnen.

FORBINDELSER & SOMMERGADE

Havnen og Algade tiltrækker naturligt mange turister og borgere, og der har været fokus på at koble det naturlige flow af mennesker til bykernens handel. Dette har konkret udmøntet sig i initiativet Sommergade i Algade, hvor gaden lukkes for biltrafik om sommeren for at give plads til kunsthåndværkere, små caféer og lokale events. Dette initiativ skaber liv og gør gaden mere tilgængelig for gående, samtidig med at det styrker den kulturelle og erhvervsmæssige aktivitet i området.

Algade er i dag en væsentlig forbindelse mellem bykernen og havnen, og der bør overvejes muligheder for i højere grad at udnytte baghusene langs gaden til erhverv, der understøtter kunsthåndværk. Dette vil styrke både den lokale erhvervsstruktur og den kreative atmosfære, der allerede eksisterer i området. Samtidig kan disse erhverv bidrage til at bevare den historiske charme i området og skabe et moderne, men respektfuldt, byrum.

GASVÆRKSVEJ – DEN TREDJE FORBINDELSE

En tredje vigtig forbindelse, der ikke har fået så meget fokus hidtil, er Gasværksvej. Denne vej binder Krystaltorvet i bykernen sammen med de kommende havnearealer og de nye boligområder, der er planlagt på industri-grunden ved havnen. Den forventede udvikling af området, som vil rumme op mod 100 nye boliger samt et kommende hotel, gør Gasværksvej til en

naturlig og vigtig rute mellem de to områder. Denne forbindelse vil spille en central rolle i at styrke sammenhængen mellem midtbyen og de nye udviklingsområder og kan blive et effektivt og attraktivt forbindelsesled mellem byens detailhandel og de nyeste bolig- og turismeområder.

HAVNEN BINDELEDDET MELLEM PROMENADERNE

Koblingen mellem Sæby Nordstrand og Sønderstrand udgør et centralt element i områdets rekreative udvikling. Nordstrand har i dag en attraktiv promenade, som forbinder havnen med de store sommerhusområder og boligområdet Sæby Strand. Denne promenade trækning har stort potentiale for videreudvikling, især i forbindelse med de kommende boligprojekter og det planlagte vandsportshus. Med udviklingen af disse nye områder, samt et muligt hotel, vil der være mulighed for at udvide og styrke den rekreative oplevelse langs stranden og havnen. Der er også en mulighed for at udvide promenaden mod Sønderstrand og Cirkuspladsen mod syd. Dette vil kunne skabe et længere sammenhængende rekreativt forløb mellem de to promenader, og med udviklingen af havneområderne og de nye boligområder vil man kunne opnå en stærkere kobling mellem de rekreative kystområder.





Havnen, Algade & Promenade

- Eks. strandpromenade nord
- - - Promenade
- - - Rekreativt udviklingsområde
- - - Sommergade/Algade
- Gasværksvej
- Udviklingsområder

SÆBY SØBAD

KIRKEGÅRD

MOD BYKERNEN

UDVIKLINGSOMRÅDE
KOBLING HAVN-BY

UDVIKLINGSOMRÅDE

SOMMERGADE

SÆBY KIRKE

MOD ANKOMSTPUNKT

UDVIKLINGSOMRÅDE
SÆBY HAVNEFRONT

UDVIKLINGSOMRÅDE
VANDSPORTENS HUS

LEGEPLADS

PROMENADE

SØNDERSTRAND

MUNKEVANG

FISKERSTIEN – KAN ENDNU MERE

Fiskerstien langs åen rummer et stort udviklingspotentiale. Ikke kun som en vigtig forbindelse mellem havnen og bykernen, men også som et selvstændigt besøgs punkt. Fiskerstien, med sine parkarealer og den rige kunsthistorie, har muligheder for at blive et mål i sig selv for både turister og lokale. Udvikling af området omkring Fiskerstien kan fokusere på at fremhæve de historiske og rekreative elementer, der allerede findes, samtidig med at nye aktiviteter og faciliteter kan tilføjes for at gøre området endnu mere attraktivt og funktionelt.

FREMTIDEN FOR HAVNEN OG KØBSTADEN

Samlet set forbliver havnen, Algade og den gamle bykerne et samlingspunkt for både lokale og turister, hvor handel, kultur og fritid smelter sammen i et levende byrum. Med den fortsatte transformation og de planlagte tiltag har området potentiale til at blive et endnu mere dynamisk og integreret centrum for hele Sæby midtby.



Snedkergaardens baggårdsmiljø

ANBEFALINGER - HAVNEN & ALGADE

UDVIKLING AF HAVNEN SOM REKREATIVT CENTRUM

- Etabler Vandsportens Hus og udnyt frigivne arealer til nye formål.
- Undersøg muligheden for et hotel ved havnen for at styrke turismen.
- Skab flere aktiviteter og events, der binder havnens erhverv, turisme og byliv sammen.

FORBEDREDE FORBINDELSER MELLEM HAV- NEN OG BYKERNEN

- Udvikle Gasværksvej som en central rute mellem midtbyen og de nye boligområder ved havnen.
- Styrk Algade og Sommergade-konceptet med flere muligheder for kunsthåndværk, kreative erhverv

STYRKELSE AF REKREATIVE FORBINDELSER OG BYLIV

- Udvid promenaden og skab en sammenhængende kystforbindelse gennem mellem Nordstrand og Sønderstrand.
- Forbedr Fiskerstien som en rekreativ attraktion med kunst, historie og bynatur.
- Understøt flere bylivsaktiviteter som pop-up-butikker, markeder og events i bymidten.

BEVARING OG UDVIKLING AF DEN HISTORI- SKE KØBSTAD

- Balancer bevaring og modernisering af bygningsarven, så nye funktioner kan understøtte bylivet.
- Udnyt tomme erhvervslokaler til boliger, kreative erhverv eller nye oplevelser.



Fiskerstien kan endnu mere

Fiskerstien er en markant kulturforbindelse mellem havnen og bykernen, der skaber en naturlig overgang mellem kyst og handelsliv. Strækningen har dog stadig et stort udviklingspotentiale for i endnu højere grad at blive et attraktivt opholdsrum for byens borgere samt en indbydende rute, der leder turister fra havnen til handelsgaderne. Gennem nye aktiviteter, opholdszoner og byrumselementer kan Fiskerstien styrke oplevelsen af midtbyen og bidrage til et mere levende byrum.

Fiskestien ved Paradisjorden

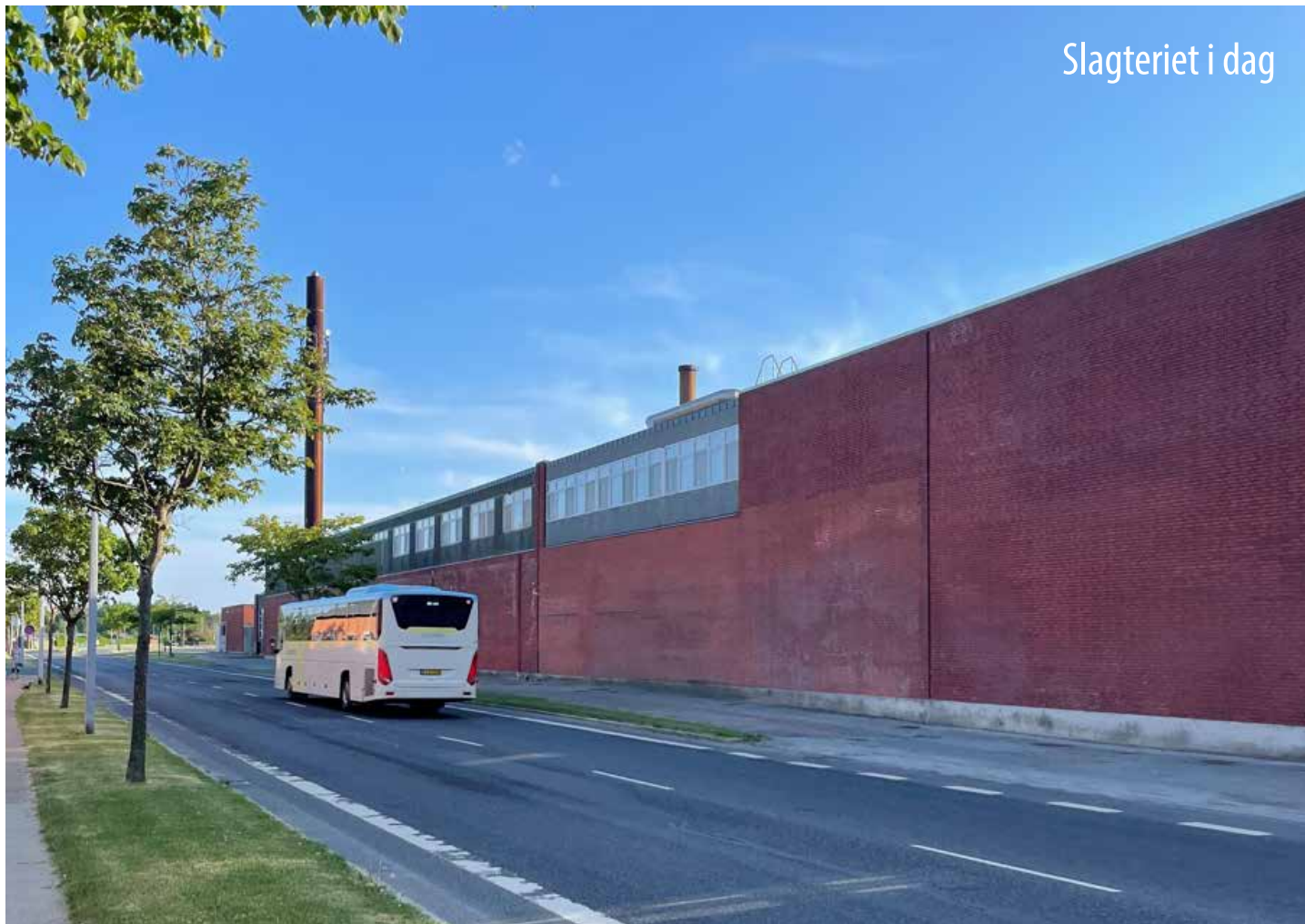
SLAGTERI-GRUNDEN

Slagteriet i Sæby har gennem årtier spillet en central rolle i byens økonomiske og sociale liv. Med mere end 1000 medarbejdere på sit højeste, har det været en af de største arbejdspladser i regionen og har beskæftiget mange af byens borgere. Slagteriet har bidraget væsentligt til Sæbys økonomiske vækst og har været en nøgelfaktor i byens historiske udviklingen af byen. Udover at være en betydelig arbejdsplads har slagteriet også haft en stor indflydelse på byens sociale sammenhold, hvor mange familier gennem generationer har været tilknyttet virksomheden.



Midtbyens vartegn

Vandtårnet på Slagterigrunden står i dag som et lidt glemt vartegn for byen, men rummer potentiale til at blive et markant samlingspunkt. I forbindelse med udviklingen af Slagterigrunden kan tårnet få en central rolle i den nye bydel og skabe en visuel og funktionel forbindelse til de omkringliggende områder i midtbyen.



EN CENTRAL DEL AF BYENS HISTORIE

Slagteriet blev grundlagt for 100 år siden og placeret strategisk i byens udkant, lige overfor godsbanearialet. Denne placering var ideel med nem adgang til jernbanetransport, og samtidig holdt man industriens aktiviteter på afstand af byens beboelsesområder.

Men som Sæby ekspanderede, voksede byen op omkring slagteriet. Det industrielle anlæg, der tidligere lå isoleret, blev efterhånden omkranset af nye boligområder. Dette skabte en række udfordringer – støj, lugtgener og tung trafik blev en del af hverdagen for mange beboere. Slagteriets placering midt i byen satte tydelige aftryk på bymiljøet.

MILJØPÅVIRKNING OG PLANMÆSSIGE BEGRÆNSNINGER

Virksomheden var klassificeret som en kolonne 2-virksomhed i henhold til risikobekendtgørelsen, blandt andet på grund af det høje ammoniakindhold i køleanlæggene. Denne klassificering betød, at store dele af midtbyen var underlagt skrappe restriktioner, der vanskeliggjorde udviklingen af nye boliger og begrænsede mulighederne for at fortætte byens struktur. I praksis fungerede området som en barriere for byudviklingen.

NYE MULIGHEDER EFTER LUKNINGEN

Da slagteriet lukkede i 2023, ændrede forudsætningerne sig markant. De tidligere miljø- og planmæssige restriktioner blev ophævet, og det åbner nu en sjælden mulighed for at gentænke det ca. 6 hektar store område midt i Sæby. Området, der tidligere husede store industribygninger og transportaktivitet, kan nu omdannes til en aktiv og integreret del af byens fremtid.

En unik mulighed for fortætning i midtbyen
Det centrale og bynære areal er af særlig værdi, da det tilbyder en oplagt chance for byfortætning. Med sin placering tæt på Sæbys torv, handelsgader, kulturinstitutioner og kollektiv transport, rummer området et stort potentiale for at skabe en levende, blandet og bæredygtig bydel.



RDVEJ

BRUGSEN

City Vest

Bykernen

Aalborg

STATIONSVEJ

SOLVEJ

GL. ÅLBORGVEJ

1.700 M²

4.000 M²

WENBOVEJ

FORBINDELSE

TÅRNVEJ

VANDTÅRN

GRØN KILE

12.000 M²

HISTORISK VEJADGANG

10.000 M²

Ingen udkørsel

BUSSTATION

ULDALLSVEJ

FORBINDELSE

4.000 M²

13.000 M²

SLAGTERIVEJ

TOLDBODVEJ

SPORSØNSVEJ

N. C. NIELSENSVEJ

Aalborg

Havnen

Med inspiration fra tilsvarende projekter rummer grunden mulighed for at opføre mellem 20.000 og 30.000 m² ny bebyggelse – svarende til omkring 200–300 boliger samt erhverv og servicefunktioner.

Fortætning i dette område vil ikke blot imødekomme efterspørgslen på boliger. Det vil også styrke byens økonomi, skabe et mere sammenhængende byliv og gøre det muligt at understøtte grøn mobilitet og moderne infrastruktur. Ved at udvikle midtbyens kerne, i stedet for at sprede byen yderligere, kan Sæby opnå en mere bæredygtig og velfungerende bystruktur.

ET NYT BYKVARTER MED HISTORISK FORANKRING OG BYMÆSSIG SAMMENHÆNG

Det er vigtigt, at den nye bydel ikke opfattes som en isoleret enklave, men derimod som en naturlig og aktiv del af Sæbys midtby. Området skal bindes sammen med eksisterende kvarterer, og forbindelser til City Vest, Kulturøen og den historiske bykerne skal prioriteres. Der bør skabes variation i bebyggelsen og grønne byrum, som fremmer både socialt liv og opholdsmuligheder.

Historiske elementer, som det karakteristiske vandtårn, kan fungere som identitetsskabende pejlemærker og sikre lokal forankring i det nye bybillede. Inspirationen kan hentes fra lignende projekter i andre danske byer, hvor gamle industriområder er blevet omdannet til attraktive, moderne bolig- og erhvervsmiljøer – uden at miste deres historiske karakter.

EN FREMTID FOR HELE BYEN

Slagterigrunden er ikke blot en ledig grund – den er en mulighed for at skabe noget, der rækker langt ind i fremtiden. Med den rette planlægning og ambition kan området blive et aktiv for hele Sæby. Det kan bidrage til en sund befolkningsudvikling, nye arbejdspladser, grønne løsninger og en stærkere og mere samlet midtby. Det er en mulighed for at skabe et kvarter, som både ærer fortiden og rummer fremtidens behov.

ANBEFALINGER - SLAGTERIGRUNDEN

SAMARBEJDE OG PARTNERSKAB

- Etabler en tæt dialog og partnerskab med Danish Crown som grundejer.
- Sikre fælles vision og mål for udviklingen af området på kort og lang sigt.

INVESTORTILTRÆKNING

- Udarbejd en omfattende investeringsprofil, der fremhæver områdets potentiale og fordelene ved at investere i udviklingen.
- Præsentere klare og attraktive incitamenter for kommende investorer, herunder muligheden for offentlig-private partnerskaber.

BÆREDYGTIG UDVIKLING

- Implementere grønne byggestandarder og fremme anvendelsen af vedvarende energikilder.
- Fremme udviklingen af grønne områder og offentlige pladser, som skaber rekreative muligheder og øger områdets attraktivitet.

VARIERET ANVENDELSE

- Sikre en blanding af boliger, erhverv og offentlige tjenester.
- Integrere sundhedstilbud og publikumsorienterede serviceerhverv, såsom fitnesscentre og klinikker.

OFFENTLIG ADGANG OG MOBILITET

- Skabe offentlig adgang gennem grunden, der forbinder de omkringliggende boligområder.
- Fremme grøn mobilitet ved at etablere sikre gang- og cykelstier.

HISTORISK BEVARING OG INTEGRATION

- Bevare og integrere historiske strukturer som eks. vandtårnet.
- Skabe offentlige pladser, der synliggør byens historie og kulturarv.

DETALJERET UDVIKLINGSPLAN

- Udarbejd en detaljeret udviklingsplan med klare retningslinjer og bestemmelser der muliggør en etapevis transformation og udvikling af området.



En ny bydel

Slagterigrunden rummer potentiale for at udvikle sig til en helt ny bydel, der skaber en naturlig sammenhæng med købstaden. Med en moderne arkitektur, der komplementerer byens historiske karakter, kan området bidrage til en dynamisk og fremtidssikret byudvikling, hvor nyt og gammelt mødes i en harmonisk helhed. Da området er så stort, må det forventes at udviklingen sker over tid, og derfor bør der tages en helhedsorienteret tilgang for at sikre en sammenhængende og velfungerende bydel.

Visualisering af bygade på Jernstøberigrunden i Ribe (vinderprojektet af team Vandkunsten/Schönherr med rådgiverne DEM & Esbensen og Urban Creators.)

AREALUDNYTTELSE

De tre eksempler viser, hvordan områder på 6-7 hektar kan udnyttes til boligformål. For at forstå størrelse og potentielle sammenlignes Slagterigrunden med tre lignende byudviklingsprojekter. Disse eksempler illustrerer, hvordan tilsvarende områder er blevet omdannet og giver indblik i udviklingsmulighederne i Sæby.

– ET OMRÅDE I FORVANDLING

Efter virksomhedens lukning i 2023 står den 6 hektar store slagterigrund over for en omfattende transformation. Området, der ligger centralt i Sæby, er præget af store, utilgængelige bygninger, som skaber en barriere for fodgængere og gør det vanskeligt at vurdere arealets fulde omfang.

Med sin centrale placering rummer grunden betydelige udviklingsmuligheder. Strategisk udnyttelse af arealet kan omdanne området til et levende og integreret byområde, der styrker sammenhængen mellem eksisterende bydele og bidrager til en fortætning af Sæbys bymidte. Erfaringer fra lignende projekter viser, at en kombination af boliger, erhverv og offentlige funktioner kan skabe en dynamisk og attraktiv bydel, der understøtter et aktivt byliv og forbedrer byens struktur.

Luftfoto af Slagterigrunden i dag

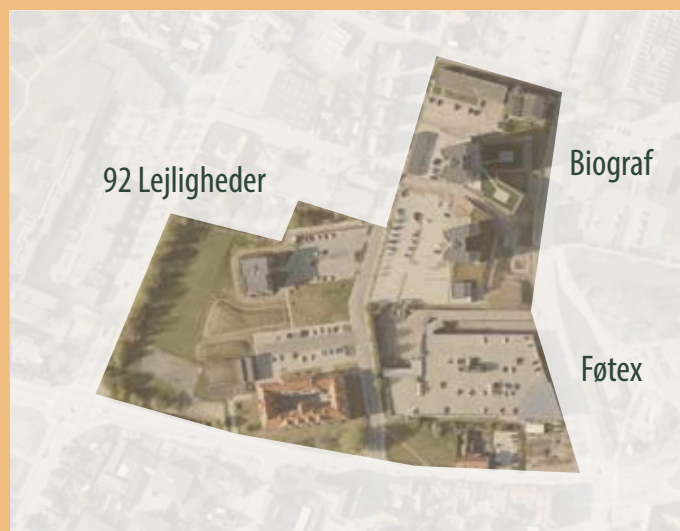


VÆRKERGRUNDEN

Frederikshavn (6 hektar)

Dette område har gennemgået en betydelig transformation i de seneste år. Historisk husede det en skole, sportsbaner og forsyningsvirksomheder. Efter omdannelsen er der nu opført 92 lejligheder, en biograf og et Føtex-supermarked. Boligerne er fordelt på nybyggeri på den tidligere sportsplads og i den renoverede skolebygning. Desuden er der opført to tårne med i alt 32 lejligheder, hver med 8 etager.

Luftfoto af Værkergrunden, Føtex og den tidligere Ørnevejs-skole i dag



Alle kort er i samme skala



JERNSTØBERIET

Ribe (6 hektar)

Med Ribe Jernstøberis flytning ud af byen blev det muligt at igangsætte det største byudviklingsprojekt i byens historie. Områdets 60.000 m² vil rumme omkring 300 boliger fordelt på 1-4 etager samt en dagligvarebutik. Det samlede område strækker sig over 7,8 hektar og inkluderer også rekreative områder, Ribe Vandrehjem og en central kommunal parkeringsplads

Projektforslag for Jernstøberigrunden i Ribe



SÆBY BAKKER

Sæby (7 hektar)

Dette barmarksprojekt sigter mod at skabe et nyt boligkvarter med 29 villagrunde og 57 rækkehuse. Projektet har til formål at skabe et familievenligt område, der passer ind i det naturskønne landskab. Det samlede udviklingsområde er planlagt til at rumme omkring 400 boliger.

Projektforslag for etape 1 af Sæby bakker

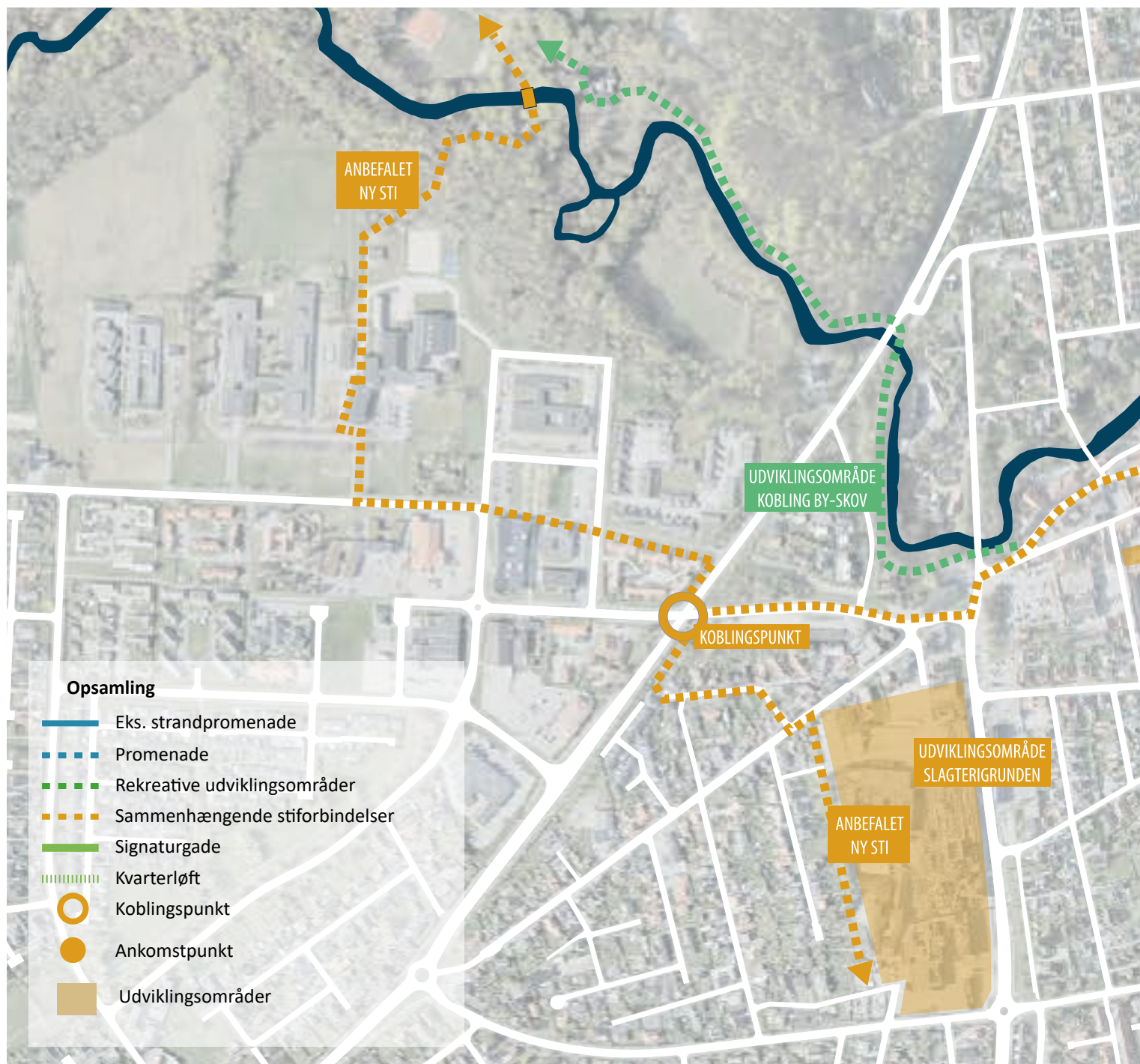


4/ OPSAMLING & KONKLUSION

OPSAMLING – STRATEGISK MIDTBYPPLAN FOR SÆBY

Udviklingsplanen bygger på eksisterende analyser, tidligere strategier og inddragelse af lokale interessenter. Målet er at skabe en sammenhængende bymidte, hvor handel, kultur, boliger og byliv understøtter hinanden. Planen prioriterer følgende indsatsområder:

- **Nye boligområder og infrastruktur** - Udviklingen af nye boliger skal understøttes af en velfungerende infrastruktur, der skaber gode forbindelser til resten af byen.
- **Forstærkning af byens identitet** - Investering i tidstypiske belægnings, byudstyr og byrum skal fremhæve Sæbys købstadscharme og gøre byen mere attraktiv for bosætning og turisme.
- **Styrket sammenhæng i midtbyen** - Byens tre hovedområder – bykernen, Algade-kvarteret og City Vest/Kulturøen – skal bindes bedre sammen gennem byrumsløsninger, nye stiforbindelser og strategisk placering af funktioner.
- **Plads til erhverv og handel** - Handelslivet styrkes gennem øget tilgængelighed, en opdatering af centerplanen og mere fleksible anvendelsesmuligheder for bygninger i midtbyen.
- **Mere byliv gennem strategisk placering af kultur og institutioner** - Offentlige og kulturelle funktioner placeres der, hvor de bedst kan understøtte en levende bymidte.
- **Grønne åndehuller og sociale mødesteder** - Byens grønne områder og pladser skal bevares og videreudvikles, så de skaber rum for ophold, fællesskab og rekreative oplevelser.



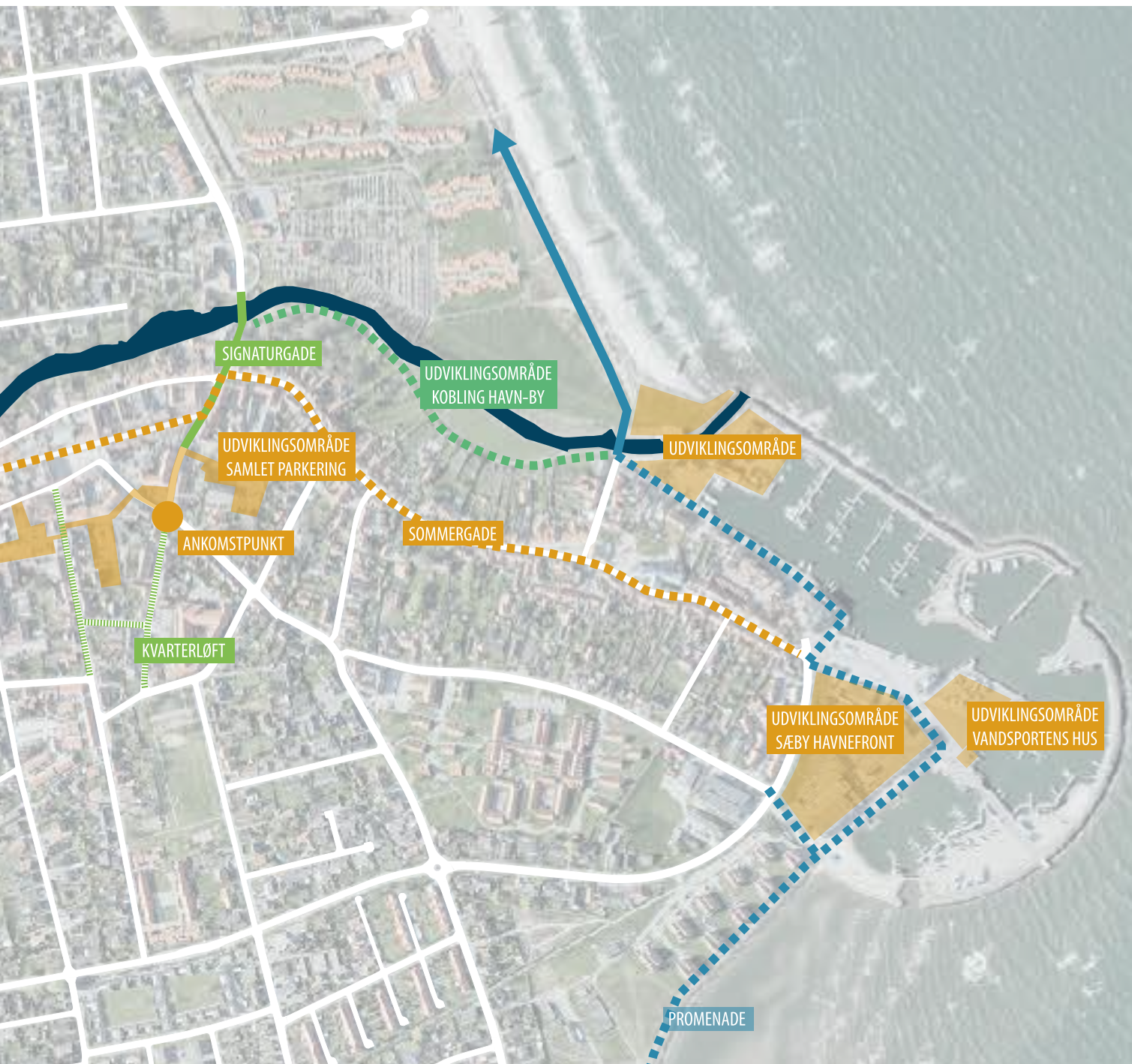
KONKLUSION

En fornyet planlægning, der skaber nye muligheder, vil sikre mere fleksible anvendelsesmuligheder, så flere funktioner kan tilpasses behovene over tid. Dette vil øge aktiviteten i midtbyen og skabe nyt liv i tomme butikker.

PLANLÆGNING

At skabe en direkte fysisk forbindelse mellem City Vest og resten af midtbyen er udfordrende på grund af områdets eksisterende strukturer og adskillelsen fra bykernen. Integration kan dog styrkes ved at:

- Forbedre forbindelserne mellem City Vest og midtbyen gennem bedre skiltning, stiforløb og byrumsforbindelser.
- Placere nye boligområder strategisk, så de fungerer som overgangszoner mellem de to områder.



FORTÆTNING

Fortætning af midtbyen med nye boliger kan være en udfordring, da en stor del af midtbyens bygningsmasse er bevaringsværdig. Derfor bør fortætning ske med respekt for kulturmiljøet. En oplagt mulighed er omdannelsen af Slagterigrunden til en ny bydel, som kan:

- Bidrage med nye boliger og øget byliv.
- Skabe en fysisk sammenhæng mellem City Vest og bykeren.
- Styrke byens samlede attraktivitet som bosætnings- og handelsby.

MOBILITET OG ADGANGSFORHOLD

For at sikre en effektiv ankomsten til bymidten bør der planlægges både strategisk og fysisk, så der skabes gode forbindelser fra hele byen til midtbyen. Dette indebærer at udvikle og forbedre ankomsten for gå-, cykel- og biltrafik. En velovervejet infrastruktur, der integrerer de forskellige transportformer, vil ikke kun gøre det nemmere at komme til og fra midtbyen, men også understøtte en mere bæredygtig og sammenhængende byudvikling:

- Sikre kobling til mellem eksisterende og fremtidig boligområder til midtbyen
- Sikre forbedret ankomst/parkering til byens handelsgader

