

# REFERAT Plan-, Klima- og Miljøudvalget d. 10-06-2020

**Mødedato** Onsdag d. 10. juni 2020 kl. 16:00

**Mødested** Mødelokale 2B, Støvring

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - TMU 10.06.20.....	3
Budget 2021-2024 Indledende drøftelser.....	4
Indsatsplanlægning for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo (2021-2023).....	6
Udkast til tillæg nr. 7 til Spildevandsplan 2018-2029. Ny pumpeledning til Mariagerfjord Renseanlæg.....	8
Forslag til lokalplan nr. 331 Regan Vest.....	9
Vedtægelse af ophævelse af lokalplan nr. 209 - Bælumvej 7A, Terndrup.....	10
Vedtagelse af lokalplan nr. 324 - Forbud mod boliger i erhvervsområder.....	11
Orientering om bevaringsværdige bygninger i forbindelse med revisionen af kommuneplanen.....	13
Anmodning om planlægning for den gamle købmandsgård i Støvring.....	14
Tilrettede kriterier for udvælgelse af ejendomme som tilbydes nedrivningsstøtte.....	16
Vurdering af om det er "værdiløs ruin" efter kontinuitetsbrud.....	18
Opfølgning af servicemål for sagsbehandlingstiden for byggesager 2020.....	21
Frigivelse af anlægsmidler til byggemodning i Haverslev.....	23
Byggemodning Støvring Nord - Forlængelse af Neptunvej.....	24
Byggemodning Industriparken 31 i Haverslev.....	25
Orientering fra bestyrelser og repræsentantskaber - TMU 10.06.20.....	26
Siden sidst - TMU 10.06.20.....	27
Lukket: Ekspropriation .....	28
Lukket: Midlertidlig dispensation til erhverv .....	29

## **Punkt 112: Godkendelse af dagsorden - TMU 10.06.20**

00.15.00-G01-5-19

### **Teknik- og Miljøudvalget**

Teknik- og Miljøudvalget

#### **Resume**

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

#### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender dagsordenen.

#### **Beslutning**

Godkendt

# Punkt 113: Budget 2021-2024 Indledende drøftelser

00.30.00-G01-1-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

Det fremgår af budgetprocedure for 2021-2024, som blev godkendt på byrådsmødet (nødstyre) den 22. april 2020 pkt. 33, at fagudvalgene på møderne inden sommerferien kan starte de indledende drøftelser af udvalgenes budgetgrundlag og eventuelle budgetudfordringer.

### Sagsfremstilling

I budgetproceduren for 2021-24 er der lagt op til, at udvalgene før sommerferien drøfter indholdsmæssige, og løbende nødvendige tilpasninger og prioriteringer af fagudvalgenes aktiviteter, inden for rammerne af det oprindelige budget. De indledende drøftelser kan eksempelvis være med henblik på at skabe et grundlag for et råderum indenfor udvalgets egen økonomiske ramme til politiske prioriteringer og til at imødegå udfordringer for 2021-24.

Til drøftelsen af udfordringer er udgangspunktet blandt andet resultatet af regnskab 2019, som blev behandlet på udvalgets april møde, samt økonomivurdering 1 for 2020, som behandles på nærværende møde. Herudover kan der på de forskellige udvalg være løbende sager, det er naturligt at drøfte i den tidlige budgetfase i udvalget.

I forhold til de overordnede rammer for budgetlægningen for 2021 kan det bemærkes at regnskab 2019 endte med et forbrug af likviditeten på knap 27 mio. kr. og en gennemsnitlig likviditet over 365 dage på 101,5 mio. kr. pr. 31.12.2019.

Budget 2020 blev i efteråret vedtaget med en likviditetsmæssig balance for året (bundlinje på nul). Ved regnskabsbehandlingen på aprilmøderne blev der besluttet overførsler på netto 15 mio. kr. på drift og 79 mio. kr. på anlæg. Hertil er der fremrykket anlæg og ekstraordinær vedligeholdelse for i alt 22 mio. kr. grundet Covid-19, som der dog er modtaget lånedispensation til.

Dette indebærer, at der uden eventuelle budgetmæssige udfordringer i 2020 er et betydeligt træk på kommunens likviditet. Den gennemsnitlige likviditet (set over 365 dage) er jf. ovenfor pr. 31.12.2019 opgjort til 101,5 mio. kr. Med en opsparing i uforbrugte midler på i alt 94 mio. kr. (15 + 79), er stort set hele kassebeholdningen disponeret til senere forbrug med udgangen af 2020.

Endelig er der Covid-19 situationen, der giver ekstra udgifter til minimering af smitte og smitterisiko, samt ikke mindst store merudgifter til den stigning der ses i ledigheden. Ekstraudgiften til den stigende ledighed er i ØKV1 skønnet til ca. 9 mio. kr., mens der endnu ikke er et skøn på øvrige COVID-19 relaterede udgifter. De samlede udgifter relateret til COVID-19 vil afhænge af hvor hurtigt og hvordan samfundet åbnes op igen, men der forventes et betydeligt beløb. Det kan blandt andet oplyses at kommunernes indkøbsfællesskab i sidste uge har opgjort fælles udgifter på 1 mia. kr., hvor Rebild Kommunes andel er ca 5 mio. kr. Hvor meget kommunerne kompenseres for i forhold til ekstra udgifter afventer økonomiforhandlingerne mellem KL og regeringen.

I forhold til de overordnede rammer kan det i den positive ende nævnes, at Rebild Kommune i den nyligt indgåede aftale om udligning får en gevinst på ca 22 mio. kr. i forhold til datagrundlaget, der ligger til grund for budget 2020. Det er ikke givet at kommunernes serviceramme øges tilsvarende den nye aftale. Det vil blive forhandlet i økonomiaftalen for 2021.

Byrådet besluttede på mødet den 22. april, at såfremt forholdene snarest normaliseres, vil det tilstræbes, at der afholdes temadrøftelse for byrådet, hvor indholdet fra det aflyste visionsseminar drøftes.

Det blev endvidere besluttet at udsende materialet, der blev udarbejdet til visionsseminaret vedrørende budgettet til byrådet. Der vil på mødet deltage en økonomikonsulent, der kort vil gennemgå det enkelte fagudvalgs materialer. Materialet er vedhæftet som bilag til denne sag.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter budgetgrundlag og udfordringer for 2021-24

**Teknik- og Miljøudvalget, 13. maj 2020, pkt. 92:**

Budgetudfordringer blev drøftet

**Indstilling:**

Forvaltningen indstiller, at udvalget fortsætter drøftelser af budgetgrundlag og udfordringer for 2021-24

**Beslutning**

Drøftet

# Punkt 114: Indsatsplanlægning for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo (2021-2023)

01.13.29-P15-1-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik og Miljøudvalget

Kæmpe Bjørneklo er et problem i den danske natur. Rebild Kommune har siden 2012 haft en indsatsplan for bekæmpelse af planten. Med indsatsplanen har kommunen hjemmel til at påbyde lodsejere at bekæmpe planten inden for udvalgte indsatsområder. Samtidig er kommunen forpligtiget til at bekæmpe på egne arealer.

Den nuværende indsatsplan udløber 31. december 2020. For fortsat at kunne bekæmpe Kæmpe Bjørneklo har forvaltningen udarbejdet et udkast til indsatsplan for 2021-2023 (bilag 1).

### Sagsfremstilling

Den invasive plante Kæmpe Bjørneklo er et problem i den danske natur pga. dens aggressive vækst, store frøsætning og giftige plantesaft. Den udgør flere steder en trussel mod naturligt forekommende planter og dyr, især langs vandløb. Kommunen har siden 1. januar 2007 haft ansvaret for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo.

Kommunen har hjemmel til at påbyde private som offentlige lodsejere at bekæmpe planten på egne arealer, når kommunen har en offentliggjort indsatsplan for bekæmpelsen.

Rebild Kommune har siden 2012 haft en indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo. Den nuværende indsatsplan udløber med udgangen af 2020. Siden 2012 er der ført tilsyn med private og offentlige arealer inden for indsatsområderne samt kortlagt forekomster af Kæmpe Bjørneklo. Der er desuden udstedt påbud til lodsejere, private som offentlige, om at bekæmpe på egne arealer. For at kunne fortsætte dette arbejde har Center Natur og Miljø udarbejdet et udkast til indsatsplan for 2021-2023 (se bilag 1).

Med indsatsplanen er kommunen forpligtiget til at bekæmpe Kæmpe Bjørneklo på de kommunalt ejede arealer. I 2020 er der afsat 100.000kr til denne opgave. Det er nødvendigt at prioritere denne opgave højt, når kommunen som myndighed pålægger private og offentlige lodsejere at bekæmpe Kæmpe Bjørneklo på deres arealer.

### Udkast til indsatsplan i høring

Center Natur og Miljø sendte den 6. marts 2020 udkast til indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo i Rebild Kommune 2021-2023 i 8 ugers offentlig høring indtil 1. maj 2020.

Der er indkommet to høringssvar:

#### Vesthimmerlands Kommune:

- Vi har med glæde bemærket at indsatsområdet Lerkenfeldt Å omfatter strækningen langs åen, umiddelbart nedstrøms hovedvejen. Her er en tæt bestand af Kæmpe Bjørneklo.
- Ellers ingen bemærkninger

#### Aalborg Kommune:

- Aalborg Kommune forstår ikke at Rebild Kommune holder fast i 6 indsatsområder, og ikke tager hele kommunens geografi med, hvilket vil øge Rebild Kommunes handlerum.
- Rettelser til teksten, som er taget til efterretning

Høringssvarene giver umiddelbart ikke anledning til andet end få tekniske rettelser i udkastet.

### Økonomi

Der er til bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo afsat kr. 250.000 i budgettet, heraf er der afsat kr. 100.000 til bekæmpelse på kommunale arealer, mens de resterende kr. 150.000 anvendes til indsatser i forhold til private arealer.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om at godkende "Indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe-Bjørneklo (2021-2023)"

### Beslutning

Godkendt

## **Bilag**

Udkast\_Indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo i Rebild Kommune 2021-2023

Indsatsområder 2021-2023

# Punkt 115: Udkast til tillæg nr. 7 til Spildevandsplan 2018-2029. Ny pumpeledning til Mariagerfjord Renseanlæg

06.00.05-P16-5-19

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

I forbindelse med nedlæggelse af renselanlæg i Aars (Vesthimmerlands Kommune) og renselanlæg i Nørager (Rebild Kommune), skal der i stedet etableres pumpestation(er) og pumpeledning. Spildevandet fra Aars og Nørager skal føres i ny pumpeledning til Mariagerfjord Renseanlæg (Mariagerfjord Kommune).

### Sagsfremstilling

En ny pumpeledning (trykledning) skal føres ind over kommunegrænsen mellem Vesthimmerlands Kommune og Rebild Kommune, primært langs Aggersundvej, som pumpeledningen herefter i store træk vil følge til Nørager og derfra videre langs Løgstørvej, hvorefter ledningen krydser over kommunegrænsen mellem Rebild Kommune og Mariagerfjord Kommune. Den nye ledning tilsluttes Mariagerfjord Vands eksisterende ledningsnet i Tobberup nordvest for Hobro.

I forbindelse med etableringen af ovennævnte pumpeledning og udbygningen af Mariagerfjord Renseanlæg, vil en række renselanlæg i Rebild Kommune på sigt blive nedlagt. For indeværende er det i etape 1 følgende renselanlæg: Aarestrup, Haverslev, Nørager, Binderup m.fl. og Borremose. I etape 2 vil Stenild Renseanlæg blive nedlagt.

De fælleskloakerede oplande i de pågældende byer separatkloakeres (2-strengt kloaksystem).

Dette tillæg til Rebild Kommunes Spildevandsplan 2018 - 2029, fastsætter rammerne for omkloakering af ovennævnte fælleskloakerede oplande til separatkloak, samt forholdene vedrørende nedlæggelse af førnævnte renselanlæg og afledning af spildevandet til Mariagerfjord Renseanlæg.

I forbindelse med erhvervelse af arealer til spildevandsanlæg, kan der opstå behov for ekspropriation og derfor skal dette tillæg til spildevandsplan endelig vedtages af byrådet.

Til en eventuel ekspropriation skal der deltage et medlem fra Teknik- og Miljøudvalget.

### Økonomi

Ingen, idet Rebild Vand og Spildevand A/S afholder alle udgifter.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om at Udkast til tillæg nr. 7 til Spildevandsplan 2018 - 2029, sendes i offentlig høring i 8 uger.

### Beslutning

Godkendt

### Bilag

UDKAST til Tillæg nr. 7 til Spildevandsplan 2018-2029 for Rebild Kommune. Fjerntransport af spildevand

Bilag 3, Detailkort Aars-Nørager, Nørager-Hobro samt Aarestrup, Haverslev og Sønderup m.fl.

# Punkt 116: Forslag til lokalplan nr. 331 Regan Vest

01.02.00-P16-18-19

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

På baggrund af ansøgning fra Nordjylland Historiske Museum om opførelse af velkomstbygning til Regan Vest, er der udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 331. Der skal tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

### Sagsfremstilling

Beskrivelse af lokalplanforslag

Der er i 2018 vedtaget en rammelokalplan for Regan Vest, som bl.a. fastlægger placeringen af velkomstbygningen. I januar 2020 blev arkitektkonkurrencen for udformning af velkomstbygningen afgjort. Formålet med lokalplanen er dermed på baggrund af det vindende projekt, at fastlægge rammerne for udformning af velkomstbygningen. Formålet er også, at ny bebyggelse, beplantning og øvrige anlæg tilpasses områdets natur, landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter.

Lokalplanområdet er ca. 1 ha stort, og ligger mellem landsbyerne Oplev og Ersted samt Rold Skov. I planlægningen har udformningen af bebyggelsen og bevaring af beplantning været et særligt fokus. Lokalplanen fastlægger bl.a. et byggefelt, den maksimale højde af byggeriet til 7 m og et beplantningsbælte ud mod Røde Møllevvej, som skal afskærme byggeriet og parkeringspladsen foran. Lokalplanen sikrer også, at skoven bagved bygningen forbliver urørt, for at bevare de store naturværdier, som findes i området.

Miljøvurdering

Planen er omfattet af Miljøvurderingsloven. Der er foretaget en screening af planforslagets mulige indvirkning på miljøet. På baggrund af en miljøscreening er det vurderet, at planforslaget kan have væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor er der udarbejdet en miljøvurdering, som er vedlagt i bilag 3. Lokalplanens påvirkning af natur, landskab og bygningsfredning er undersøgt i miljøvurderingen.

### Økonomi

Ingen bemærkninger.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalg og byråd anbefaler, at forslag til lokalplan nr. 331 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 4 uger.

### Beslutning

Godkendt

### Bilag

Bilag 1. Oversigtskort

Bilag 2. Udkast til lokalplan nr. 331

Bilag 3 Miljørapport

# Punkt 117: Vedtagelse af ophævelse af lokalplan nr. 209 - Bælumvej 7A, Terndrup

01.02.00-P16-4-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Forslag til ophævelse af lokalplan nr. 209, har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger.

Kommunen har ikke modtaget høringssvar imod ophævelsen. Der skal tages stilling til om ophævelsen af lokalplanen skal vedtages.

### Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 209 gælder kun for ejendommen Bælumvej 7A. Lokalplan nr. 209 udlægger ejendommen til dobbelt- og rækkehuse i 1 etage.

Ejeren ønsker en aflysning af lokalplanen, for at kunne ombygge det eksisterende énfamiliehus til et tofamiliehus (hus der er opdelt i 2 boliger med vandret lejlighedsskel).

Ejendommen vil efter aflysningen af lokalplanen alene blive administreret efter kommuneplanen og bygningsreglementet.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 12.B90, som udlægger ejendommen til boligområde.

### Økonomi

Ingen bemærkninger

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og byråd anbefaler at ophæve lokalplan nr. 209.

### Beslutning

Godkendt

### Bilag

Oversigtskort

Lokalplan nr. 209

# Punkt 118: Vedtagelse af lokalplan nr. 324 - Forbud mod boliger i erhvervsområder

01.02.00-P16-2-19

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Forslag til lokalplan nr. 324 har været fremlagt i 4 uger. Kommunen har modtaget 6 hørings svar til planforslaget. Der skal tages stilling til om planforslaget skal vedtages.

### Sagsfremstilling

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må opføres eller etableres nye boliger i lokalplanområdet. Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold, og eksisterende lovlige boliger indenfor områderne kan derfor fortsat opretholdes. Eksisterende boliger må dog ikke tilbygges eller nedrives for at genopføre dem. Samtidig ændrer lokalplanen ikke ved de øvrige bestemmelser i de eksisterende lokalplaner. Lokalplanen dækker flere dele af kommunen. De erhvervsområder som er omfattet af lokalplanen, ligger i Bælum, Nørager, Ravnkilde, Støvring, Suldrup, Sørup, Terndrup og Øster Hornum.

I høringsperioden er der indkommet 6 hørings svar, som omhandler de eksisterende boliger i erhvervsområderne, omdannelse af erhvervsområderne i Støvring, afviklingen af høring og boliger i forbindelse med små selvstændige virksomheder. Hørings svarene er uddybet og kommenteret i bilag 4.

#### Omdannelse af erhvervsområderne i Støvring

Hørings svarene omhandler erhvervsområderne ved Mercurvej og Buderupholm i Støvring. Der stilles spørgsmål ved om man ikke skulle gøre det modsatte i de erhvervsområder. Man burde omdanne områderne til fremtidig at indeholde boliger, og samle industri og erhverv i Porsborgparken.

Forvaltningen vurderer, at bemærkningen giver anledningen til, områderne tages ud af lokalplanen, og afventer revisionen af kommuneplanen, da der i forbindelse med revisionen af kommuneplanen skal arbejde med en plan for erhvervsområderne i Støvring.

#### De eksisterende boliger i erhvervsområderne

Hørings svarene omhandler begrænsningen af mulighederne for eksisterende boliger i erhvervsområderne. Forvaltningen vurderer, at formålet med at forbyde boliger i erhvervsområder er, at sikre erhvervsaktiviteterne bedre vilkår. De eksisterende boliger kan ikke ombygges eller tilbygges, for at sikre at boligerne ikke kommer tættere på nabovirksomhederne og at fremme nedlæggelsen af boliger. De eksisterende lovlige boliger i erhvervsområder, der er omfattet af lokalplanen, kan fortsat anvendes til boliger. For at give de eksisterende boliger mulighed for at udnytte de bygningsregulerende bestemmelser i lokalplanen gældende for det område, kan man i denne lokalplan give mulighed for at de eksisterende boliger kan lave tilbygninger til eller ombygge deres bolig.

#### Redaktionelle ændringer

Der er foretaget en række redaktionelle ændringer.

Ændringerne medfører ikke supplerende høring.

### Økonomi

Ingen bemærkninger.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og byråd anbefaler

at der træffes beslutning om at der skal tillades tilbygning eller ombygninger af eksisterende boliger

at områder i Støvring tages ud af lokalplanen og lokalplanen vedtages endelig.

### Beslutning

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

### Bilag

Oversigtskort - de enkelte enkelte byer.pdf

Oversigtskort - hele kommunen.pdf

Forslag til lokalplan 324

Samlet fil med hørings svar

Bilag til behandling af indsigelser

# Punkt 119: Orientering om bevaringsværdige bygninger i forbindelse med revisionen af kommuneplanen

01.02.03-P15-1-19

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik og Miljøudvalget

I forbindelse med revisionen af Kommuneplan 2021 skal bevaringsværdige bygninger sikres i kommunen jf. planlovens §11a stk. 15. Orienteringen indeholder en forklaring om processen og hvad det betyder, hvis en ejendom bliver udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med revisionen af kommuneplan 2021 er forvaltningen i gang med at vurdere bevaringsværdige bygninger.

Jf. planlovens §11a stk. 15, skal kommuneplanen sikre kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier. Dette betyder at kommuneplanen blandt andet skal sikre de bevaringsværdige bygninger i kommunen.

Forvaltningen sender varselsbreve ud til de områder, som skal gennemgås for bevaringsværdige bygninger. Forvaltningen foretager en besigtigelse ved de ejendomme, som vurderes at have en form for bevaringsværdi. Registreringen ved en ejendom bliver udelukkende foretaget udvendigt. Ved besigtigelsen bliver der taget billeder af ejendommen. Ved besigtigelsen orienteres ejeren om besøget enten mundtligt eller ved at der bliver lagt et brev i postkassen, hvis de ikke er tilstede. For at være sikker på at ejerne modtager brevet, vil de også modtage det med posten eller i e-boks.

Forvaltningen har hjemmel til, at få adgang til at besigtige en ejendom efter forudgående varsel jf. planlovens §57 stk. 1. For at arbejdet får mest værdi kan det være nødvendigt, at bruge denne hjemmel for at besigtige en ejendom, selvom ejeren måske ikke ønsker det.

De bygninger som bliver vurderet til at være bevaringsværdige, vil blive registeret igennem SAVE-metoden. En registrering indeholder en vurdering af bygningen ud fra parametrene: arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitetsværdi, tilstandsværdi, bevaringsmæssig værdi. Skalaens værdier er fra 1 til 9, hvor 1 betegnes for den højeste værdi.

Efter forvaltningen har indsamlet alle vurderingerne, skal de gennemgås, og der skal tages stilling til, hvilke bygninger som skal indarbejdes som bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen ud fra deres værdier.

#### Hvis en bygning bliver udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen:

At en bygning er bevaringsværdig, er ikke det samme som at bygningen er fredet. Hvis en ejendom bliver vurderet til at være bevaringsværdig og udpeget i kommuneplanen, er det fordi, at bygningen har flotte stiltræk fra en historisk periode, eller på anden måde har arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, som repræsenterer en bestemt byggetradition eller en tidsperiode.

Ejerne kan fortsat renovere, bygge om eller bygge til som hidtil. Hvis ejerne ansøger om at nedrive en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, skal der foretages en offentlig høring forud for afgørelsen. Hvis Rebild Kommune ikke vil tillade nedrivning, har kommunen pligt til at udarbejde en bevarende lokalplan, som sikrer bygningen mod nedrivning.

### Økonomi

Kommunen har mulighed for, at yde støtte til renovering af bevaringsværdige bygninger. Det er ikke et krav, at kommunen yder støtte. Ved en senere lejlighed vil det blive drøftet, om der skal findes en model for at yde støtte. Så længe der ikke er truffet beslutning om at yde støtte til renovering af bevaringsværdige bygninger, har arbejdet ingen økonomiske konsekvenser.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

Taget til efterretning

# Punkt 120: Anmodning om planlægning for den gamle købmandsgård i Støvring

01.02.05-P15-2-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

Ansøger ønsker at opføre boliger på ejendommene på Jernbanegade 26A-C og 28-36 (den gamle købmandsgård), Elmealle 5 og Borupsalle 2A-B. Der skal tages stilling til, om lokalplanen for boliger på den gamle købmandsgård i Støvring skal indgå i planprioriteringen.

### Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at lave et nyt samlet boligområde på adresserne Jernbanegade 26A-C og 28-36 (den gamle købmandsgård), Elmealle 5 og Borupsalle 2A-B i Støvring. Bebyggelsen består af syv etagebebyggelser med i alt ca. 75 lejligheder. Tre af disse etagebebyggelser har karakter som et punkthus og er placeret ud til Borupsalle og den resterende bebyggelse i området har karakter af længehuse. Bebyggelsen falder fra 6 etager i punkthusene mod Borupsalle til 2 etager mod villakvarteret mod sydvest. Der vil være en bebyggelsesprocent på ca. 143 %.

Bebyggelsen vil blive opført i en sandfarvet mursten med spil, samt dele af den øverste etage vil blive opført i en mørkegrå/sort stålbeklædning. Der vil være flade tage på de øverste etager, der både giver god udnyttelse af den øverste etage, samt et moderne løft til det arkitektoniske udtryk.

Langs Jernbanegade vil der være indrettet erhverv i stueetagen og boliger på de øvrige etager, mens den anden bebyggelse vil være boliger.

Nederst i Jernbanegade ligger den gamle købmandsgård, som bibeholdes. Her indrettes nye boliger. Den gamle købmandsgård har en vis værdi og ved en renovering af bygningen, vil der blive taget hensyn til bevaring af bygningens overordnede arkitektoniske udtryk. Det eksisterende saddeltag erstattes af en ny indtrykket etage med fladt tag, som ligeledes ses på de andre bygninger i projektet.

Projektet tager udgangspunkt i ideen om et stort og mangfoldigt uderum af høj kvalitet i midten af bebyggelsen, der både kan benyttes af beboerne, men også af byens borgere. For at skabe det uderum, er der integreret en halvt nedgravet parkeringskælder under flere af bygningerne og det midterliggende uderum.

Der er vedlagte en skitse af det ansøgte projekt. Skitsen kan dog blive ændret i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

Jernbanegade 26A-C og 28-36 (den gamle købmandsgård), Elmealle 5 og Borupsalle 2A er omfattet af lokalplan 268, som siger, at ny bebyggelse for ejendomme med en fastlagt facadelinje må max. opføres i 3 etager og skal mindst opføres i 2 etager og med en bygnings højde på 13 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %.

Ny bebyggelse for ejendomme uden en fastlagt facadelinje må max. opføres i 1½ etage og med en bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

Ny bebyggelse skal primært udføres af murværk i røde teglsten, der kan stå som blank mur eller vandskures og tagene skal være symmetriske saddeltage med en hældning mellem 25-45 grader.

Stueetagen i ny randbebyggelse langs med Jernbanegade og Borupsalle må ikke anvendes til boligformål. Den blodbøg, der er på ejendommen matr.nr. 8c, Støvring By, Buderup skal bevares.

Den resterende del af projektområdet Borupsalle 2B er omfattet af kommuneplanramme 09.B16 – Boligområde, som siger, at ny bebyggelse må opføres i max. 2 etage og en bygnings højde på 8,5 meter, samt en bebyggelsesprocent på 60 %.

Forvaltningen kan ikke anbefale 6,5 etager, men kan derimod anbefale, at bebyggelsen bygges op til 4 etager hen mod hjørnet af Jernbanegade, da der på den anden side af banen bygges op til 6 etager nogle steder i området. Omfanget af projektet, samt de fravigelser fra den eksisterende lokalplan, som omfatter en del af området gør, at projektet er lokalplanpligtigt.

Området ligger lige op ad jernbanen og der skal i det videre forløb sikres, at grænseværdierne for jernbanestøj kan overholdes i bebyggelsen og de tilhørende udeområder. Der skal arbejdes med bygningsvolumen i området, så alle boligerne får gode forhold.

Borupsalle 2B og Jernbanegade 23-36 (den gamle købmandsgård) indgår i et projekt om at udpege bevaringsværdige bygninger i kommunen. Projektet er en del af revisionen af kommuneplanen. Det skal sikres, at omdannelsen af den gamle købmandsgård vil ske med bevaring af det karakteristiske udtryk i bygningen. Det skal i

forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget tages stilling til, om Borupsalle 2B er bevaringsværdig og skal indgå i lokalplanområdet.

En del af området er V1-kortlagt, det skal derfor i et videre forløb undersøges, om der er forurening i projektområdet.

Ansøger ejer ikke hele projektområdet. Projektet er afhængigt af, at ansøger opnår aftale med de andre ejere i området.

## **Økonomi**

Ingen bemærkning

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Teknik og Miljøudvalget træffer beslutning om

- at planlægningen indgår i planprioriteringen, således den senere kan prioriteres til udarbejdelse
- at projektet tilrettes i forbindelse med udarbejdelsen i forhold til volumen af bygningerne i området og at omdannelsen af den gamle købmandsgård vil ske med bevaring af det karakteristiske udtryk i bygningen.
- at der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget skal tages stilling til om Borupsalle 2B er bevaringsværdig og skal indgå i lokalplanområdet.
- at lokalplanen giver mulighed for et etageantal på maks. 4 etager

## **Beslutning**

Indstilling godkendt uden stillingtagen til etageantal.

## **Bilag**

Oversigtskort til politisk behandling

Situationsplan

Den gamle Købmandsgård

Borupsalle 2B

# Punkt 121: Tilrettede kriterier for udvælgelse af ejendomme som tilbydes nedrivningsstøtte

82.21.00-A26-1-18

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

Kriterier for udvælgelse og prioritering af hvilke ejendomme, der kan tilbydes nedrivningsstøtte opdateres, så ejendomme, hvor der vurderes at være gode muligheder for byudvikling eller nybyggeri kan fravælges.

### Sagsfremstilling

Byrådet godkendte senest i november 2019 de nuværende kriterier, som har været anvendt siden 2011, til udvælgelse og prioritering af, hvilke faldefærdige ejendomme i kommunen, der tilbydes dækning af nedrivningsudgifter, hvis der indgås frivillig aftale om nedrivning.

I dag gælder nedenstående kriterier, oplistet i vilkårlig rækkefølge:

- Husets almene tilstand skal være ringe
- Synlige bygninger fra offentlige veje og jernbane, frem for skjulte
- Boliger med sundhedsrisiko ved beboelse, forud for sunde boliger
- Ubeboede boliger frem for beboede boliger
- Primært boliger - sekundært staldbygninger/driftsbygninger
- Bygninger i landzone frem for bygninger i større byer
- Kommunalt erhvervede ejendomme, forud for privatejede

Kompetencen til at vurdere ejendomme efter kriterierne, er delegeret til forvaltningen.

Der er opstået et behov for, at der ud fra kriterierne kan afsås støtte til nedrivningsmodne ejendomme, hvis en ejendoms beliggenhed giver mulighed for profit ved nybyggeri eller byudvikling, selv ved bygherrebetalt nedrivning. På den baggrund kunne et nyt kriterie være:

- Ejendomme med uprofitabel beliggenhed, frem for ejendomme med gode muligheder for nybyggeri

Der er i forvejen krav i lovgivningen om, at en værdistigning på en grund, der måtte opstå som følge af en støttet nedrivning, skal fratrækkes nedrivningsudgifterne. Der er også krav om, at der ikke må ydes nedrivningsstøtte til ejendomme beliggende i byer med over 4.000 indbyggere. Det er i vores kommune kun Støvring, som er for stor.

Der har været overvejelser, om at give bedre muligheder for de ejendomme, hvor den ejer, der søger nedrivningsstøtte, selv har beboet ejendommen i en vis periode, prioriteres over ejendomme opkøbt til nedrivning. Da det næsten udelukkende er ubeboede ejendomme eller meget ringe udlejningsejendomme der tilbydes nedrivningsstøtte på nuværende tidspunkt, vurderes det yderst sjældent, at ejer og beboer er samme. Det sker i enkelte tilfælde, at efter én har boet et langt liv på en ejendom, er den blevet nedrivningsmodet til det tidspunkt, hvor ejer skal på plejehjem. Men selv her, er det sjældent at en beboer ønsker sin ejendom nedrevet.

Rebild Kommune har ikke benyttet sig af de meget indgribende tvangsnedrivninger, men har alene sendt ejere tilbud om frivillig aftale om nedrivning med støtte, når vi har opdaget faldefærdige bygninger. Kun få af dem der får tilbuddet, accepterer det og det kan være svært at opnå nedrivningsaftale om de mest faldefærdige og skæmmende bygninger. Når der er gæld i ejendommene, er det næsten altid udelukket, at få nedrivningsaftale.

Forvaltningen foreslår, at der alene tilføjes et forhold om at ejendommens bebyggelsesmuligheder tages i betragtning, og at den nye liste over kriterier (med et par småjusteringer i de øvrige linjer) bliver;

- Bygningernes almene tilstand skal være ringe
- Synlige bygninger som skæmmer omgivelserne og er synlige fra offentlig vej og jernbane, frem for skjulte
- Boliger med sundhedsrisiko ved beboelse, forud for sunde boliger
- Ubeboede boliger frem for beboede boliger
- Primært boliger - sekundært udhuse/staldbygninger/driftsbygninger
- Bygninger i landzone frem for bygninger i byzone
- **Ringede beliggenhed, frem for ejendomme med muligheder for profitabelt nybyggeri**
- Kommunalt erhvervede ejendomme, forud for privatejede

Nedrivning prioriteres ikke ud fra et først-til-mølle-princip, men ud fra en konkret behovsvurdering i hvert enkelt tilfælde, og er ovenfor oplistet i vilkårlig rækkefølge. Huse opført efter 1960 eller beliggende i byer med mere end 4.000 indbyggere, er ikke omfattet af byfornyelseslovens muligheder for støtte.

---

Nedrivningspuljernes midler går til:

- 100 % dækning af udgifter til nedrivning af faldefærdige bygninger for ejer
- Lejlighedsvis kommunalt opkøb af faldefærdige ejendomme til nedrivning
- Myndighedsforpligtigelsen i forhold til usunde boliger, hvor udgifterne er til skimmelrapporter samt flyttehjælp og indfasningsstøtte til lejere
- Byfornyelsestilskud på op til 25 % af udgifterne ved tag- og facaderenovering, vinduesudskiftning og anden energirenovering på bygninger med synlig beliggenhed som vurderes bevaringsværdige
- Byfornyelsestilskud på op til 25 % af energioptimering og tilgængelighed i forsamlingshuse

Desuden kan statsrefusionen efter de nugældende regler også benyttes til:

- Indretning af byrum og parker på nedrivningstomter og
- Midler til områdefornyelse, som hidtil skulle søges separat, er nu i denne refusionspulje

Lovgrundlaget findes i Lov om Byfornyelse og Udvikling af byer (lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016), kaldet byfornyelsesloven. I § 8 fastsættes vilkår for hvornår der kan ydes støtte til byfornyelse, herunder nedrivning.

I Bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder beskriver nærmere, hvilke af udgifterne der kan dækkes.

## **Økonomi**

Rebild Kommune afsætter selv 1 mio. kr. årligt til nedrivningspuljerne, og har siden 2011 kunnet supplere med samlet omkring 9½ mio. kr. fra staten (som desuden skal anvendes til områdefornyelse). Rebild Kommune har indtil nu ydet tilskud til nedrivning af omkring 90 ejendomme og yderligere 7 er der skrevet aftale med.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om

- at udvælgelsen af ejendomme til nedrivningsstøtte, vurderes ud fra de nuværende kriterier med ændring af første kriterie fra at starte med Huset til at være bygningerne
- at der tilføjes kriteriet: Ringe beliggenhed, frem for ejendomme med muligheder for profitabelt nybyggeri.

## **Beslutning**

Godkendt

# Punkt 122: Vurdering af om det er "værdiløs ruin" efter kontinuitetsbrud

02.00.00-P19-126-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Drøftelse af sag i forhold til reglerne om kontinuitetsbrud og "værdiløs ruin".

### Sagsfremstilling

Center Plan Byg og Vej modtog den 20. april en mail med forespørgsel omkring byggemulighederne på Albækvej 12, 9541 Suldrup, fra en borger, som overvejede at købe ejendommen.

Den 30. april ringer Byg til borgeren og fortæller, at eftersom der ikke har været bolig på ejendommen de seneste 15 år, foreligger der det, som efter planloven (§ 56, stk. 4) kaldes "kontinuitetsbrud". Det vil sige, at der ikke længere kan forventes, at der kan gives landzonetilladelse til erstatningsbyggeri (ny bolig), da den ret, der har været til at bebo ejendommen, bortfalder, når den ikke har været benyttet i mere end 3 år.

Planloven siger: En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som ville kræve tilladelse efter denne lov, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selv om retten hviler på en tilladelse.

Borgeren får at vide, at et eventuelt erstatningsbyggeri, vil kræve en konkret vurdering. For at opnå en eventuel tilladelse er det en forudsætning:

**- at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning**, dvs. må betragtes som en ruin. I (klageinstansens) vurdering af, om bygningen betragtes som en ruin, er det relevant at se på bygningernes generelle tilstand, om den repræsenterer økonomisk værdi af betydning, og om boligen har været beboet de seneste år.

Borgeren sender 38 fotos af bebyggelsen og ejendommen til brug for vores vurdering, da hun ønsker et hurtigt svar, så hun kan vurdere, om hun skal købe ejendommen.

Af fotomaterialet fremgår:

- Husets udvendige mure og tag fremtræder dårligt vedligeholdt og i ringe stand, men er dog stort set er intakte, når bortses fra et større hul i taget og defekter i tagkonstruktionen på huset bagside.
- De indvendige fotos viser, at huset ikke er beboeligt, som det fremstår nu, og at det i givet fald vil kræve meget betydelige renoveringsarbejder.
- Sanitære og elektriske installationer er så vidt ses fjernet.
- Gulvkonstruktionen er flere steder fjernet, så gulvene i stueplan reelt består i jordbund.
- Loftkonstruktionen/etageadskillelsen til 1. salen er flere steder defekt med større huller og rådne planker.
- Indvendige mures beklædning/murværk fremtræder i meget dårlig stand.

Planklagenævnet, som er klageinstans på landzonetilladelser, arbejder med begrebet "værdiløs ruin". Hvis der vurderes at være tale om en sådan, er det en klar praksis, at der ikke meddeles landzonetilladelse. Hverken til at genoptage brugen af eksisterende bygninger, eller til at bygge ny bolig på ejendommen.

Den afgørende overvejelse i denne sag er altså, om den eksisterende bebyggelse repræsenterer en værdi, eller om den kan sidestilles med en "ruin".

Generelt om landzonetilladelser

**Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.** Udover at værne om natur og landskab, er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne. Efter praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning en afgørelse kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

Klagenævnspraksis er meget restriktiv, hvis opførelsen af nyt helårshus må sidestilles med en ny bolig på ejendommen. Hvis et nyt helårshus derimod skal erstatte en eksisterende bolig, som samtidig nedrives, er praksis mindre restriktiv, men beror på en konkret vurdering i forhold til bygningens stand. Bygningernes stand har været drøftet både internt og eksternt, da det som anført er afgørende, om den er så

forfalden, at den er uegnet til bolig og ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, eller om den modsat, fortsat må anses som egnet til beboelse.

Der findes ikke entydige retningslinjer for vurderingen af den eksisterende boligs stand. Natur- og Miljøklagenævnet (det tidligere klagenævn for landzonetilladelser) har i NoMO 165 fra 2015 (LINK: <https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/b5f0b2fd-c3e7-4fd6-b7b0-c022ce89fd1d?highlight=ruin>) anført: *"Ved vurderingen af husets stand, dvs. om der er tale om en ruin, lægger nævnet vægt på, om tagkonstruktionen er intakt samt på husets generelle tilstand, herunder om det vil kunne istandsættes/ renoveres."*

Det fremgår også, at vurderingen af om, der er tale om en "ruin", især er bundet op på, om bygningen repræsenterer nogen økonomisk værdi af betydning, og at det tillige indgår i vurderingen, om boligen har været beboet i de senere år.

Det ses også af seneste afgørelse om forholdet: Planklagenævnets afgørelse fra januar 2020 (LINK: <https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/be1dbf9a-d73c-464c-9ad7-169b1af49207?highlight=19%2F08435>) Heri står der bl.a.:

*"Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Navnlig hvis huset aktuelt benyttes som bolig, kan der kun gives afslag, hvis særlige omstændigheder klart taler imod en landzonetilladelse, f.eks. hensynet til internationalt beskyttet natur eller helt særlige landskabelige forhold."*

Det er en forudsætning, at det tidligere hus er lovligt opført. Det er desuden en forudsætning, at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. må betragtes som en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år indgår i vurderingen af, om huset repræsenterer en tilstrækkelig værdi.

I den aktuelle sag, er det især relevant at fokusere på de foreliggende fotos af huset udefra og indefra, samt på oplysningen om, at huset ikke har været beboet i ca. 15 år.

Det forhold, at stuehusets ydre murværk og tagkonstruktionen stort set er intakt, taler isoleret set til støtte for, at der ikke er tale om en "værdiløs ruin". De indvendige fotos fra stuehuset synes derimod at illustrere, at en renovering af ejendommen objektivt set ikke vil komme på tale, grundet de omkostninger, der vil være forbundet med at føre boligen tilbage til en rimelig beboelig stand.

På baggrund af disse overvejelser og ud fra gennemgang af de modtagne fotos, blev forvaltningens samlede vurdering, at boligen næppe repræsenterer nogen økonomisk værdi, og derfor i denne henseende må sidestilles med "en ruin". Det må også ses i sammenhæng med, at henvendelsen fra den potentielle køber går på nedrivning og ikke renovering, hvilket således også kan underbygge, at stuehuset ikke længere repræsenterer nogen værdi. Det underbygges også af, at huset ikke har været anvendt til beboelse i op mod 15 år.

På den baggrund fik den potentielle køber af ejendommen et negativt svar fra forvaltningen den 5. maj 2020. Der er ikke truffet afgørelse i sagen, men alene svaret på en forespørgsels mail.

Samme dag bad forvaltningen vores konsulent om at sende ejer af ejendommen et tilbud om nedrivningsstøtte, da ejendommen er oplagt til det, og efter vores vurdering af ejendommen som værdiløs, forekom det at være en rimelig håndsrækning. Desværre sendte konsulenten først brevet afsted til ejer den 12. maj.

Det er forvaltningens praksis, at der som udgangspunkt ikke meddeles landzonetilladelser til opførelse af nyt byggeri, hvis ejendommen vurderes til at være i meget dårlig stand og boligen ikke har været beboet længe, af hensyn til planlovens intention vedr. : **områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.**

Som det fremgår ovenfor, er det ikke entydigt, om en ejendom som denne skal vurderes som bolig eller ruin. Der er altså rum for vurdering. Indenfor samme uge som denne sag blev ekspederet, havde forvaltningen to sammenlignelige sager om kontinuitetsbrud. Der ønskes derfor opmærksomhed på, at vurderingen i denne sag vil have en afsmittende effekt på sammenlignelige sager i fremtiden (præcedensvirkning). Gives der landzonetilladelse, betyder det enten ny bolig på indtil 500 m<sup>2</sup>, eller istandsættelse af eksisterende, hvis det måtte ønskes.

Ved afgørelse om landzonetilladelse (eller afslag) vil der være adgang til at klage hos Planklagenævnet indenfor 4 uger. Planklagenævnet er typisk omkring et år om at behandle klager. I tilfælde af, at en tilladelse til ny bolig påklages, vurderer forvaltningen, at der er overvejende risiko for, at klageinstansen vil underkende kommunens afgørelse og bygherre vil i så tilfælde stå i en ugunstig situation, hvis de har købt ejendommen for at bygge og bo der.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om enten

at forvaltningen praksis fastholdes, og boligen på Albækvej 12 vurderes værdiløs, hvorfor der ikke kan meddeles landzonetilladelse til ny bolig eller genoptagelse af bolig på ejendommen.

eller

at boligen på Albækvej 12 vurderes at repræsentere en sådan værdi, at der kan meddeles landzonetilladelse til ny bolig eller genoptagelse af bolig på ejendommen.

## **Beslutning**

Et flertal bestående af Jeannette Sagan, Ole Frederiksen og Anna Oosterhof stemte for at boligen på Albækvej 12 vurderes at repræsentere en sådan værdi, at der kan meddeles landzonetilladelse til ny bolig eller genoptagelse af bolig på ejendommen.

Kim Edberg og Morten Lem ønsker at forvaltningens praksis fastholdes, og boligen på Albækvej 12 vurderes værdiløs, hvorfor der ikke kan meddeles landzonetilladelse til ny bolig eller genoptagelse af bolig på ejendommen.

Kim Edberg og Morten Lem ønsker sagen behandlet i byrådet på grund af sagens præcedensvirkning.

## **Bilag**

Ikke mulighed for at opnå landzonetilladelse til Albækvej 12, Suldrup

Fotos af eksisterende

Fotos af stuehus indvendigt

Stuehuset udefra

Udbygninger og stald

# Punkt 123: Opfølgning af servicemål for sagsbehandlingstiden for byggesager 2020

02.00.00-P21-1-13

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

Forvaltningen fremlægger til orientering oversigt over udviklingen i sagsbehandlingstiderne i byggesagsbehandlingen.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen redegør i det følgende for udviklingen i sagsbehandlingstider i byggesagsbehandlingen.

Byrådet godkendte de lokale servicemål den 22. januar 2020, hvor forvaltningen orienterede om en lille stigning i modtagende byggesager iht. forrige år. Siden starten af året 2020 er teamet blevet ramt af sygeorlov samt to opsigelser og er siden 11. marts sendt hjem, for at arbejde som resten kommunen iht. Covid-19 situationen i Danmark og verden. Disse situationer har haft en stor indflydelse på de konkrete sagsbehandlingstider.

#### Reel sagsbehandlingstid:

Sagsbehandlingstiderne for de indkommende sager fra byg og miljø er blevet opgjort for januar, februar, marts og april, hvor servicemålet gennemsnit overholdes med 85,71%, se yderligere bilag 1.

Planmæssige forespørgsler, almene forespørgselsager fra borgere samt lovliggørelser er ikke medregnet, da de er undtaget fra servicemål og kommer ind via mail eller en telefonhenvendelse. Antallet af modtagne sager uden lovliggørelsessager fra SKAT ligger på samme niveau som sidste år, se bilag 2 figur 1.

Der er dog indkommet en del flere borgerhenvendelser end sidste år. Dette kan evt. skyldes at borgerne er blevet mere påpasselige med at ansøge og lovliggøre, da alle nye sager er blevet gebyrpålagt, hvorfor folk hellere prøver at ringe. De ekstra mandetimer, der bruges på at svare på de mange borgerhenvendelser, gør desværre, at der er færre timer til sagsbehandling af konkrete byggesager og vil medvirke til at servicemålene forlænges.

For at få det konkrete billede af sagsbelastningen kan man i bilag 2, figur 2 se, at forvaltningen har modtaget flere sager end de reelt kan få produceret. For at tage et eksempel er der i marts måned indkommet 91 byggesager og her har forvaltningen afgjort i alt 64 byggesager, dvs. 27 byggesager der endnu ikke er blevet truffet afgørelse i. Dette skyldes blandt andet at vi på nuværende tidspunkt mangler en byggesagsbehandler, der først skal opstarte 2. juni, samt situationen med COVID-19, hvor forvaltningen var sendt hjem. Især i den første periode kunne mange i teamet ikke arbejde optimalt, da størstedelen af teamet har børn, der også har være hjemsendt fra daginstitutioner samt skoler i forbindelse med Covid-19. Der skal ligeledes bemærkes at selve IT-systemerne som Team Byg benytter i forbindelse med sagsbehandlingen, er et lidt tungt system og effektiviteten/hastigheden på programmet har ikke været nær så høj på hjemmenetværket end det er på kommunens eget netværk.

#### Ressourcer og sagspukler:

Forvaltningen har oplevet en stor reduktion i den store sagspukkel, der har været fra de tidligere år, i forbindelse med den ekstra ressource der er blevet tilføjet til selve teamet. Forvaltningen oplever dog i forbindelse med Covid-19, sygeorlov m.m., at sagerne langsomt begynder at danne sagspukler, og det vil betyde at sagsbehandlingstiderne forøges i den kommende tid og ikke bliver reduceret, idet vi nu går imod sommerferien. Der vil først i udgangen af året, kunne blive taget stilling til, om den kommende sagspukkel er reduceret, samt om sagsbehandlingstiderne er reduceret til en normalt forløb.

Forvaltningen vil derfor i den kommende tid have større fokus på de enkelte byggesager og nedprioritere øvrige opgaver såsom snitfladeaftaler, procedure osv.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.

# **Beslutning**

Taget til efterretning

## **Bilag**

Bilag 1

Bilag 2

# Punkt 124: Frigivelse af anlægsmidler til byggemodning i Haverslev

13.06.04-P20-3-19

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Der søges om frigivelse af anlægsbevillingen for 2020 til etablering af byggemodning i Haverslev (Amtoften).

### Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 22/01-2020 lokalplanen for boliger i Haverslev. Projektet omhandler byggemodning af 10 boliggrunde.

I marts 2020 blev der frigivet 350.000 kroner til forundersøgelser, som er sat i gang.

Den foreløbige tidsplan er opstart efter sommerferien og færdiggørelse i starten af det nye år. Jævnfør beslutningen om udbudsformen i Haverslev afholdes der en offentlig licitation på vejentreprisen i juli måned. Der bedes om frigivelse af de resterende 5,65 mio. kr. til byggemodningen.

### Økonomi

På investeringsoversigten for 2019 og 2020 er der afsat i alt 6 mio. kroner. Der er på nuværende tidspunkt brugt ca. 90.000 kroner på projektering og opmålinger. Desuden er der sat gang i forundersøgelser som geoteknik og arkæologiske udgravninger.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalg og byråd anbefaler, at frigive de resterende anlægsmidler til etablering af nye boliger i Haverslev.

### Beslutning

Godkendt

# Punkt 125: Byggemodning Støvring Nord - Forlængelse af Neptunvej

13.06.00-P20-1-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget og skal beslutte de overordnede vilkår for anlægsarbejdet for byggemodningen af Støvring Nord, som består af en forlængelse af Neptunvej i Støvring.

### Sagsfremstilling

Rebild Kommune har solgt erhvervsjord i Støvring Nord, som medfører at det er nødvendigt at forlænge Neptunvej med 150 meter. Projektet fremgår ikke af kommunens udbudsplan og Teknik- og Miljøudvalget skal derfor beslutte de overordnede vilkår for anlægsprojektet.

Rådgiverydelsen har været sendt i udbud og her var NIRAS lavest bydende på rådgiver opgaven. NIRAS har udarbejdet et detailprojekt for en forlængelse af Neptunvej, der snart er klar til at blive sendt i udbud.

Tidsplanen er som følgende:

Maj/juni - Bygherrekommentering og tilretning af udbudsmateriale

Juni - Indhentning af tilbud

August - Opstart af anlægsarbejdet

Okt - Færdiggørelse af anlægsarbejdet.

Projektet udbydes som en indbudt licitation med 3 entreprenører fra håndværkerlisten, og heraf er 2 af entreprenørerne fra Rebild Kommune.

Parallelt med udbudsprocessen er der for projektet, fremsendt en ansøgning om miljøvurdering til Center Natur og Miljø.

### Økonomi

På Byrådet - nødstyre den 2. april 2020, er der besluttet at fremrykke anlægs- og driftsopgaver. Der er afsat 1,7 mio. kr. til projektering og byggemodning af Støvring Nord.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at de overordnede vilkår for anlægsarbejdet godkendes.

### Beslutning

Godkendt

# Punkt 126: Byggemodning Industriparken 31 i Haverslev

13.06.04-P20-1-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget skal beslutte de overordnede vilkår for anlægsarbejdet for byggemodningen af en ny stikvej på Industriparken i Haverslev.

### Sagsfremstilling

Rebild Kommune har solgt erhvervsjord i Industriparken i Haverslev, som medfører at det er nødvendigt at etablere en ny stikvej fra Industriparken og ind på arealet ved Industriparken 31 i Haverslev. Projektet fremgår ikke af kommunens udbudsplan og Teknik- og Miljøudvalget skal derfor beslutte de overordnede vilkår for anlægsprojektet.

Rådgiverydelsen har været sendt i udbud og her var NIRAS lavest bydende på rådgiver opgaven. NIRAS har påbegyndt detailprojekteringen af den nye stikvej.

Tidsplanen er som følgende:

Juni - Opstart af projekt

Ultimo Juni - Tegningsmateriale fremsendes til bygherrekommentering

August - Tilretning af projekt og udbud

September - Opstart af anlægsarbejde

December - Færdiggørelse af anlægsarbejdet.

Projektet udbydes som en indbudt licitation med 3 entreprenører fra håndværkerlisten, og heraf er 2 af entreprenørerne fra Rebild Kommune.

Der fremsendes en ansøgning om miljøvurdering til Center Natur og Miljø, og projektet sendes ligeledes til Nordjyllands politi med anmodning om samtykke.

### Økonomi

På Byrådet - nødstyre den 2. april 2020, er der besluttet at fremrykke anlægs- og driftsopgaver. Der er afsat 1,7 mio. kr. til projektering og byggemodning af den nye industrivej.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at de overordnede vilkår for anlægsarbejdet godkendes.

### Beslutning

Godkendt

## **Punkt 127: Orientering fra bestyrelser og repræsentantskaber - TMU 10.06.20**

00.01.00-G01-21-19

### **Teknik- og Miljøudvalget**

Teknik- og Miljøudvalget

#### **Resume**

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

#### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

#### **Beslutning**

Taget til efterretning

# Punkt 128: Siden sidst - TMU 10.06.20

00.01.00-G01-20-19

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Resume

Sagen afgøres i: Teknik- og Miljøudvalget

### Sagsfremstilling

#### 1. Stadfæstelse i husdyrsag

Kommunen meddelte d. 13. januar 2017 § 12 miljøgodkendelse til husdyrbruget, Svanholmsmindevej 31A, Svanfolk, 9293 Kongerslev til udvidelse af produktionen af slagtesvin.

Afgørelsen blev påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af beboere i Svanfolk den 27. januar 2017.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 11. maj 2020 stadfæstet Rebild Kommunes afgørelse med ændring og tilføjelse af nogle vilkår. Ændringerne vedrører tilføjelse af vilkår vedr. fosfor, forenkling af vilkår vedr. afledning af vand fra befæstede arealer, tilføjelse af vilkår vedr. staldhygiejne samt opdatering af vilkår vedr. støj og fluebekæmpelse.

#### 2. Vandrådsarbejdet har fået forlængelse

Fristen for Vandrådsarbejdet er for nylig blevet udskudt i 2 måneder. Miljø- og Fødevareministeriet har fået flere henvendelser fra kommuner, interessenter og organisationer, der er repræsenteret i vandråd, samt vandråd. De har anmodet om en udsættelse af fristen for vandrådsarbejdet, fordi det ikke har været muligt at mødes fysisk på grund af nedlukning af Danmark.

Disse anmodninger har miljøministeren og ministeriet lyttet til og det er besluttet at forlænge vandrådsfristen med 2 måneder. Den nye frist for indlevering af vandrådsarbejdet er dermed den 22. november 2020. Forvaltningen er endnu ikke bekendt med hvordan de forskellige Vandråd forventer at håndtere udsættelsen.

#### 3. Udeservering

Byrådet besluttede d. 27. maj at der skal gøres en ekstraordinær indsats for at fremme udeserveringen fra restaurationer. Forvaltningen meddeler derfor nu midlertidige dispensationer, så restauranterne kan have udeservering indtil og med d. 31. august 2020 uden at have en tilladelse. Normalt kræver udeservering tilladelse efter Restaurationsforskriften. For at kunne levere en hurtig sagsbehandlingstid, gives der de samme vilkår til alle restaurationer. Dette gælder også selvom restaurationen under normale forhold ikke nødvendigvis kan få en tilladelse til udeservering eller at krav til f.eks. åbningstiden ville være mere restriktive.

Kommunen vil i en dispensation stille nogle vilkår til hvilke tidsrum udeserveringen må ske. Vilkårene stilles for både at give virksomhederne nogle gode rammer for udeservering henover sommeren, men også for at sikre at de omkringboende ikke bliver generet.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning

Taget til efterretning

## **Punkt 129: Lukket: Ekspropriation**

01.04.00-P00-88-19

## **Punkt 130: Lukket: Midlertidlig dispensation til erhverv**

02.00.00-P19-79-19