

# REFERAT Plan-, Klima- og Miljøudvalget d. 24-09-2024

**Mødedato** Tirsdag d. 24. september 2024 kl. 15:00

**Mødested** Sundhedshuset, Støvring

## Indholdsfortegnelse

Temamøde om natur.....	3
Beslutningssag: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutningssag: Forslag til kommuneplantillæg nr. 19 - temarevision af vedvarende energianlæg i d	5
Beslutningssag: Indmelding af Rodhøj Energipark som statslig energipark.....	9
Beslutningssag: Forslag til kommuneplantillæg nr. 21 for Guldbæk vingård.....	12
Beslutningssag: Vedtagelse af lokalplan nr. 356 og kommuneplantillæg nr. 17 for vandværk ved Ha	14
Beslutningssag: Anmodning fra Nysum Bylaug om køb af ejendom med henblik på nedrivning.....	16
Beslutningssag: Godkendelse af skema B for 18 familieboliger på Amtoften, Haverslev.....	18
Beslutningssag: Evaluering af timebaseret byggesagsgebyr.....	20
Orienteringssag: Decisionsskrivelser Social- og Boligstyrelsen, Udlændinge- og Integrationsminist	23
Orienteringssag: Orientering fra bestyrelser og repræsentantskaber.....	25
Orienteringssag: Siden sidst.....	26
Digitalt underskriftsark.....	27

## **Punkt 127: Temamøde om natur**

00.15.00-P35-6-23

### **Teknik- og Miljøudvalget**

Teknik- og Miljøudvalget

#### **Resume**

Mødet indledes med temadrøftelse om Natur og forudgående besigtigelse.

#### **Indstilling**

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

#### **Sagsfremstilling**

Mødet indledes med temadrøftelse om Natur og forudgående besigtigelse.

#### **Beslutning**

Godkendt.

## **Punkt 128: Beslutningssag: Godkendelse af dagsorden**

00.15.00-P35-6-23

### **Teknik- og Miljøudvalget**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Sagsgang**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender dagsordenen

### **Beslutning**

Godkendt.

# Punkt 129: Beslutningssag: Forslag til kommuneplantillæg nr. 19 - temarevision af vedvarende energianlæg i det åbne land

01.02.03-P15-1-23

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, byrådet.

## Resume

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 19, og der skal tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring. Planforslaget fastlægger retningslinjer for udviklingen af vedvarende energianlæg (herefter VE-anlæg) i det åbne land. Med retningslinjerne fastlægges områder, der skal friholdes for VE-anlæg, og hvordan projekter med vedvarende energianlæg kan tilpasses det åbne land. I første kvartal af 2024 blev der afholdt en ansøgningsrunde om nye VE-anlæg i kommunen. For at tydeliggøre effekterne af retningslinjerne er der foretaget en overordnet vurdering af de ansøgte projekter.

## Indstilling

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

1. Forslag til tillæg nr. 19 til kommuneplan 2021 sendes i offentlig høring i otte uger.
2. Tillæg nr. 19 inden høring tilrettes, så kulturmiljøer flyttes til den retningslinje, hvor der skal foretages en konkret vurdering.

## Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 4. oktober 2023 at igangsætte udarbejdelse af kommuneplantillægget. Kommuneplantillæg nr. 19 er en temarevision af Kommuneplan 2021 om emnet vedvarende energianlæg (VE-anlæg) i det åbne land. Med tillægget fastlægges målsætninger for, hvordan udbygningen af VE-anlæg i Rebild Kommune skal ske. Det konkretiseres i opdaterede retningslinjer med tilhørende redegørelse.

Temarevisionen er udarbejdet indenfor de rammer, der blev fastlagt gennem markedsinddragelse og efterfølgende temamøder med byrådet. På denne baggrund er der udarbejdet et udkast til kommuneplantillæg nr. 19, som er vedlagt som bilag 1. Planforslaget kan også findes i digital version via følgende link:

Udkast til forslag til kommuneplantillæg nr. 19

<https://rebuild.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?TillaegId=81>

### Beskrivelse af forslag til kommuneplantillæg

Udkastet til retningslinjerne er udformet i fire hovedgrupper og fremgår også af [bilag 1](#):

1. Overordnede retningslinjer for udlæg af VE-områder
2. Retningslinjer for solenergianlæg
3. Retningslinjer for vindmøller
4. Retningslinjer for biogas

Retningslinjerne skal støtte op om de målsætninger for VE-anlæg, som blev besluttet på byrådsmødet den 25. april 2024, og som fremgår af [bilag 1](#). Rebild Kommune har forpligtet sig til den fælles nordjyske målsætning om at være selvforsynende med vedvarende energi inden 2040. Retningslinjerne understøtter denne forpligtelse ved at sikre, at udbygningen med VE-anlæg sker på en måde, der bevarer pladsen til andre arealanvendelser i det åbne land. De sikrer også, at VE-anlæg etableres hensigtsmæssigt i forhold til fysisk og teknisk infrastruktur og tilpasser afskærmningen af anlæggene i forhold til den omgivende landskabskontekst. Der tages også hensyn til naboer i det omfang, lovgivningen ikke allerede regulerer dette.

### *1) Overordnede retningslinjer*

Formålet er at fastlægge generelle retningslinjer for, hvordan VE-anlæg kan etableres, og som sikrer det overordnede hensyn til indpasning af VE-anlæg i det åbne land.

Der udlægges ikke positiv-områder til VE-anlæg, men alene områder, der ikke må udlægges til VE-anlæg. Områder, der skal friholdes for VE-anlæg, består af særlige naturområder, områder med geologiske bevaringsværdier, kulturmiljøer og fredede områder. Områderne er vist på [bilag 2](#). Områder, der skal friholdes for VE-anlæg, stammer fra politiske drøftelser på temamødet den 30. november. Dertil anbefaler forvaltningen at tilføje områder med geologiske bevaringsværdier, fordi den gældende retningslinje i kommuneplanen ikke er forenelig med VE-anlæg.

På [bilag 2](#) er kulturmiljøerne vist særskilt. Det skyldes, at den politiske tilkendegivelse på temamøderne var, at kulturmiljøerne skulle friholdes for VE-anlæg. Forvaltningen vil dog anbefale, at det genovervejes om der kan etableres VE-anlæg i kulturmiljøer på baggrund af en konkret vurdering. Anbefalingen bunder i, at kulturmiljøerne er meget forskellige og blandt andet består af byer, landsbyer, oldtidslandskaber, koldkrigsanlæg og nationalpark. Nogle af områderne er ikke forenelige med etablering af VE-anlæg, mens andre efter en konkret vurdering kan være det, hvis der for eksempel sker tilpasning af anlæggene. Bilag 1 indeholder den politiske tilkendegivelse om at friholde kulturmiljøer for VE-anlæg. Følges den faglige anbefaling, tilpasses bilag 1 inden den offentlige høring, så kulturmiljøer flyttes til den retningslinje, hvor der skal foretages en konkret vurdering.

Udenfor de områder, der skal friholdes for VE-anlæg, kan der udlægges områder til VE-anlæg på baggrund af en konkret vurdering. I retningslinjen er det fremhævet, at der skal tages et særligt hensyn til bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber, økologiske forbindelser, potentielle naturområder samt potentielle økologiske forbindelser. Derudover skal der tages et særligt hensyn til indvindingsoplande, når der skal udlægges arealer til biogas. Netop disse udpegninger er fremhævet, da nogle er nationale interesser, og nogle af retningslinjerne kan være udfordrende at forene med VE-anlæg. Biogas kan potentielt være grundvandstruende, og for at undgå forurening skal der være et særligt fokus på tilpasning i indvindingsoplande.

De øvrige overordnede retningslinjer tager et generelt hensyn til beboelse og byer, tilpasning til landskab og et hensyn til at fastholde adgang og rekreative forbindelser til naturen.

### *2) Retningslinjer for solenergianlæg*

Retningslinjerne fastlægger en minimumsstørrelse på mindst 50 ha, der skal sikre, at anlæggene samles i større anlæg for at påvirke færre områder. De øvrige retningslinjer fastlægger samlet set et hensyn til placering i forhold til beboelse og elnet, en tilpasning til landskabskontekst og praktiske retningslinjer om genskin og krav om fjernelse efter endt brug

### *3) Retningslinjer for vindmøller*

Retningslinjerne fastlægger, at der mindst skal kunne være tre vindmøller i en gruppe for at sikre, at møllerne samles for at påvirke færre områder. De øvrige retningslinjer om vindmøller sikrer samlet set hensyn til placeringshensyn, opstillingsmønstre og landskabstilpasning samt krav om fjernelse efter endt brug. Der er ikke retningslinjer om afstand til boliger, fordi det er reguleret direkte i bekendtgørelserne om vindmøller.

### *4) Retningslinjer for biogas*

Retningslinjerne fastlægger, at nye biogasanlæg skal etableres i tilknytning til gastransmissionsnettet og de steder, hvor der er høj koncentration af dyreenheder og biomasse. Tilknytningskravet er mere aktuelt for biogas end vindmøller og solceller, fordi der er fysiske transportere til og fra anlægget, som har en samfundsmæssig påvirkning, der skal mindskes mest muligt.

De øvrige retningslinjer omhandler afstand til samlet bebyggelse for at undgå lugtgener, og at anlægget skal tilpasses den landskabskontekst, det opføres i.

### Miljøvurdering

Planen er omfattet af Miljøvurderingsloven. Der er foretaget en screening af planforslagets mulige indvirkning på miljøet. På den baggrund er det vurderet, at der ikke skal laves en miljøvurdering. Det skyldes, at kommuneplanrevisionen opererer på et overordnet niveau, hvor den mest markante miljøpåvirkning er, at særlige naturområder, områder med geologiske bevaringsværdier og fredede områder friholdes for VE-anlæg. I øvrige områder beror vurderingen af VE-anlæg på en konkret vurdering. Det medfører, at den konkrete miljøpåvirkning først kan belyses i forbindelse med planlægningen for det konkrete projekt.

### Ansøgningsrunde

I første kvartal af 2024 blev der afholdt en ansøgningsrunde, hvor der var mulighed for at ansøge om nye VE-anlæg. Hensigten var at samle ansøgningerne, så der efter vedtagelsen af dette kommuneplantillæg kan ske en samlet prioritering af ansøgningerne sammen med de projekter, der blev sat i bero, mens temarevisionen bliver udarbejdet. For at give et vurderingsgrundlag af, hvordan udkastet til retningslinjer påvirker de afventende ansøgninger, er der foretaget en overordnet vurdering af dem. Vurderingen er vedlagt i [bilag 5](#), hvori det fremgår, om projekterne er i overensstemmelse med retningslinjerne. Bilaget indeholder i alt 14 ansøgninger om VE-anlæg, og de fordeler sig sådan:

- 2 ansøgninger er i overensstemmelse med retningslinjerne
- 3 ansøgninger ligger delvist indenfor områder, der skal friholdes for VE-anlæg
- 9 ansøgninger ligger i områder, hvor der skal foretages en konkret vurdering af enten bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber, økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser eller indvindingsplaner

Ansøgningerne fremlægges igen efter vedtagelse af kommuneplantillæg for VE-anlæg, og der skal træffes politisk beslutning om hvilke projekter, der skal arbejdes videre med. Forvaltningen anbefaler, at ansøgningerne tilpasses de endeligt vedtagne retningslinjer. Projekter der delvist ligger indenfor områder, der skal friholdes fra VE-anlæg, bortfalder ikke automatisk, der er mulighed for at tilpasse dem, så dele af ansøgningerne kan realiseres.

Planlægning for Rodhøj Energipark, der er ansøgt som statslig energipark, blev også sat i bero. Denne ansøgning har dog en anden karakter end de øvrige og bliver derfor behandlet særskilt på et efterfølgende punkt på denne dagsorden.

### Inddragelse i planlægningsarbejdet

Inddragelse af borgere, markedet og byrådet er sket i forskellige faser i planlægningsarbejdet.

#### *Markedsdialog og temamøder*

Markedsdialogen med VE-udviklere, Danmarks Naturfredningsforening og landboorganisationer har bidraget med viden og input til det indledende arbejde med temarevisionen.

På temamødet den 30. november 2023 var der fokus på en politisk rammesætning af temarevisionen og en indledende drøftelse af mål og konkrete udpegninger i kommuneplanen.

Den 29. februar 2024 blev der afholdt et opfølgende temamøde, hvor der var fokus på målsætninger og konkret udkast til retningslinjer. Målsætningerne og principper for udarbejdelse af retningslinjerne blev behandlet af byrådet på mødet den 25. april 2024.

#### *Foroffentlighed*

Offentligheden og udviklere inden for VE-området er inddraget i kommuneplanarbejdet ved en forudgående offentlighed (foroffentlighed), der har omhandlet de målsætninger og principper for udarbejdelse af retningslinjer, som byrådet besluttede den 25. april 2024.

I foroffentligheden indkom der fire høringssvar, som omhandlede en lang række emner. Høringssvarene kredsede blandt andet omkring placering og arealer, der skal friholdes, hensyn til bosætning, ambitionsniveau, tilpasning til landskab, sikring af natur, teknologien og borgerinddragelse. Alle høringssvar er samlet i deres fulde længde i bilag 3. Høringssvarene har bidraget til den konkrete udarbejdelse af retningslinjerne. Det fremgår af bilag 4, hvordan de indsendte høringssvar har bidraget til at udforme retningslinjerne.

#### *Høring af planforslag*

Planforslaget anbefales sendt i offentlig høring i 8 uger. Der udsendes høringsbreve til

- Deltagere fra markedsdialogen
- Borgere, virksomheder og organisationer, der har indsendt bemærkninger i foroffentligheden
- Ansøgere, der har indsendt projekter i ansøgningsrunden
- Lokalråd og landsbyrådet

Øvrige interesserede kan tilgå høringen på Rebild Kommunes hjemmeside.

## **Økonomi**

Der er ikke økonomi forbundet med kommuneplantillægget. Når de konkrete projekter tilsluttes elnettet, skal VE-opstilleren indbetale til en Grøn pulje til gavn for naboer til VE-anlæg og til gavn for lokalsamfundet generelt, for eksempel til grønne tiltag, landskabelige, rekreative eller kulturelle formål. Forvaltningen forventer en politisk behandling af retningslinjer for grøn pulje inden udgangen af 2024.

Satserne for indbetaling til Grøn pulje er på nuværende tidspunkt

- 313.000 kr. pr. MW ved landvindmøller

- 125.000 kr. pr. MW ved solcelleanlæg

## **Beslutning**

Indstilling anbefalet, hvor retningslinjer vedr. størrelse af solenergianlæg formuleres som følger; "som udgangspunkt skal nye solcelleanlæg i det åbne land fortrinsvist etableres i parker, der er mindst 50 ha." Udvalget ønsker at fremhæve, at alle indkomne ansøgninger om VE-anlæg skal behandles i forlængelse af endelig vedtagelse af kommuneplantillægget. Udvalget bemærker, at ansøgninger med fordel kan tilpasses de retningslinjer, der nu fremlægges i offentlig høring.

## **Bilag**

Bilag 1 - Udkast til Kommuneplantillæg nr. 19 - Temarevision for VE-anlæg i det åbne land

Bilag 2 - Områder friholdes for VE-anlæg

Bilag 3 - Samlet høringssvar fra foroffentlighed

Bilag 4 - Behandling af bemærkninger fra foroffentlighed

Bilag 5 - Vurdering af ansøgninger

# Punkt 130: Beslutningssag: Indmelding af Rodhøj Energipark som statslig energipark

01.02.05-G01-17-24

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet

### Resume

Planlægningen af Rodhøj Energipark er tidligere blevet igangsat af Teknik- og Miljøudvalget samt indmeldt som statslig energipark af byrådet, hvor staten ikke tog det med i udpegningen. Udvikler bag Rodhøj Energipark har indmeldt projektet som statslig energipark i forbindelse med en ny ansøgningsrunde. Der skal tages stilling til, om arealet skal meldes ind som statslig energipark. Arealet vurderes i forhold til forslaget til retningslinjer for vedvarende energianlæg i det åbne land.

### Indstilling

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

- At Rodhøj Energipark indmeldes som statslig energipark
- At projektet tilpasses retningslinjerne på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. september 2024, punkt 129

### Sagsfremstilling

Denne ansøgning om statslig energipark fremlægges uafhængigt af de øvrige ansøgninger, der er nævnt i forbindelse med behandlingen af punkt 129 på dette udvalgsmøde, fordi lokalplanudarbejdelsen er afhængig af, at der udarbejdes en bekendtgørelse, og fordi byrådet forpligter sig til at arbejde for planlægning af arealet.

Planlægningen af Rodhøj Energipark blev igangsat af Teknik- og Miljøudvalget på mødet d. 30. november 2022, punkt 239. Arealets beliggenhed fremgår af [bilag 1](#) - Oversigtskort. Planlægningen blev sat i bero på Teknik og Miljøudvalgsmødet den 26. september 2023, punkt 159, i forbindelse med opstarten af tematillægget for vedvarende energianlæg (VE-anlæg). Projektet har tidligere været indmeldt som statslig energipark af Rebild Kommune, hvor det ikke blev udpeget. Udvikleren bag Rodhøj Energipark har indmeldt projektet som statslig energipark i forbindelse med en ny ansøgningsrunde. Rodhøj Energipark udpeges kun til statslig energipark, hvis byrådet er indstillet på det. Det skyldes, at byrådet herved forpligter sig til at arbejde for planlægningen af arealet.

Formålet med at udpege arealer som statslig energipark på land er at fremme produktionen af vedvarende energi og give bedre vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg samt tilknyttede anlæg i form af power-to-x-anlæg og anden erhvervs-mæssig bebyggelse. Det sker ved, at opstilling af vindmøller og solcelleanlæg prioriteres i afgrænsede geografiske områder i forhold til andre interesser.

Beslutter byrådet, at området ønskes udpeget som energipark, udarbejder Plan- og Landdistriktsstyrelsen en bekendtgørelse, der fastsætter den overordnede ramme for arealets mulige anvendelse som energipark, hvorefter der kan lokalplanlægges for arealet. Med udarbejdelse af bekendtgørelsen er der derved noget procestid fra indmeldelsen af arealet til, der kan lokalplanlægges for det.

### Sammenhæng med kommuneplantillæg nr. 19 for vedvarende energianlæg i det åbne land

Forslag til kommuneplantillæg nr. 19 fastlægger retningslinjer for udviklingen af vedvarende energianlæg i det åbne land. Forslag til retningslinjerne er behandlet tidligere på dette udvalgsmøde. I det punkt indgår en vurdering af ansøgte VE-projekter efter forslaget til retningslinjer.

Solcelle- og vindmølleprojektet Rodhøj Energipark ved Løgstørvej og Viborgvej omfatter ca. 300 hektar solceller, 9 vindmøller og evt. et power-to-x-anlæg, se [bilag 2](#) for ansøgningen. Projektet er placeret vest for lokalplan 340 – solceller ved Brorstrup Kær, der giver mulighed for ca. 70 ha solceller. Projektet ligger i tilknytning til de eksisterende vindmøller omkring Kongens Tisted, Store og Lille Binderup og Brorstrup, se [bilag 3](#) for oversigt over eksisterende vindmøller og lokalplan 340.

Rodhøj Energipark er vurderet efter forslaget til retningslinjerne, se [bilag 4](#). Størstedelen af det ansøgte areal ligger inden for udpegningen større sammenhængende landskaber, og en mindre del ligger inden for bevaringsværdige landskaber samt økologiske forbindelser. Det medfører, at der skal foretages en konkret vurdering af påvirkningen af landskabet og grønt danmarkskort.

En mindre del af arealet til solceller og to vindmøller ligger i henholdsvis kulturmiljøer og særlige naturområder, hvilket ifølge en af retningslinjerne medfører, at arealet skal friholdes for VE-anlæg, se [bilag 4](#). Kommunalbestyrelsen kan beslutte at indmelde et tilpasset areal som statslig energipark, hvor arealerne i kulturmiljøer og særlige naturområder friholdes.

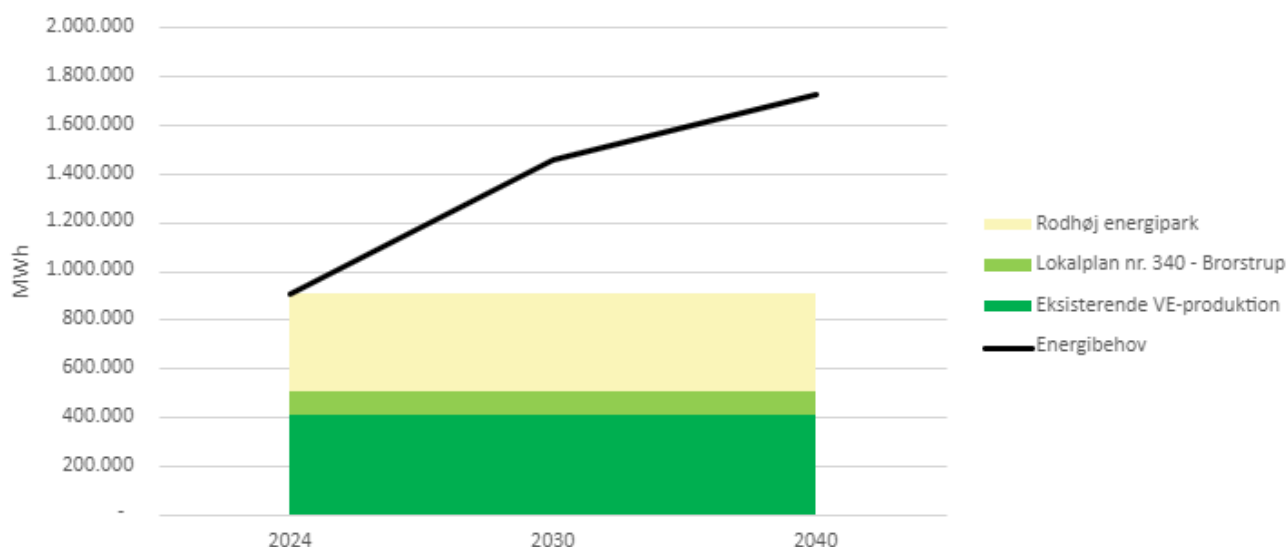
Rodhøj Energipark lever op til flere af målsætningerne for temarevisionen, der blev godkendt på byrådsmødet den 25. april 2024, punkt 48. Først og fremmest vil projektet i kombination med de solceller, der kan opføres ved Brorstrup som følge af lokalplan 340 i høj grad bidrage til selvforsyningsgraden i kommunen. Sammen med de eksisterende vindmøller i området bidrager Rodhøj Energipark og solcellerne også til at samle energianlæg, så påvirkningen af natur, landskab og landbrugsarealer begrænses til få områder.

Projektet lever op til målsætningen om at skabe rum til at kunne etablere energianlæg, der kombinerer flere typer vedvarende energi, og projektet lever op til målsætningen om, at områder til VE-anlæg etableres hensigtsmæssigt i forhold til eksisterende fysisk og teknisk infrastruktur. Det skyldes, at området i forvejen er præget af tekniske anlæg med vindmøller og højspændingsledninger. Desuden giver lokalplan 340 også mulighed for at etablere 70 hektar solceller i området. Derudover findes der indenfor ca. 3 km en transformerstation, hvor anlægget vil kunne tilsluttes.

### Selvforsyningsgrad i forhold til 2040 målet

Rebild Kommune har forpligtet sig til den fælles nordjyske, regionale målsætning om at være selvforsynende med vedvarende energi inden 2040. Forvaltningen vurderer, at der skal etableres VE-anlæg, der kan producere ca. 1.730 MWh. for at dække Rebild Kommunes forventede forbrug i 2040. Den nuværende VE-produktion svarer til 24 % af Rebild Kommunes 2040 mål. Realiseres Rodhøj Energipark og lokalplan 340 hæves selvforsyningsgraden til 52 % i forhold til 2040-målet.

Energibehov og VE-produktion



### Økonomi

I henhold til lov om fremme af vedvarende energi skal opstiller senest 14 hverdage efter første producerede kilowatt-time indbetale et beløb, der svarer til 125.000 kr. pr. MW (effekt) ved solcelleanlæg og 313.000 kr. pr. MW ved landvindmøller til en kommunal grøn pulje. På baggrund af oplysninger i ansøgningen fra 2022 svarer det til ca. 49,3 millioner kroner ved det ansøgte projekt. Midlerne kan anvendes til projekter til gavn for naboer til vedvarende energianlæg og til gavn for lokalsamfundet generelt fx til grønne tiltag, landskabelige, rekreative eller kulturelle formål. Forvaltningen forventer en politisk behandling af retningslinjer for grøn pulje inden udgangen af 2024.

### Beslutning

Et flertal bestående af Pia Elberg, Peter Hjulmann og Mads Holm Danielsen anbefaler sagen godkendt som indstillet.

Morten Lem og Flemming Larsen stemte imod, idet de ønsker at Rebild Kommune varetager en eventuel planlægning.

### Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Ansøgning fra 2022

Bilag 3 - Oversigtskort over eksisterende vindmøller og lokalplan 340

Bilag 4 - Vurdering af projekt i forhold til udkast til retningslinjer

# Punkt 131: Beslutningssag: Forslag til kommuneplantillæg nr. 21 for Guldbæk vingård

01.02.05-P16-20-20

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og byrådet

## Resume

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 21, og der skal tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring. Tillægget omhandler planlægning for et vingårdshotel ved Guldbæk. Med tillægget udlægges en ny erhvervsramme og rekreativ ramme, som kan anvendes til vingårdshotel bestående af 11 hytter, restaurant og vineri. Der har i udarbejdelsen af kommuneplantillægget været særligt fokus på varetagelsen af de landskabelige hensyn. Realisering af kommuneplantillæggets muligheder forudsætter, at der efterfølgende udarbejdes en lokalplan.

## Indstilling

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

1. At forslag til tillæg nr. 21 til kommuneplan 2017 sendes i offentlig høring i 8 uger.

## Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende i den nordlige del af landsbyen Guldbæk. Området grænser op til den eksisterende vingård og store naturgrundspareceller mod øst, åbne marker og ridebaneanlæg med gård mod vest, skovbeplantning mod syd og et mindre skovbælte og tennisanlæg mod nord. Planområdet er et markareal, der fremstår som græsareal med enkelte beplantningsbælter i kanten af arealet, og der er plantet vinstokke på en del af arealet. Området fremgår af oversigtskort i [bilag 1](#).

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde d. 9. september 2022, pkt. 187, at planarbejdet for vingårdshotel ved Guldbæk Vingård kunne prioriteres til udarbejdelse. Forvaltningen har på denne baggrund lavet et udkast til kommuneplantillæg nr. 21, som kan ses i [bilag 2](#). Planen kan også findes i digital version via link nedenfor:

Udkast til forslag til kommuneplantillæg nr. 21

<https://rebuild.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?TillaegId=82>

### Beskrivelse af kommuneplantillægget

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 21 udlægges to nye kommuneplanrammer:

- 14.E590 til erhvervsområde
- 14.R590 til rekreativt område

På [bilag 3](#) vises kommuneplanrammerne, som fastlægges med forslaget til kommuneplantillæg nr. 21 samt den nuværende kommuneplanramme 14.LB590, der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Kommuneplantillægget omfatter delvist matr. 6al, Guldbæk By, Ø. Hornum og dækker således ca. 6,1 ha. Området ligger i landzone og forbliver med kommuneplantillægget i landzone. Området er landbrugsjord, som fortsat dyrkes eller ligger brak efter kommuneplantillægget.

Kommuneplanramme 14.E590 giver mulighed for etablering af højst 11 hytter og én bygning med restaurant og vineri. Hytterne indbygges i bakkerne i området, og bygningshøjden må ikke være højere end 2 m over naturligt terræn. Terrænbearbejdning i forbindelse med byggeri skal følge og understøtte naturligt terræn. Der må ikke ske udstykning indenfor rammen.

Indenfor kommuneplanramme 14.R590 må der ikke opføres bebyggelse af hensyn til det landskabelige kig fra Ærtebjergvej mod vest. Der må ikke ske udstykning indenfor rammen.

### Landskabsudpegninger i planområdet

Hele området er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Hele området er udpeget som potentielt naturområde, og en mindre del er udpeget som økologisk forbindelse. Disse udpegninger er nationale interesser, hvor Miljøstyrelsen har mulighed for at gøre indsigelse overfor planer indenfor udpegningerne.

Forvaltningen vurderer, at kommuneplantillægget ikke vil medføre en forringelse eller forstyrrelse af landskabets karakter og oplevelsesværdi, og at det ikke vil forringe muligheden for at forbedre naturkvaliteten for områdets

naturtyper.

#### *Fødevareraktivitet med besøgsfaciliteter*

Som hovedregel skal byudvikling ske inde fra byerne og ud, så der sikres klare grænser mellem by og land. Derfor er planlovens bestemmelser om opførelse af bebyggelse i det åbne land relativt restriktive, da landzonen som udgangspunkt skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. Planloven åbner dog mulighed for, at der kan fastsættes rammer for fødevareraktiviteter med besøgsfaciliteter, der bidrager til områdets turisme.

Vingårdshotel understøtter og bygger videre på den eksisterende virksomhed og dets eksisterende funktioner og besøgsfaciliteter. Med vingårdshotellet vil det blive muligt at kunne tilbyde overnatning i vinmarken, og der vil være bedre mulighed for at afholde f.eks. vinsmagning og besøg i vineri. Dermed vil vingårdshotellet være med til yderligere at promovere de lokale råvarer, som produktionen udspringer af.

#### *Lokalplanlægning*

Kommuneplantillæg nr. 21 skal følges op af udarbejdelse af en lokalplan, der blandt andet skal sikre den overordnede udformning og disponering, materialevalg og mindst mulig belysning og terrænregulering af hensyn til landskab og det åbne land. Kommuneplantillægget medfører således ikke en byggeret.

#### Miljøvurdering

Planen er omfattet af Miljøvurderingsloven. Der er foretaget en screening af planforslagets mulige indvirkning på miljøet. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

#### Beskrivelse af projektet

Guldbæk Vingård ønsker at opføre et vingårdshotel på en mark i tilknytning til den fungerende vingård. Målet er et projekt, hvor æstetik, arkitektur og bæredygtighed vægtes højt. Vingårdshotellet består af 11 hytter fordelt i tre grupper samt en bygning med både vineri og restaurant. Bygningerne placeres på bakkeskråninger og enkelte på bakketoppe, hvor de integreres i landskabet. Nogle af hytterne vil have fritliggende terrasser. Hytterne er beregnet til 2-4 personer. Parkeringsområder og kørearealer vil blive anlagt med materialer, der harmonerer med omgivelserne, som grus eller permeable belægninger, mens stier udføres som trampede spor.

#### Inddragelse i planlægningen

I forbindelse med udarbejdelse af planforslag sker der inddragelse af borgere og foreninger.

#### *Foroffentlighed*

Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, og der er derfor gennemført en forudgående offentlighed. Der indkom to hørings svar i høringsperioden. Se bilag 5. Det ene hørings svar omhandler projektets nødvendighed ift. kommunens budget. Vi vurderer ikke, at kommunens budget er relevant for en privat bygherres projekt. Det andet hørings svar omhandler uoverensstemmelse mellem projektet og områdets landskabelige og naturmæssige udpegninger i kommuneplanen samt virksomhedens placering i et boligområde med store naturgrunde. De hensyn er varetaget i projektet med bl.a. fastlæggelse af bygningshøjde og grøn kile til sikring af landskabeligt kig, og hensynene varetages yderligere i den følgende lokalplanlægning.

#### *Høring af planforslag*

Planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger. Der udsendes høringsbreve til:

- Borgere og organisationer, der har indsendt bemærkninger i foroffentligheden
- Landsbyråd
- Høringsområde

## **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

## **Beslutning**

Anbefales godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 21

Bilag 3 - Nye og gældende kommuneplanrammer

Bilag 4 - Høringsområde

Bilag 5 - Hørings svar fra foroffentlighed

# Punkt 132: Beslutningssag: Vedtagelse af lokalplan nr. 356 og kommuneplantillæg nr. 17 for vandværk ved Hanebakken, Skørping

01.02.05-P16-1-23

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, byrådet

## Resume

Forslag til lokalplan nr. 356 og kommuneplantillæg nr. 17 har været i offentlig høring i 10 uger. Der er modtaget et høringssvar til planforslagene, som omhandler, at kommuneplantillæggets anvendelsesbestemmelse ændres fra forsyningsanlæg til vandforsyningsanlæg. Der skal tages stilling til, om planforslagene skal endeligt vedtages.

## Indstilling

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

1. At forslag til kommuneplantillæg nr. 17 vedtages med ændring af anvendelsesbestemmelsen til vandforsyningsanlæg.
2. At forslag til lokalplan nr. 356 vedtages.

## Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 30. maj 2024, at lokalplanforslag nr. 356 og kommuneplantillæg nr. 17 for teknisk anlæg skulle sendes i offentlig høring i 10 uger. Planområdet er vist på bilag 1.

Forslag til kommuneplantillæg er vedlagt i bilag 2 og forslag til lokalplan i bilag 3. Planforslagene kan også findes i en digital version via linkene:

Udkast til forslag til kommuneplantillæg nr. 17

<https://rebuild.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?TillaegId=76>

Udkast til forslag til lokalplan nr. 356

<https://rebuild.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=475>

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til teknisk anlæg i form af et forsyningsanlæg, nærmere bestemt et vandværk. For at sikre, at et kommende vandværk tager mest muligt hensyn til omgivelserne, stiller lokalplanen bl.a. krav om en bygningshøjde på højst 6,5 m målt fra eksisterende terræn, materialemæssig og detaljemæssig bearbejdning af facader, vinduer i facade ud mod Hanebakken og etablering af levende hegn mod Hanebakken. Lokalplanen fastlægger en maks. bebyggelsesprocent på 30.

Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra boligområde til forsyningsanlæg og fastlægger rammer for hele planområdet.

Høringsperioden er afsluttet, og der er indkommet 1 høringssvar, der anbefaler en ændring af kommuneplantillæggets anvendelsesbestemmelse fra forsyningsanlæg til vandforsyningsanlæg.

Høringssvaret er uddybet og kommenteret i bilag 4. Høringssvaret er vedlagt i fuld længde i bilag 5. Høringsområde ses af bilag 6.

### Ændring af kommuneplantillæggets anvendelse

Af hensyn til grundvandsinteresserne anbefaler Miljøstyrelsen, at anvendelsesbestemmelsen i kommuneplantillægget ændres fra forsyningsanlæg til vandforsyningsanlæg. Forvaltningen vurderer, at en sådan ændring ikke vil påvirke formålet med lokalplanen. Ændringen vil skærpe anvendelsesmuligheden, så der ikke kan planlægges for andet end et vandforsyningsanlæg, og dermed ikke gives mulighed for et forsyningsanlæg, der kan være grundvandstruende.

Forvaltningen indstiller, at kommuneplantillæggets anvendelsesbestemmelse ændres fra forsyningsanlæg til vandforsyningsanlæg på baggrund af høringssvaret.

## Økonomi

Ingen bemærkninger.

## Beslutning

Anbefales godkendt.

## Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til tillæg nr. 17 til kommuneplan 2021

Bilag 3 - Forslag til lokalplan nr. 356

Bilag 4 - Notat med bemærkninger til hørings svar

Bilag 5 - Hørings svar

Bilag 6 - Hørings område

# Punkt 133: Beslutningssag: Anmodning fra Nysum Bylaug om køb af ejendom med henblik på nedrivning

01.11.40-G00-1-24

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget

## Resume

Nysum Bylaug har fremsendt anmodning om stillingtagen til erhvervelse af ejendommen Nørvad 11 med henblik på nedrivning.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget træffer beslutning om;

1. at ejendommen erhverves med henblik på nedrivning,
2. at omkostninger finansieres fra anlægsmidler til nedrivning og områdefornyelse,
3. at forvaltningen udarbejder administrationsgrundlag for erhvervelse af ejendomme med henblik på nedrivning.

## Sagsfremstilling

Formand for Nysum Bylaug Tommy Degn har rettet henvendelse og anmodet om stillingtagen til kommunens erhvervelse af ejendommen Nørvad 11 med henblik på nedrivning. Henvendelsen er vedlagt som sagens [bilag 1](#).

Der er medsendt fotodokumentation fra ejendommen, se [bilag 2 a-d](#).

Forvaltningen har den 30. april 2024 meddelt Nysum Bylaug, at det vil være muligt at afsætte midler til nedrivning af bygningen i år, hvis Nysum Bylaug kan finde midler til at erhverve ejendommen. Ejer har givet udtryk for, at der er vilje til at sælge ejendommen for 100.000 kr.

Idet Nysum Bylaug ikke er i stand til at fremskaffe den nødvendige købesum, har Nysum Bylaug stillet forslag om, at kommunen er behjælpelig og køber ejendommen med henblik på efterfølgende nedrivning af huset via nedrivningspuljen.

Ejendommen er beliggende ved siden af det område, som kommunen ejer, og som kaldes "Fritidsparken". Idet dette er et område, som Nysum Bylaug har brugsret til, og som bylauget passer, foreslår Nysum Bylaug, at de to grunde lægges sammen, og at pasning og brugen af grunden fremover varetages på samme måde som i "Fritidsparken".

Kort over ejendommens beliggenhed er vedlagt som [bilag 3](#).

### Praksis og mulighed for finansiering

Hvis grunden erhverves, forudsættes at handlen indgås inden udløbet af oktober 2024 af hensyn til disponering af nedrivningspuljen i 2024.

Forvaltningen vurderer, at hvis ejendommen erhverves for maks. 100.000 kr., kan der søges statslig refusion, hvilket betyder, at netto kommunal udgift udgør 40%.

En eventuel nedrivning estimeres til at koste 100.000-150.000 kr., hvilket efter refusion vil være 40-60.000 kr.

Forvaltningen vurderer, at ejendommen falder ind under alle kriterier for nedrivning og opnåelse af statslig refusion.

De kriterier, vurderingen sker ud fra, er politisk vedtaget, senest i juni 2020 og er oplistet nedenfor i ikke prioriteret rækkefølge:

- *Bygningernes almene tilstand skal være ringe*
- *Synlige bygninger, der 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
- Bygninger i landzone frem for bygninger i byzone
- Ringe beliggenhed, frem for ejendomme med muligheder for profitabelt nybyggeri
- Kommunalt erhvervede ejendomme forud for privatejede
- Primært boliger - sekundært udhuse/staldbygninger/driftsbygninger.

Huse opført efter 1960 eller beliggende i byer med mere end 4.000 indbyggere er ikke omfattet af byfornyelseslovens muligheder for støtte. Desuden er der i lovgivningen krav om, at en eventuel værdistigning på en grund, der måtte opstå som følge af en støttet nedrivning, skal fratrækkes støttebeløbet.

Ud fra forvaltningens vurdering er alle krav i ovenstående derfor opfyldt for en kommunal nedrivning.

I forhold til præcedens har forvaltningen ikke aktuelt kendskab til lignende anmodninger om erhvervelse med henblik på nedrivning. Økonomiudvalget har tidligere erhvervet Bredgade 8 i Nørager, der blev revet ned i april 2023, her begrundet i trafikikkerhedshensyn i krydset ved Mejlsbyvej i Nørager.

Forvaltningen anbefaler, at der fremadrettet udarbejdes et tillæg til kriterier for nedrivning, som omfatter prioritering og praksis for at anvende af midler til opkøb af ejendomme med henblik på nedrivning, så der sikres en ensartet og politisk fastsat praksis på området fremadrettet.

## Bæredygtighed

Ikke aktuel.

## Økonomi

Aktuel er der ikke anlægsmidler under Køb og Salg, hvorfor der ikke kan anvises finansiering af omkostninger til erhvervelse af ejendommen og omkostninger til handlens berigtigelse via Køb og Salg.

Omkostninger til erhvervelse af ejendommen og handlens berigtigelse mv. udgør forventelig i alt 120.000,- kr. svarende til 48.000,- kr. efter hjemtagning af 60 pct. statslig refusion.

Der kan anvises finansiering af de medgåede omkostninger via anlægsmidler 2024 til områdefornyelse, kondemnering og nedrivning.

Den efterfølgende nedrivning estimeres til at koste mellem 100.000 og 150.000, hvilket efter refusion vil være 40-60.000,- kr.

## Beslutning

Indstilles godkendt, idet det præciseres at prisen skal forhandles. Borgmesteren bemyndiges til at afslutte handlen. Udgift til erhvervelse af ejendom finansieres af køb og salg.

## Bilag

Henvendelse til Rebild kommunes økonomiudvalg

Bilag 2 d

Bilag 2 c

Bilag 2 b

Bilag 2 a

Bilag 3 Nørvad 11, Nysum

# Punkt 134: Beslutningssag: Godkendelse af skema B for 18 familieboliger på Amtøften, Haverslev

03.02.13-P19-1-23

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget

## Resume

Aars Boligforening ønsker at opføre 18 almene boliger på Amtøften i Haverslev. Projektet har siden godkendelse af skema A været i licitation, og projektet er nu klar til skema B inden påbegyndelse af byggeriet. Da anskaffelsessummen overstiger den godkendte anskaffelsessum ved skema A, skal Økonomiudvalget tage stilling til, om skema B skal godkendes.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget anbefaler:

1. at skema B godkendes med en støtteberettiget anskaffelsessum på 37,102 mio. kr., og
2. at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 2,968 mio. kr., svarende til 8 % af anskaffelsessummen.

## Sagsfremstilling

I august 2023 godkendte byrådet skema A for et alment boligprojekt på Amtøften i Haverslev med 18 boliger. Skema A blev godkendt med en samlet anskaffelsessum på 36,386 mio. kr. og et kommunalt grundkapitalindskud på 2,911 mio. kr., svarende til 8 % af den samlede anskaffelsessum.

Siden skema A blev godkendt, har projektet været i licitation, og Aars Boligforening har nu ansøgt om godkendelse af skema B, som er den endelige projektkodkendelse, inden byggeriet påbegyndes. Der er ansøgt om en justering af projektøkonomien til en samlet anskaffelsessum på 37,102 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på 0,716 mio. kr. i forhold til den godkendte anskaffelsessum ved skema A. Stigningen svarer til indeksreguleringen af projektets maksimumsbeløb fra 2023 til 2024. Projektet udnytter det fulde maksimumsbeløb, som projektet må koste. Det kommunale grundkapitalindskud udgør 8 % af den samlede anskaffelsessum, og denne er derfor tilsvarende steget til 2,968 mio. kr., hvilket er en stigning på 57.000 kr. i forhold til skema A.

Ifølge kompetenceplanen for godkendelse af skema B, skal sagen behandles af Økonomiudvalget, hvis projektets anskaffelsessum er ændret med det, der svarer til indeksregulering af rammebeløbet fra skema A til skema B.

Selve projektet er uændret siden godkendelsen af skema A. Projektet kan ses i [bilag 1](#). Boligerne opføres som 9 dobbelthuse med boliger på 80, 90 og 99 m<sup>2</sup>. Der er givet byggetilladelse til projektet.

Ændringerne i projektøkonomien har også medført mindre ændringer af huslejeniveauet. Huslejeniveauet er steget fra 1.001 kr./m<sup>2</sup> til 1.013 kr./m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter. Det svarer til en husleje på 7.597,50 kr./måned for en bolig på 90 m<sup>2</sup>. Huslejeniveauet ligger tilsvarende øvrige almene nybyggerier i dag. Udover en tilrettet projektøkonomi skyldes stigningen desuden øgede udgifter til renovation.

Det indberettede skema B kan ses i [bilag 2](#).

## Økonomi

Med det ansøgte projekt stiger det kommunale grundkapitalindskud fra 2,911 mio. kr. til 2,968 mio. kr., hvilket er en stigning på 57.000 kr. i forhold til den godkendte økonomi ved skema A. Det kommunale grundkapitaltilskud til projektet finansieres af midlerne afsat til støttet byggeri i budgettet.

I forbindelse med byggeriets afslutning skal der stilles kommunegaranti for den del af kreditforeningslånet, som overstiger 60 % af ejendommens værdi. Dette beregnes, når kreditforeningen har vurderet byggeriets markedsværdi. Realkreditlån, der optages af den almene boligorganisation, vil ikke påvirke den kommunale låneramme. Som følge heraf vil kommunens garantistillelse over for den del af lånet heller ikke have indflydelse på kommunens generelle låneadgang.

Ved godkendelse af ansøgningen vil kommunen modtage et støttesagsgebyr på i alt 2,5 promille af anskaffelsessummen, svarende til 0,092 mio. kr.

## Beslutning

Anbefales godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 - Projektmateriale

Bilag 2 - Skema B.pdf

# Punkt 135: Beslutningssag: Evaluering af timebaseret byggesagsgebyr

02.00.06-S29-1-24

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

## Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget

## Resume

Det skal besluttes, om opkrævning af timebaseret gebyr skal fortsætte. Evaluering af det timebaserede byggesagsgebyr følger af vedtagelse af budget 2023. Heri blev det besluttet, at Rebild Kommune skulle overgå fra et fast gebyr til et timebaseret gebyr. Samtidig blev det besluttet, at ændringen skulle evalueres i 2024.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget anbefaler:

at Rebild Kommune efter prøveperioden fortsætter med at opkræve et timebaseret gebyr, der fremskrives årligt jf. Model 1 i sagsfremstillingen.

## Sagsfremstilling

Der skal træffes beslutning om, hvorvidt Rebild Kommune fortsat skal opkræve et timebaseret byggesagsgebyr eller gå tilbage til fast gebyr. Det faste gebyr udmeldes årligt af Social- og Boligstyrelsen.

Et timebaseret byggesagsgebyr bliver anvendt i de øvrige nordjyske kommuner og blev indført i Rebild Kommune med vedtagelsen af budget 2023. Det timebaserede byggesagsgebyr må kun opkræves for den del af sagsbehandlingen, som vedrører Byggeloven, jf. §28 stk. 1 i denne. Der må jf. Byggeloven ikke faktureres for fx dispensationer fra lokalplaner, bygge- og beskyttelseslinjer og landzonetilladelser. Gebyrindtægterne må samtidig ikke overstige de faktiske udgifter i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Det timebaserede gebyr blev indført med en forventning om, at dette samlet set ville bidrage med en højere gebyrindtægt. Dette har af flere årsager ikke været tilfældet. Den primære årsag har været nedgangen i antal byggesager, der kan faktureres for og, at sagsbehandling udenfor de fakturerbare områder har taget forholdsvis meget tid.

### Erfaringer

Forvaltningen har mod forventning modtaget meget få klager over ændringen fra fast til timebaseret gebyr. Det må da også konstateres, at byggetilladelser til nedrivninger og nybyggeri (af typehuse) oftest er billigere med timebaseret gebyr, end det faste gebyr ville være. Samtidig kan sekundært byggeri (drivhuse, skure, carporte) synes forholdsvis dyre at få byggetilladelse til, hvilket dog også var tilfældet med det faste gebyr. Erhvervsagerne tager lang tid, men er fortsat forholdsvis billige, idet der kun må faktureres for emner, der vedrører byggeloven. Byggeansøgninger for rækkehusene udgør et helt særligt emne, idet disse bliver billigere, fordi der kun betales for én byggesag i stedet for, at der betales for hvert enkelt hus. Netop antallet af rækkehuse kunne i evalueringsperioden samlet set have indbragt kr. 46.000 mere, end det har været tilfældet med det timebaserede gebyr. En stigning i antallet af rækkehuse vil således kunne have en indflydelse på den samlede indtægt.

Med det timebaserede gebyr har byggesagsbehandleren løbende en opgave med at være opmærksom på, hvor meget tid der bruges på den enkelte sag, og at den forbrugte tid vedrører forhold i Byggeloven, idet kun denne tid må faktureres. Den efterfølgende administrative håndtering af fakturering tager også længere tid, bl.a. fordi der skal sendes to fakturaer, henholdsvis ved udstedelse af byggetilladelse og ved ibrugtagningstilladelsen.

Der kan være forskel på omfanget af fakturerbare opgaver fra år til år. Da dette afgøres af indholdet i de indkomne byggeansøgninger, er det et forhold, som forvaltningen ikke har indflydelse på.

Med det timebaserede byggesagsgebyr har vi over prøveperioden pr. meddelt tilladelse i gennemsnit opkrævet kr. 1.290, hvor Social- og Boligstyrelsens faste gebyr er i 2024 på kr. 1.175.

### Modeller for opkrævning

Forvaltningen ser tre mulige modeller for den fremtidige byggesagsgebyr.

#### Model 1 – Timebaseret gebyr

Det timebaserede gebyr bliver fast efter prøveperioden og fremskrives årligt til ny takst. I 2024 er taksten kr. 637.

Denne forventes at blive fremskrevet til ca. kr. 660 i 2025. Hvis niveauet for antallet af byggesager i 2025 bliver som gennemsnittet af de foregående fire år, forventes den timebaserede indtægt at ligge på ca. kr. 475.000.

#### *Model 2 – Fast byggesagsgebyr*

Tilbagevenden til Social- og Boligforvaltningens faste gebyr, der i 2025 forventeligt vil ligge omkring kr. 1.200. Dermed frigøres byggesagsbehandleren for den løbende registrering og vurdering af lovtilhørsforhold. Samtidig skal der kun udsendes én opkrævning. Dette forventes at kunne indbringe ca. kr. 400.000, hvor et større rækkehusbyggeri vil kunne påvirke dette i positiv retning som anført ovenfor.

#### *Model 3 – Differentieret byggesagsgebyr*

Differentieret byggesagsgebyr betyder, at der kun opkræves betaling for behandling af visse typer af byggesager, fx som fast gebyr for skure, carporte og drivhuse, mens øvrig byggesagsbehandling kan faktureres efter timepris.

#### *Model 4 - Gratis byggesagsbehandling*

Endelig er der mulighed for at afskaffe byggesagsgebyret og lade byggesagsbehandlingen blive helt skattefinansieret. Hermed ophører den administrative registrering og fakturabehandling. Samtidig vil ansøgning om byggetilladelse være mere attraktiv. Det vil dog medføre tabte indtægter for kommunen.

Det skal bemærkes, at den samlede indtægt ved opkrævning af byggesagsgebyr vil være afhængig af antallet af antallet af regulære byggesager, herunder fx rækkehusbyggerier. Dette er faktorer, som forvaltningen ikke har indflydelse på, hvorfor den valgte gebyrmodel i nogle år vil kunne vise sig at give mindre i gebyrindtægt i forhold til andre modeller. Forvaltningen vil fortsat være optaget af, at der sker en fuldstændig og korrekt fakturering.

### **Byggesagsgebyrer i andre kommuner i Nordjylland**

Den gennemsnitlige timepris i Nordjylland er på kr. 653.

Gebyret opsamler den enkelte kommunens faktiske udgifter i forbindelse med byggesagsbehandlingen, herunder også den administrative sagsbehandling. Dette inkluderer omkostninger til personale, kontorudstyr og andre administrative udgifter.

<b>Kommune</b>	<b>Timepris kr.</b>
Aalborg	608
Brønderslev	936
Frederikshavn	700
Hjørring	615
Jammerbugt	650
Læsø	600
Mariagerfjord	575
Morsø	550
Rebild	637
Thisted	647
Vesthimmerland	660

### **Instruks for tidsregistrering i byggesager**

Grundlaget for, hvordan byggesagsgebyret opkræves, fremgår af Rebild Kommunes instruks herfor. Instruksen er tilgængelig for ansøgere på Rebild Kommunes hjemmeside. Forvaltningen anbefaler, at den hidtidige instruks opdateres i overensstemmelse med udvalgets beslutning. Overordnet betyder det, at alle typer af byggerier og alle faser af byggesagsbehandlingen udløser et timebetalt gebyr. Undtaget fra gebyr er tilbuddet om en times forhåndsdialog mellem ansøger og byggesagsbehandler.

### **Bæredygtighed**

Ikke relevant.

### **Økonomi**

Forvaltningen forventer at kunne opkræve ca. kr. 550.000 i byggesagsgebyr for hele 2024, idet der er opkrævet kr. 281.000 for første halvår.

Rebild Kommunes timebaserede byggesagsgebyr er beregnet til kr. 637. Social- og Boligstyrelsens faste gebyr er i 2024 på kr. 1.175.

2024: (Timebaseret gebyr kr. 637) Indtægt pr. 30. juni i alt kr. 281.000

2023: (Timebaseret gebyr kr. 612) Indtægt i alt kr. 440.000

2022: (Fast gebyr kr. 1.082) Indtægt i alt kr. 510.000

2021: (Fast gebyr kr. 1.071) Indtægt i alt kr. 394.000

## **Beslutning**

Anbefales godkendt.

# Punkt 136: Orienteringssag: Decisionsskrivelser Social- og Boligstyrelsen, Udlændinge- og Integrationsministeriet og Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, samt meddelelse om Social- og Boligstyrelsens gennemgang af revisionsresultater for 2022

00.32.00-K01-1-23

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Sagsgang

Beskæftigelsesudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Ældre-, Pleje- og Omsorgsudvalget, Børne- og Familieudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

### Resume

Byrådet har den 31. august 2023 godkendt revisionsberetning nr. 18. vedrørende årsregnskabet for 2022. I forlængelse heraf indsendes revisionsberetningen til forskellige styrelser med henblik på, at de efterfølgende udsender decisionsskrivelser til kommunen med Deres kommentarer til revisionsberetningen.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Beskæftigelsesudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Ældre-, Pleje- og Omsorgsudvalget og Børne- og Familieudvalget over for Økonomiudvalg og Byråd anbefaler:  
1. at tage decisionsskrivelserne og Social- og Boligstyrelsens tilhørende gennemgang af revisionsresultater for 2022 til efterretning.

Decisionsskrivelserne og gennemgang af revisionsresultater vedlægges som bilag.

### Beslutning fra Beskæftigelsesudvalget, 24. september 2024, pkt. 70:

Taget til efterretning.

Mikkel Højsleth deltog ikke i behandlingen af sagen.

### Sagsfremstilling

Rebild Kommune har på baggrund af indsendt revisionsberetning modtaget decisionsskrivelse fra Social- og Boligstyrelsen, Udlændinge- og Integrationsministeriet og Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, samt en meddelelse om Social- og Boligstyrelsens gennemgang af revisionsresultater for 2022 for samtlige kommuner.

#### Konklusion på decisionsskrivelse fra Social- og Boligstyrelsen:

Styrelsen noterer sig at Rebild Kommunes revisor konkluderer "at Rebild Kommunes forvaltning og udbetaling af ydelser og tilskud med statsrefusion på Social-, Bolig- og Ældreministeriets område ikke har givet anledning til at revisor har anbefalet kommunal opfølgning eller afgivet revisionsbemærkninger."

#### Konklusion på decisionsskrivelse fra Udlændinge- og Integrationsministeriet:

Ministeriet noterer sig, at der revisionen af årsregnskabet for 2022 ikke har givet anledning til revisorforbehold eller angivet bemærkninger til Rebild Kommunes forvaltning, udbetalinger og hjemtagelse af statsrefusioner på Udlændinge- og Integrationsministeriets område. Herudover finder Ministeriet det tilfredsstillende, at revisor ikke har fundet væsentlige fejl og mangler i forordninger der vedrører ydelser og tilskud på Udlændinge- og Integrationsministeriets område, samt at revisor vurderer at der generelt administreres i overensstemmelse med gældende regler.

#### Konklusion på decisionsskrivelse fra Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering:

Styrelsen konstaterer, at der ikke er uafklarede forhold vedrørende revisionen for 2021 og at revisors gennemgang af årsregnskabet for 2022 ikke har givet anledning til forbehold eller revisionsbemærkninger på Beskæftigelsesministeriets sagsområder. Styrelsen bemærker dog at der er fundet fejl med refusionsmæssig betydning på området fleksjob med variabel refusion - fejl som dog ikke har givet anledning til revisionsbemærkning, og revisor har ikke anbefalet opfølgning på området. Styrelsen anmoder kommunen om at berigtige refusionen, og at revisor påser at det sker.

#### Social- og Boligstyrelsens gennemgang af kommunernes revisionsresultater for regnskabsåret 2022:

Social- og Boligstyrelsen laver en gennemgang af samtlige kommuners revisionsresultater indberettet i REVI, det nye digitale revisionssystem, som led i styrelsens tilsyn med kommunernes hjemtagelse af statsrefusion. Rapporten

gælder således for alle landets kommuner, og styrelsens interne kategorisering fordeler kommunerne således:

- 85 kommuner vurderes som tilfredsstillende
- 1 kommune vurderes som en såkaldt observationskommune (ikke helt tilfredsstillende)
- 13 kommuner vurderes som såkaldte tilsynskommuner (utilfredsstillende)

Rebild Kommune er blandt de 85 kommuner der vurderes som tilfredsstillende.

## **Beslutning**

Anbefales godkendt.

## **Bilag**

Social- og Boligstyrelsens decisionsskrivelse for regnskabsåret 2022 - Rebild Kommune

Decisionsskrivelse fra Udlændinge- og Integrationsministeriet-2022

Afsluttende brev vedrørende revision af de sociale regnskaber 2022 - Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering

Meddelelse om Social- og Boligstyrelsens gennemgang af revisionsresultaterne 2022

Resultater fra gennemgangen af kommunernes revisionsresultater for regnskabsåret 2022

## **Punkt 137: Orienteringssag: Orientering fra bestyrelser og repræsentantskaber**

00.15.00-P35-6-23

### **Teknik- og Miljøudvalget**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Sagsgang**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller at orienteringen tages til efterretning

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

# Punkt 138: Orienteringssag: Siden sidst

00.15.00-P35-6-23

## Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget

### Sagsgang

Teknik- og Miljøudvalget

### Indstilling

Forvaltningen indstiller at orienteringen tages til efterretning

### Sagsfremstilling

#### 1. Bygherrevejledning

Forvaltningen genoptager arbejdet med bygherrevejledning som led i optimering af lokalplanprocessen. Bygherrevejledningen er en vejledning, der er målrettet bygherrer og deres rådgivere med henblik på at sikre et gennemskeligt og effektivt samarbejde omkring lokalplanudarbejdelsen. Planen er, at den skal tydeliggøre rollefordelingen mellem bygherre og kommune, herunder hvilken teknisk bistand bygherre skal bidrage med i lokalplanprocessen.

Det forventes, at udarbejdelsesprocessen kommer til at løbe i tredje og fjerde kvartal af 2024, så den kan fremlægges for Teknik og Miljøudvalget i første kvartal 2025.

#### 2. Harmonisering af veje

Statusorientering til Teknik- og Miljøudvalget i september erstattes af en samlet status på budgetprojekter til december.

### Beslutning

Taget til efterretning.

## **Punkt 139: Digitalt underskriftsark**

00.15.00-P35-6-23

### **Teknik- og Miljøudvalget**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Sagsgang**

Teknik- og Miljøudvalget

### **Beslutning**

Signeret digitalt.