

REFERAT Økonomiudvalget til 31.12.25 d. 04-11-2020

Mødedato Onsdag d. 04. november 2020 kl. 14:00

Mødested Byrådssalen, Jammerbugt Rådhus

Indholdsfortegnelse

Udmøntning af budget 2021.....	3
Låneoptagelse 2020.....	5
Godkendelse af fornyet regaranti for lån optaget af Domea Aabybro til opførelse af 40 ungdomsbol	7
Skema A - 12 almene familieboliger - Jernbanegade, Brovst - Boligselskabet Nordjylland.....	8
Skema A - 20 almene familieboliger - Stenmarksvej / Vesterhavsvej, Hune.....	11
Godkendelse af anlægsregnskab for ombygning af Skolecenter Jetsmark og Anlægsvejens Børneha	13
Godkendelse af anlægsregnskab for vuggestue i Skovsgaard.....	15
Fremdrift i Bymidteplan for Pandrup og Masterplan for Jetsmark.....	17
Endelig godkendelse af Lokalplan 27-032 samt kommuneplantillæg nr. 35 for aflastningsområde fo	19
Beslutning om ekspropriation til cykelsti langs Kollerup Strandvej.....	23
Etablering af parkeringspladser i Blokhus.....	26
Godkendelse af salg af andel af almenboligafdelingen.....	28
Orientering.....	30
Lukket: Stillingtagen til indkomne bud på rekreativ-/landbrugsareal.....	31
Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom.....	32
Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom.....	33
Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom.....	34
Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom.....	35

Punkt 170: Udmøntning af budget 2021

00.30.02-S00-21-19

Beslutningstema

Godkendelse af udmøntning af Budget 2021 på Økonomiudvalgets områder

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte Budget 2021 og overslagsårene 2022-2024 på deres møde den 8. oktober 2020.

På Økonomiudvalgets områder er en række tekniske korrektioner godkendt og indarbejdet i budgettet. De tekniske korrektioner udmøntes i overensstemmelse med beskrivelserne i det tekniske oplæg.

Herudover er der i budgettet indarbejdet budgetændringer på baggrund af en politisk prioritering.

Omstillingsforslagene indstilles udmøntet som følgende:

- *Kørselsadfærd og digital møder:*

Der er i det vedtagne budget 2021 indarbejdet en reduktion af kørselsbudgettet på i alt 1,5 mio. kr. i 2021 samt overslagsårene. Besparelsen skal findes i udgifter til kørselsgodtgørelse på baggrund af ændret adfærd ved at flere møder afholdes digitalt. Der arbejdes desuden med en optimering af kørselsområdet i øvrigt. Der nedsættes en arbejdsgruppe med repræsentanter fra alle forvaltninger som inden årets udgang udarbejder et forslag til endelig udmøntning.

- *Samling af IT systemer mv:*

Ved en samling af applikationer og indkøb af enheder forventes en reduktion i det samlede IT-budget på 0,4 mio. kr. i 2021 og 0,8 mio. kr. i overslagsårene. Der igangsættes derfor en afdækning af området for i samarbejde med institutionerne og forvaltninger at opnå den vedtagne besparelse. Da udmøntningen afhænger af udfaldet af afdækningen kan besparelsen ikke endelig udmøntes endnu.

- *Indkøbsstyring:*

Der er i budget 2021 vedtaget en besparelse på Indkøbsstyring på 3 mio. kr. i 2021 og 4 mio. kr. i overslagsårene. Der igangsættes en afdækning af indkøbsmønstrene for dermed at synliggøre og hjemtage gevinster ved omlægning heraf. Den endelige udmøntning af omstillingsforslaget afklares efter indkøbsmønstrene er afdækket.

Øvrige beslutninger jf. budgetaftale indstilles udmøntet således:

- *Hærvejssekretariat:*

En sammenslutning af kommuner ned gennem Jylland arbejder på at genskabe den historiske Hærvej. Hærvejen består af en vandrerute og en cykelrute. 76 km af vandreruten går gennem Jammerbugt Kommune, hvilket gør, at Jammerbugt Kommune er den kommune, der har den længste andel af Hærvejen. For at sikre en koordination af projektet, produktudvikle samarbejdet og holde kontakten til de bidragende fonde bliver der oprettet et sekretariat. Der er afsat 0,275 mio. kr. til Jammerbugt Kommunes andel af et Hærvejssekretariat, som udbetales 1 gang om året.

- *Musik på torvet:*

Der er afsat 0,2 mio. kr. til fortsat udvikling af Musik på torvet i Blokhus. Disse midler bliver løbende udbetalt i 2021.

- *Eventpulje til Slettestrand mv. / Blokhus:*

Der er afsat 0,2 mio. kr. til en eventpulje der dækker både Slettestrand og Blokhus. Disse midler skal anvendes til af afholde en lang række aktiviteter, som har en afsmittende effekt på de kommercielle aktiviteter og som bidrager til at sætte Jammerbugt Kommune og feriestederne på landkortet. Der er en stor grad af medfinansiering. Disse midler udbetales efter ansøgning og godkendelse ca. medio marts 2021.

- *Driftstilskud ophalingsspil Thorup Strand:*

For at skabe bedre rammer for samspillet mellem turisterne og fiskerierhvervet er der lavet et projekt, hvor den gamle redningsstation indrettes med formidling og mulighed for at spise sin madpakke eller

spise mad købt i fiskebutikken. Derforuden etableres et nyt spilhus, hvor der arbejdes med at turister og gæster på landingspladsen f.eks. kan opleve spillet i arbejde, formidling af fiskeriet, og hvordan fisk gøres rene. Driftstilskuddet på 0,1 mio. kr. udbetales 1 gang om året.

- *Valg til seniorråd:*
Forligsparterne har afsat t.kr. 250 til afholdelse af valg til seniorråd. Valget afholdes på samme vis som tidligere som et brevvalg. Beløbet er udmøntet.
- *Bufferpulje til det specialiserede voksen- og børneområde:*
Der er udarbejdet strategiplaner for at nedbringe udgiftsniveauet på henholdsvis det specialiserede voksenområde og det specialiserede børneområde samtidig med at kvaliteten af indsatserne fastholdes. Ambitionene er at opnå målene i strategiplanen, men for at imødekomme evt. budgetudfordringer i 2021 er der afsat en pulje på 18 mio. Midlerne kan udmøntes i forbindelse med den sidste budgetopfølgning i 2021, hvis det viser sig, at budgetforudsætningerne ikke holder.
- *Frigivelse af midler - 10 mio kr. netto hvert år over de næste tre år:*
Er udmøntet ifm. den tekniske godkendelse af budgettet, således at midlerne indgår i det oprindelige budget for 2021-2023.
- *Samlet renoveringsplan for børnehaverne:*
En samlet renoveringsplan for børnehaverne skal fremtidssikre de fysiske rammer for børnene. Denne plan skal synliggøre, hvor behovene er størst. Dette arbejde sker gennem et tæt samarbejde mellem Ejendomscentret og Børne og Familieforvaltningen i løbet af 2021.
- *Renoveringsplan for skolevæsenet:*
De fysiske rammer og læringsmiljøer på skolerne i Jammerbugt Kommune skal fortsat prioriteres højt. Ejendomscentret og Børne og Familieforvaltningen vil i løbet af 2021 i tæt samarbejde udarbejde planen, der fremtidssikrer skolernes fag- og læringsmiljøer i forhold til Jammerbugt Kommunes vision om et skolevæsen i top.
- *Bidrag fra socialpsykiatriske Boform Toftehøj I Aabybro til Ejendomscentret evalueres:*
Der foregår et udredningsarbejde i samarbejde med Social, Sundhed og Beskæftigelse og Vækst og Udvikling samt Central Økonomi omkring evt. omflytning af budgetter m.v.
- *Øget tilgængelighed herunder bedre handicapfaciliteter:*
Ejendomscentret vil løbende generelt indtænke øget tilgængelighed ved renovering og nybyggeri.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov

Kommunikation

I den vedtagne budgetprocess har der været stor fokus på inddragelse af MED-systemet samt høring af relevante eksterne parter.

Som det fremgår af budgetprocessen, har MED-udvalgene bidraget med kvalificering af omstillingsforslagene.

Der har desuden været afholdt orienteringsmøde vedr. status på Budget 2021 samt det materiale, der er sendt i høring.

Som afslutning på budgetprocessen blev der den 20. oktober afholdt orienteringsmøde om det vedtagne Budget 2021 for MED-system, ledere, bestyrelsesrepræsentanter samt råd og nævn.

Indstilling

Staben indstiller, at Økonomiudvalget godkender:

at Budget 2021 udmøntes som indstillet i ovenstående sagsfremstilling

Beslutning

Godkendt med bemærkning om, at renoveringsplaner for hhv. skolevæsenet og børnehaverne skal være færdige i 1. Halvår af 2021, og at det skal sikres bedre handicapadgang i eksisterende bygninger under punktet om øget tilgængelighed.

Punkt 171: Låneoptagelse 2020

00.34.00-S00-1-20

Beslutningstema

Godkendelse af optagelse af lån på baggrund af den foreløbige opgørelse af låneoptag for 2020.

Sagsfremstilling

I det oprindelige budget for 2020 er der budgetteret med et låneoptag på 20,0 mio. kr. Der er i løbet af året givet tillægsbevillinger 67,2 mio. kr. i forbindelse med beslutning om fremrykning af anlægsprojekter. Dermed er det korrigerede budget til låneoptag på 87,2 mio. kr. i 2020.

Den foreløbige opgørelse af lånerammen for 2020 i forbindelse med budgetopfølgning 3 pr. 30. september 2020 viser, at der på baggrund af de afholdte anlægsudgifter og kommunens låneadgange i 2020 kan optages lån for 59,2 mio. kr.

Budgettet for låneoptag og den foreløbige låneramme for 2020 er opgjort således:

Område (1000 kr.)	Budget 2020 Låneoptag	Foreløbig opgørelse Regnskab 2020 (udarbejdet oktober 2020)
Dagtilbudsområdet	-4.000	-400
Saltum Skole, Jetsmark Skole og øvrige skoleanlæg	-16.000	-4.600
Energibesparende foranstaltninger	0	-2.300
Havne	0	-900
Lån til betaling af ejendomsskat	0	-6.200
Fremrykkede anlægsprojekter	-40.200	-24.000
Fremrykkede anlægsprojekter - jordforsyning	-27.000	-4.900
Forsyningen	0	-15.900
Langfristet gæld i alt	-87.200	-59.200

Forbruget på de anlægsprojekter, som Jammerbugt Kommune har modtaget lånedispensation til i 2020, har ikke været så stort som forventet. Derfor benyttes en del af lånedispensationerne først i 2021, hvor en stor del af anlægsudgifterne forventes at falde.

For at tilpasse budgettet til det forventede låneoptag søges der om en tillægsbevilling, der reducerer låneoptaget med 28,0 mio. kr. således, at budget og forventet låneoptag stemmer overens.

I forbindelse med regnskabsafslutningen for 2020 vil lånerammen blive endelig opgjort på baggrund af anlægsudgifterne på de låneberettigede projekter. Såfremt den endelige låneramme afviger væsentligt fra den foreløbige opgørelse vist ovenfor, vil denne blive fremsendt til fornyet politisk behandling i 2021.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes lånetagning og meddelelse af garantier m.v. nr. 1580 af 17/12/2013

Økonomi

I tabellen ovenfor er vist det foreløbige låneoptag for 2020 på 59,2 mio. kr.

Lånene optages med en løbetid på 25 år, og beslutningen om låneoptaget skal være truffet på Kommunalbestyrelsens møde senest den 31. marts 2021, mens lånet skal være hjemtaget senest 30. april 2021. Det skal dog bemærkes, at såfremt låneoptaget først gennemføres efter årsskiftet, vil det ikke kunne indtægtsføres i regnskab 2020.

KommuneKredits renteindikation pr. 27.oktober 2020:

	Lån til finansiering af anlægsprojekter (25 år)
<i>fast rente</i>	0,25 pct. p.a.
<i>variabel rente</i>	-0,22 pct. p.a. plus et mindre tillæg på pt. -0,2 basispoint (ved binding i 6 år)

Det skal bemærkes, at den endelige rente kan have ændret sig på lånetidspunktet.

Den aktuelle fordeling mellem fast forrentede og variabelt forrentede lån i Jammerbugt Kommune er ca. 28 pct. fast forrentede og 72 pct. variabelt forrentede.

Konsekvenser for renter og afdrag i 2021 af det ændrede lånoptag for 2020 vil indgå i budgetopfølgningerne i 2021.

Indstilling

Staben indstiller at Økonomiudvalget anbefaler at Kommunalbestyrelsen godkender at der optages lån for 59,2 mio. kr. jvf. sagsfremstillingen til finansiering af anlægsprojekterne

at der gives tillægsbevilling til det korrigerede budget vedr. låneoptag på 28,0 mio. kr. i mindreindtægter

at Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om hvorvidt låneoptag skal ske med fast eller variabelt forrentning

Beslutning

Anbefales godkendt.

Lånet anbefales optaget som fast forrentet.

Punkt 172: Godkendelse af fornyet regaranti for lån optaget af Domea Aabybro til opførelse af 40 ungdomsboliger på Skovbrynet i Fjerritslev

03.02.10-Ø60-1-20

Beslutningstema

Godkendelse af forhøjelse af kommunal regaranti fra 78,64% til 81,18% på realkreditlån optaget i forbindelse med Domea Aabybros opførelse af 40 ungdomsboliger på Skovbrynet i Fjerritslev.

Sagsfremstilling

Ved beregning af garantisummens størrelse ved et alment boligbyggeri, er det långiver, der ud fra en vurdering af ejendommens markedsværdi og anslået markedsløjeværdi fastsætter en garantiprocent.

Realkredit Danmark foretog i foråret 2020 en foreløbig værdiansættelse på ca. 10,5 mio.kr. af Domea Aabybros almene boligprojekt med 40 ungdomsbolig på Skovbrynet i Fjerritslev. På den baggrund godkendte Kommunalbestyrelsen den 28. maj 2020 at stille en regaranti på 78,64% for staten for lån optaget af Domea Aabybro til opførelse af de 40 ungdomsboliger. Regarantien blev stillet til lån på 29.531.000 kr., svarende til 88% af anskaffelsessummen. Ved lånets start er der således stillet regaranti for et beløb på 23.223.200 kr. Realkredit Danmark gjorde på daværende tidspunkt opmærksom på at der ville blive foretaget en endelig vurdering/værdiansættelse, når byggeriet var færdigt.

Realkredit Danmark har derfor nu foretaget en fornyet værdiansættelse. Værdiansættelsen er på ca. 9,3 mio.kr. På den baggrund ønsker Realkredit Danmark, at den kommunale regaranti for staten forhøjes fra 78,64% til 81,18%. Med en regaranti på 81,18% af lånets størrelse på 29.531.000 kr. udgør den kommunal regaranti 23.974.077 kr. ved lånets start.

Lovgrundlag

Bek. nr. 1496 af 13. december 2019 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision ifm. finansiering af almene boliger ifm. finansiering af almene boliger.

Økonomi

Garantistillelsen påvirker ikke kommunens lånerammer.

Indstilling

Staben indstiller, at Økonomiudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender en kommunal regaranti til staten på 81,18% af den til enhver tid værende restgæld på realkreditlånet på 29.531.000 kr. optaget til 40 almene ungdomsboliger på Skovbrynet i Fjerritslev.

Beslutning

Anbefales godkendt.

Punkt 173: Skema A - 12 almene familieboliger - Jernbanegade, Brovst - Boligselskabet Nordjylland

03.02.12-Ø39-2-20

Beslutningstema

Godkendelse af skema A på fornyet projekt i Jernbanegade, Brovst. 12 almene familieboliger opføres af Boligselskabet Nordjylland.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. februar 2020 skema A til opførelse af 8 almene familieboliger i Jernbanegade i Brovst. Projektet blev godkendt med en samlet opførelsessum på 13.053.000 kr. og med i alt 638 m² til de 8 familieboliger. Projektet var dog hæmmet af der var begrænset fysisk plads til at gøre projektet optimalt. På den baggrund undersøgte de private investorer en mulighed for udvidelse af projektet.

Økonomiudvalget blev derfor i september 2020 udenfor dagsorden præsenteret for en mulig udvidelse af projektet til 12 boliger, og hvor der inddrages yderligere en ejendom i projektet. Økonomiudvalget var positiv overfor en mulig udvidelse af projektet til 12 boliger, hvor det vil være muligt at optimere projektet og gøre det mere attraktivt.

Kuben Management har på den baggrund på vegne af Boligselskabet Nordjylland fremsendt et nyt skema A på det reviderede projekt.

Projektarealet er uændret beliggende på hjørnet af Jernbanegade, Faldborggade og Smedevej. Det omfatter dog også nu Faldborggade 2, som ikke indgik i det tidligere projekt.

Der opføres uændret ca. 300 m² erhvervsareal i stueplan. Der ønskes nu opført 12 almene familieboliger med et samlet areal på 1.078 m², svarende til 89,3 m² i gennemsnit pr. lejemål. Der opføres 2 2-rumsboliger på ca. 65 m²/bolig (inkl. fællesarealer) i stueetagen ved siden af erhvervslokalerne. De resterende 10 boliger bliver 3-rumsboliger på ca. 95 m²/bolig (inkl. fællesarealer) og placeres på 1. og 2. sal. Erhvervsdelen får adgang via Jernbanegade. Der etableres fælles gårdrum mod syd/øst med åbning mod Smedevej, hvor der også er adgang til boligerne. Der etableres her trapper og elevator og lejemålene på 1. og 2. sal får adgang til de enkelte boliger via en svalegang.

Projektet kan opføres indenfor eksisterende plangrundlag. Dog skal der fortsat søges et antal dispensationer for taghældning, bygningshøjde, bebyggelsesprocent, fællesarealer og parkering. Tekniske udvalg har på deres møde den 26. oktober 2020 tilkendegivet at være indstillet på at give de ønskede dispensationer med undtagelse af parkeringsforhold. Der kan evt. blive tale om indbetaling til p-fonden svarende til 6 p-pladser. Tekniske udvalg har sendt dispensationsønskerne i høring inden endelig stillingtagen.

Arealet til projektet er primært ejet af CK Ejendomme Brovst ApS. Dog indgår et mindre kommunalt vejeareal, som skal erhverves efter projektgodkendelsen. Det forventes afklaret og medtaget ved skema B godkendelsen.

Byggeperioden forventes igangsat i sommeren 2021 og med forventet indflytning først på vinteren 2022.

Den samlede anskaffelsessum for de 12 boliger er 22.197.000 kr., svarende til maximumsbeløbet indført pr. 1. august 2020.

	beløb i kr.	% af udg.
Grundudgifter	3.315.000 kr.	14,9%
Entrepriseudgifter	15.039.000 kr.	67,8%
Omkostninger	3.502.000 kr.	15,8%
Gebyr	341.000 kr.	1,5%
I alt	22.197.000 kr.	100,0%

Anskaffelsessummen finansieres ved

	beløb i kr.	%
Kommunal grundkapital	1.776.000 kr.	8,0%
Beboerindskud	444.000 kr.	2,0%
Støttede lån	19.977.000 kr.	90,0%
I alt	22.197.000 kr.	100,0%

Den kommunale grundkapital skal indbetales til Landsbyggefonden. I forbindelse med det tidligere projekt er der bevilget 1.044.000 kr. i grundkapital. Det reviderede projekt medfører således en merudgift til grundkapital på 732.000 kr.

Den beregnede husleje er opgjort til 982 kr./m²/årligt ekskl. forbrugsafgifter. Det er ca. 30 kr./m² mindre end det tidligere projekt og skyldes at det samlede rammebeløb (som anvendes i huslejberegningen) er mindre pr. m² i det nye projekt end i det tidligere. Den beregnede huslejen vil for en bolig på 65 m² udgøre ca. 5.325 kr./mdl. og ca. 7.775 kr./mdl. for en bolig på 95 m².

Udover at betale den kommunale grundkapital, skal kommunen efter Lov om almene boliger stille regaranti for staten for den del af lånet, der på tidspunkt for realkreditlånets optagelse har pantsikkerhed udover 60% af ejendomsværdien.

En godkendelse af ovenstående projekt vil betyde at der sker bortfald af det vedtagne skema A den 27. februar 2020 på 8 almene familieboliger på samme placering.

Med en ændring af almenboliglovgivningen er det blevet muligt at lave et formelt samarbejde om et fællesprojekt mellem en boligorganisation og en privat part. Anvendelsen af den ændrede lovgivning kræver at Kommunalbestyrelsen vurderer at samarbejdet er nødvendigt for at etablerer boligerne og boligorganisationen ikke løber unødige risici. Muligheden benævnes en delegeret bygherremodel. På vegne af Boligselskabet Nordjylland ansøger Kuben Management om at muligheden tages i anvendelsen til dette projekt. Det begrundes med at den private part (CK Ejendomme Brovst ApS) skal forestå ombygning/etablering af erhvervslokalerne i stueplan (som er en forudsætning for boligerne på 1. og 2. sal) samt etablering af gårdrum, vareindlevering og parkeringsforhold. Der indgås en aftale mellem parterne, der sikre at boligselskabet ikke løber unødige risici. Blandt andet er Kuben Management entreret til at sikre at den private part overholde betingelserne om udbud efter almenlovens regler og boligselskabets betaling skal først ske efter opførelsen og når der foreligger endelig anmærkningsfrit skøde. Endvidere er det anført at de almene boliger og erhvervsdelen vil have en klar adskilt økonomi, der sikre at boligselskabet ikke påtager sig risici for den private del af projektet.

Endvidere anmoder Kuben Management på vegne af boligselskabet, om godkendelse af fravigelser og tilføjelser til "Almindelig betingelser for totalentrepriser i bygge- og anlægsvirksomheder (ABT18)" i forbindelse med udbud af opgaven. Kuben Management har i forbindelse med tidligere ansøgninger fremført, at de ønskede ændringer giver ens udbudsparamenter for de bydende på opgaven, og at de ønskede ændringer ikke forrykker væsentligt på risikoforholdet mellem entreprenør og bygherre. Kuben Management har endvidere oplyst, at de fleste ændringer er begrundet i, at der er tale om alment og udbudspligtigt byggeri.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Økonomi

I forhold til det tidligere projekt, skal der ske en yderligere betaling til grundkapital til Landsbyggefonden på 732.000 kr. Endvidere skal der stilles regaranti for staten for de optagne lån. Det har ikke nogen direkte økonomisk konsekvens.

Indbetalingen af grundkapitaltilskud forventes at ske i forbindelse med godkendelse af skema B medio 2022.

Indstilling

Staben indstiller, at Økonomiudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender

- at skema A godkendes med 12 støttede almene familieboliger med en anskaffelsessum på 22.197.000 kr. med placering ved Jernbanegade, Faldborggade og Smedevej i Brovst
- at godkendelsen er betinget af, at der opnås de nødvendige dispensationer for plangrundlaget og projektet lever op til parkeringsnormen samt der sker en evt. nødvendig arealerhvervelse af vejareal.
- at der sker bortfald af skema A godkendelse af 27. februar 2020 som følge af vedtagelsen af det revideret projekt.
- at der gives en yderligere bevilling på 732.000 kr. til den kommunale grundkapital (indskud i Landsbyggefonden)

- at der godkendes en foreløbig husleje på 982 kr./m²/årligt
- at der gives tilladelse til en delegeret bygherremodel mellem Boligselskabet Nordjylland og CK ejendomme Brovst ApS
- at der gives accept til de ønskede ændringer af ABT18

Beslutning

Anbefales godkendt.

Bilag

Projektbeskrivelse 12 almene boliger JernbanegadeFaldborggadeSmedevej, Brovst

Skitseforslag - 12 almene familieboliger JernbanegadeFaldborggadeSmedevej

Redegørelse for anvendelse af delegeret bygherremodel (ABL § 116)

Punkt 174: Skema A - 20 almene familieboliger - Stenmarksvej / Vesterhavsvej, Hune

03.02.00-Ø39-1-20

Beslutningstema

Godkendelse af skema A på 20 almene familieboliger på Stenmarksvej i Hune. Boligerne opføres af Lejerbo Aalborg.

Sagsfremstilling

På baggrund af en overordnet prioritering gav Økonomiudvalget i februar 2020 tilsagn til at der kunne arbejdes videre med et alment boligprojekt på Stenmarksvej i Hune. Tilsagnet blev givet med en betingelse om at projektet udover den almene del også skulle indeholde et antal privat opførte boliger.

Lejerbos udviklings- og byggeafdeling har på vegne af Lejerbo Aalborg nu fremsendt et skema A med ønske om tilsagn til 20 almene familieboliger á 89,6 m². Samlet opføres 1.792 m² alment.

Projektet opføres som tæt/lav byggeri i 1 etage som 3-rums boliger. Alle boliger får eget cykelskur/depotrum, terrasse og et overdækket garageareal. Udeområder indrettes som naturgræs. Projektet opføres på et ca. 1,1 ha. stort areal på Stenmarksvej, øst for de 2 dagligvarebutikker i den østlige del af Hune og op mod Aalborgvej. Arealet er ejet af selskabet Hune 129 ApS.

Selskabet Hune 129 ApS har gennem hovedentreprenør TL Byg A/S stillet i udsigt at sideløbende med den almene del på 20 familieboliger opføres der i den private del af projektet 30 private boliger. I følge det udarbejdet skitsemateriale ville disse boliger blive opført syd for de almene boliger og i størrelser med 85 m², 100 m² og 115 m². Boligerne bliver opført således den private og almene del har ens udseende, som det er forudsat i lokalplanen for området.

Der er som bilag vedlagt vejledende visualiseringer af projektet. Det skal bemærkes at de almene boliger på 89,6 m² pr. bolig bliver i stil med boligtype A, der i visualiseringsmateriale er præsenteret som 85 m² boliger

Arealet er omfattet af lokalplan 19-009, Boligområde Stenmarksvej, Hune, som blev godkendt i Kommunalbestyrelsen i maj 2020. Projektet overholder lokalplanens regler.

Byggeperioden for både den almene og den private del forventes igangsat i primo/foråret 2021 og med forventet indflytning i sommeren 2022.

Den samlede anskaffelsessum for 20 almene familieboliger er 36.916.000 kr., svarende til maximumsbeløbet indført pr. 1. august 2020.

	Beløb i kr.	% af udg.
Grundudgifter	6.483.000 kr.	17,6%
Entrepriseudgifter	26.525.000 kr.	71,9%
Omkostninger	3.373.000 kr.	9,1%
Gebyr	535.000 kr.	1,4%
I alt	36.916.000 kr.	100,0%

Anskaffelsessummen finansieres ved

	Beløb i kr.	%
Kommunal grundkapital	2.953.000 kr.	8,0%
Beboerindskud	738.000 kr.	2,0%
Støttede lån	33.225.000 kr.	90,0%
I alt	36.916.000 kr.	100,0%

Den kommunale grundkapital skal indbetales til Landsbyggefonden.

Den beregnede husleje er opgjort til 1.090 kr. /m²/årligt ekskl. forbrugsafgifter. Den beregnede husleje for en bolig på 89,6 m² udgør således ca. 8.150 kr./mdr. ekskl. forbrugsafgifter. Det beregnede huslejeniveau har været drøftet med Lejerbo, da det ligger relativt højt. Lejerbo er bekendt med forholdet, og mener, trods det høje niveau, at lejemålene kan udlejes til den beregnede husleje.

Udover at betale den kommunale grundkapital, skal kommunen efter Lov om almene boliger stille regaranti for staten for den del af lånet, der på tidspunkt for realkreditlånets optagelse har pantsikkerhed udover 60% af ejendomsværdien. Lejerbo har fået gennemført en forhåndsberegning, hvor Jyske Bank A/S har lavet en foreløbig vurdering på en garantiprocent på 72,5%. Den endelig regaranti vil blive regnet efter afslutning af byggeriet.

Med en ændring af almenboliglovgivningen er det blevet muligt at lave et formelt samarbejde om et fællesprojekt mellem en boligorganisation og en privat part. Anvendelsen af den ændrede lovgivning kræver at Kommunalbestyrelsen vurderer at samarbejdet er nødvendigt for at etablerer boligerne og boligorganisationen ikke løber unødige risici. Muligheden benævnes en delegeret bygherremodel. Lejerbo ansøger om at muligheden tages i anvendelsen til dette projekt. Det begrundes med at den private part (selskabet Hune 129 ApS) skal forestå byggeri af den private del på 30 boliger og at det af lokalplanen fremgår at der skal være et ens udseende. Det vil således være formålstjenstlige med samme totalentreprenør på både den private og den almene del. Endvidere har totalentreprenørens arkitekt ophavsret på byggeriets udseende.

Lejerbo har beskrevet at de i deres aftalegrundlag med den delegerede bygherre har sikret sig unødige risici på flere måder. Det omfatter blandt andet, at der er samme krav til hovedentreprenøren (TL Byg A/S) på den almene del, som på den private del, at der ansættes en bygherrerådgiver, der sikre at der kun betales a'conto løbende svarende til den del af byggeriet, der er leveret, at Lejerbo sikres transport i den garanti, som totalentreprenøren stiller og at grundsælger bærer risikoen for funderings- og forureningsforhold uden ansvar for Lejerbo.

Kriterierne for en delegeret bygherremodel vurderes således at være opfyldt.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Økonomi

Den kommunale grundkapital på 2.953.000 kr. skal indbetales til Landsbyggefonden. Udgiften vil komme i regnskabsår 2021.

Endvidere skal der stilles regaranti for staten for de optagne lån. Det er foreløbig opgjort til ca. 72,5% af lånets størrelse på 33,2 mio.kr. Regarantien har dog ikke nogen direkte økonomisk konsekvens.

Indstilling

Staben indstiller, at Økonomiudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender

- at skema A godkendes med 20 støttede almene familieboliger på Stenmarksvej, Hune med en anskaffelsessum på 36.916.000 kr.
- at godkendelsen er betinget af at den private ejer sideløbende med opførelsen af de almene boliger opfører 30 privatetablerede boliger syd for den almene del af projektet
- at der gives en bevilling i regnskabsår 2021 på 2.953.000 kr. til den kommunale grundkapital
- at der godkendes en foreløbig husleje på 1.090 kr./m²/årligt
- at der gives tilladelse til en delegeret bygherremodel mellem Lejerbo og Selskabet Hune 129 ApS.

Beslutning

Anbefales godkendt.

Bilag

Skitse materiale - 20 almene familieboliger, Stenmarksvej, Hune

Punkt 175: Godkendelse af anlægsregnskab for ombygning af Skolecenter Jetsmark og Anlægsvejens Børnehave

82.20.00-000-1-20

Beslutningstema

Godkendelse af anlægsregnskab for ombygning af Skolecenter Jetsmark og Anlægsvejens Børnehave.

Sagsfremstilling

Skolecenter Jetsmark og Anlægsvejens Børnehave er i perioden 2017-2020 blevet ombygget.

Historik

Kommunalbestyrelsen besluttede den 15. december 2016 at afdelingsopdele Skolecenter Jetsmark. Beslutningen havde baggrund i følgende:

- En afdelingsopdelt skole havde været et stort ønske fra skolebestyrelsen gennem en årrække
- Der ville blive mangel på klasselokaler i skolens daværende form
- De daværende rammer kunne ikke uden en tilbygning give mulighed for at efterkomme AT-påbud for specialafdelingen for børn med vidtgående fysiske og psykiske handicaps
- Ønske om bedre forhold for børn i specialbørnehave, som på det tidspunkt var placeret i den på det tidspunkt benævnte Anlægsvejens Børnehave.
- Behov for nye lokaler til de to daværende børnehaver Kaas Børnehave og Cannerslundsvejens Børnehave
- Ønske om etablering af vuggestue i Jetsmarkområdet
- Mangel på vuggestuepladser i Aabybro

Afdelingsopdelingen indebærer, at alle elever fra 0.-3. klassetrin samt SFO blev samlet i Pandrup, og alle elever fra 4.-9. klassetrin blev samlet i Kaas. Samling af klassetrinene betød et færre antal klasser, hvilket frigav den fornødne plads til at efterkomme ovenstående ønsker/krav.

Norconsult, Aalborg (tidligere KAAI) vandt opgaven som totalrådgiver efter indbudt licitation. Hovedentreprenøropgaven blev ligeledes efter indbudt licitation vundet af BTM BYG, Brevst .

Ombygningen

Ombygningen var delt op i fem delelementer - to i hver afdeling i Pandrup og Kaas og et i Anlægsvejens Børnehave.

Pandrup-afdelingen

- Indretning af SFO i eksisterende klasselokaler og ungdomsklubbens tidligere lokaler
- Indretning af børnehave og vuggestue i den tidligere SFO

Kaas-afdelingen

- Indretning af lokaler og fællesareal til 7.- 9. klasse i den tidligere specialafdeling
- Indretning af specialafdeling for 30 skoleelever og specialbørnehave for 10 børn i den tidligere SFO-bygning

Anlægsvejens Børnehave

- Indretning af vuggestue til 12 børn

Der har været gennemført brugerprocesser med ledelse og relevante medarbejdere i forberedelsen af ombygningen og forinden udbud.

Kommentarer til anlægsregnskabet

Projektet blev udbudt samlet for alle fem delelementer.

Der er i alt oprindeligt bevilget og frigivet 9,147 mio. til anlægsprojektet. I forbindelse med etablering af myndighedspåbudt støjhegn ved Børnehaven Skipper Clement blev det ved budgetopfølgning ultimo juni 2019 besluttet delvist at finansiere støjhegnet med 0,2 mio. kr. fra ombygningsprojektet. Det endelige anlægsbudget er således 8,947 mio. kr. Der er i alt anvendt 9,013 mio. Der er således en lille overskridelse på 0,066 mio. kr.

Baggrunden for medfinansieringen af støjhegnet var, at der i juni 2019 var en forventning om et mindreforbrug på 0,244 mio. kr., og projektet var forventet afsluttet på det tidspunkt. Det viste sig dog, at opsat udvendig solafskærmning i specialafdelingen i projektets sidste fase, samt anvendelse af tilstødende arealer til overnatning i forbindelse med idrætsstævner, udløste krav om ny brandstrategi fra myndigheds side. Udgiften til brandstrategi og de ekstra tiltag, som strategien udløste, beløb sig til 0,11 mio. kr. Det er årsagen til, at anlægsregnskabet viser en overskridelse på 0,066 mio. kr.

Der er anvendt i alt 5,662 mio. kr. til håndværkerydelse. Heraf 0,981 mio. kr. til uforudsete ydelser. Det var ventet, at der ville komme en del uforudsete udgifter, idet det er ældre bygninger, og da det er komplekst at ombygge til børn og elever, som har særlige behov. En stor del af de uforudsete udgifter er anvendt netop i forbindelse med især baderum/toiletter i de to specialafdelinger, samt til ekstra flisebelægnings, hegn, låger, malerarbejde og ekstraudgifter ved etablering af legepladser. Derudover er de anvendt til en række øvrige mindre uforudsete forhold, som var nødvendige at etablere for at skabe de bedst mulige forhold for de berørte børn inden for den givne økonomiske ramme.

I forhold til omkostninger er der anvendt 1,033 mio. kr. De største poster er 0,484 mio. kr. til totalrådgiver og 0,229 mio. kr. til administrative udgifter. Herudover er der anvendt midler til diverse myndighedsgodkendelser, tilslutning til Automatisk Brandalarmeringsanlæg (ABA), flytteomkostninger, miljøprøveudtagning, brandstrategi, IT-tilslutning, rengøring, m.v.

Der er indkøbt inventar for i alt 2,318 mio. kr. Der er tale om akustikforbedrende inventar, legepladsinventar, inventar i toiletter og baderum i specialafsnitene, inventar i toiletter og puslerum i daginstitutionerne, garderober, legetøj til de to nyoprettede vuggestuer, gardiner, køkkenindretning, solafskærmning, skiltning m.v. En del af dette inventar kan medtages til ny skole.

Lovgrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner og Økonomistyringsprincipper i Jammerbugt Kommune.

Økonomi

Den samlede anlægsbevilling udgør 8,947 mio. kr. Det samlede forbrug udgør 9,013 mio. kr. I forhold til den afsatte bevilling ses der ingen væsentlig afvigelse. Regnskabet er vedhæftet som bilag.

Kommunikation

Der har været gennemført brugerprocesser med relevante parter fra de berørte institutioner og fra skolen.

Indstilling

Børne- og Familieforvaltningen indstiller, at Børne- og Familieudvalget anbefaler, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender anlægsregnskab for ombygning af Skolecenter Jetsmark og Anlægsvejens Børnehave

Beslutning fra Børne- og Familieudvalget, 26. oktober 2020, pkt. 78:

Anbefales godkendt.

Beslutning

Anbefales godkendt.

Bilag

Anlægsregnskab ombygning skolecenter Jetsmark m.fl.

Punkt 176: Godkendelse af anlægsregnskab for vuggestue i Skovsgaard

82.20.00-000-2-20

Beslutningstema

Godkendelse af anlægsregnskab for tilbygning af vuggestue til otte børn til Skovsgaard Børnehave.

Sagsfremstilling

Der er udført en tilbygning til Skovsgaard Børnehave, som rummer plads til otte vuggestuebørn.

Historik

På baggrund af en positiv udvikling i børnetallet i Skovsgaard-området blev der i forbindelse med budgettet for 2018 afsat midler til etablering af vuggestue i Skovsgaard, i første omgang som en mindre tilbygning med puslerumfaciliteter og toiletter. Prognoserne viste dog efterfølgende, at det blev nødvendigt med en større tilbygning, som skulle kunne rumme hele vuggestuen til de otte børn.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 23. november 2017 at igangsætte denne anlægsopgave.

Efter indbudt licitation blev der indgået kontrakt med rådgivningsfirmaet Signatura fra Pandrup om levering af totalrådgivningsydelse på opgaven. Anlægsopgaven blev udbudt som hovedentreprise i indbudt licitation, og blev vundet af Tømrrerfirmaet Thorkild Jespersen fra Skovsgaard.

Anlægsopgaven er nu færdiggjort, og der foreligger anlægsregnskab til godkendelse.

Kommentarer til regnskabet

Der var oprindeligt en samlet frigivelse til anlægsprojektet på 2,699 mio. kr. På projektet er forbrugt 2,616 mio. kr. Der er dermed et oprindeligt mindreforbrug på 0,83 mio. kr.

I forbindelse med etablering af myndighedspåbudt støjhegn ved Børnehaven Skipper Clement blev det ved budgetopfølgning pr. ultimo juni 2019 besluttet delvist at finansiere støjhegnet med 0,05 mio. kr. fra vuggestueprojektet. Med fratæk af de 0,05 mio. kr. er der dermed et mindreforbrug på anlægsprojektet på 0,033 mio. kr.

Der er i alt anvendt 2,197 mio. kr. til håndværkerydelser, heraf 0,207 mio. kr. til uforudsete forhold. Der er tale om en række mindre udgifter til f.eks. forlængelse/ændring af stisystem omkring børnehaven, flisebelægning og overdækning i forbindelse med skur samt uforudsete udgifter i forbindelse med sammenbygning med eksisterende bygning. Den største uforudsete post er 0,046 mio. kr. til etablering af Automatisk Brandalarmeringsanlæg i eksisterende bygning, hvilket blev krævet af bygningsmyndigheden.

I forhold til omkostninger har der været et forbrug på i alt 0,293 mio. kr. De største poster er her totalrådgiverydelse på 0,18 mio. kr. og 0,068 mio. kr. i administrative omkostninger. Derudover har der været udgifter til landinspektør, byggetilladelse, rengøring, rejsegilde m.v.

Der har været inventarudgifter på i alt 0,127 mio. kr. til indretning af vuggestuen, legeplads og legetøj.

Lovgrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner og Økonomistyringsprincipper for Jammerbugt Kommune.

Økonomi

Den samlede anlægsbevilling udgør 2,649 mio. kr. Det samlede forbrug udgør 2,616 mio. kr. I forhold til den afsatte bevilling ses der ingen væsentlig afvigelse. Regnskabet er vedhæftet som bilag.

Kommunikation

Der har været gennemført brugerproces med ledelse, medarbejderrepræsentant og repræsentant for forældrebestyrelsen.

Indstilling

Børne- og Familieforvaltningen indstiller, at Børne- og Familieudvalget anbefaler, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender anlægsregnskab for tilbygning af vuggestue til Skovsgaard Børnehave

Beslutning fra Børne- og Familieudvalget, 26. oktober 2020, pkt. 79:

Anbefales godkendt.

Beslutning

Anbefales godkendt.

Bilag

Anlægsregnskab vuggestue Skovsgaard

Punkt 177: Fremdrift i Bymidteplan for Pandrup og Masterplan for Jetsmark.

01.02.03-P15-9-10

Sagsfremstilling

Hermed orienteres om fremdrift i Bymidteplan for Pandrup og Masterplan for Jetsmark.

Der arbejdes med 2 planer som har en naturlig sammenhæng. Bymidteplanen er et konkret byfornyelses- og omdannelsesprojekt, hvor der arbejdes med den centrale del af Pandrup By og Masterplanen for Jetsmark som har fokus på Pandrup, Kaas og Moseby og deres sammenspil med den nye skole og Jetsmark Hallen.

Helt overordnet arbejdes der med 3 sammenhængende indsatser.

Fællesskab

Organisation af "Liv i Pandrup/Kaas". Samarbejde mellem borgerforeninger, erhvervsforening og Jetsmark Lokalråd samt de lokale LUP. Det er helt grundlæggende, at der er et samarbejde der sikrer at alle arbejder i samme retning og støtter hinanden.

Fortællingen

Pandrup Borgerforening arbejder med et udkast på en fortælling om området, og hvor man er på vej hen i 2030. Byens rolle for borgerne i Pandrup, Kaas og Moseby med udgangspunkt i, at det som er godt for borgerne er godt for byen. (Bosætningsstrategi). Ligeledes ses der på byens rolle i vækstbåndet fra Aalborg til Blokhus som beskrevet i planstrategien.

Fysik

Det er et fælles privat og kommunalt ansvar for at de fysiske rammer udvikles. Det er afgørende, at det bliver et sammenspil mellem kommunen og de private ejere af arealerne, der skal være med i en forandring. Her får Pandrup Midtby en central placering, men også Midtbyen i Kaas skal udvikles.

Her arbejdes der bl.a. med elfondsmidler, som for eksempel kan anvendes til byforskønnelse/stier. Der er elfondsmidler for både Kaas og Pandrup.

Masterplan Jetsmark

Det primære formål er at binde Pandrup, Kaas og Moseby sammen med Jetsmark-området.

Der skal planlægges for god infrastruktur for cyklende og gående mellem de 3 områder – via stisystem med banestien som centralt element.

Masterplanen fra 2012 indeholder nogle ideer, som fortsat kan bruges og (f.eks. krydsning i Stormgade.) Bredgade er et åben gaderum, som ikke opleves indbydende – skal evt. ændres i forhold til beplantning, parkering, cykler mv.

Men der arbejdes også uden for denne akse med bl.a. rejsning af skov på vestsiden af byerne Pandrup og Kaas. Et samarbejde mellem Coop Danmark, vandværkerne og Jammerbugt Kommune. Der afholdes indledende møde med vandværkerne i området den 10. november 2020. I den forbindelse indtænkes de ønsker om stier, som ligger for området.

Pandrup midtbyen

Der er fokus på tre indsatsområder – *Detailhandel – boliger- fællesskab og byliv.*

Detailhandel

Butikkerne skal samles i midtbyen. Styrkerne er apotek, delikatesse i Brugsen, Kop & Kande og Cykelhandel, som alt er noget, der ikke er i Hune/ Blokhus. Konklusionerne fra Detailhandelsrapporten fra 2019 skal danne udgangspunkt for arbejdet.

Boliger skal bruges til byfornyelse

Der skal være økonomi i at opkøbe gamle bygninger. Bygge i 4 etager er nok en nødvendighed for at få økonomien til at hænge sammen. Planstrategien med en strategi om "Midtbyen først" skal anvendes.

Fællesskab og byliv

Der er mange fokuspunkter og de indledende debatter har sat fokus på at Pandrup Bio er unik og skal spille en rolle. Trafikalt knudepunkt (NT) er vigtigt. Der er ønsker om torvehaller til fællesskaber og i fremtiden skal El-ladestandere tiltrækker folk.

Der skal i midtbyplanen arbejdes med rum til ophold – der skal være en grund til at komme i midtbyen.

Der er nu udarbejdet en række skitser med konkrete forslag til, hvordan midtbyen kan ændres, som er påbegyndt i samarbejde med private.

Men midtbyplanen har også fokus på de områder der er lidt uden for midtbyen, og her ses på sammenhæng fra Rema1000 til Blokhøjvej (Trække trafik ind i byen). Skiltning og vejvisning. Der er ønske om skilte omkring Rema, der viser til midtbyen og Blokhøj.

Der skal ses på løsninger på kort og lang sigt

Organisering af de 2 planer

På økonomiudvalgsmødet den 2. december 2020 følges denne status op med en forelæggelse af kommissorier for Bymidteplan Pandrup og Masterplan for Jetsmarkområdet.

Herunder forslag til styregrupper for de 2 planer.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Punkt 178: Endelig godkendelse af Lokalplan 27-032 samt kommuneplantillæg nr. 35 for aflastningsområde for store udvalgswarebutikker, Teknologiparken, Aabybro,(2. forelæggelse)

01.02.05-P16-17-19

Beslutningstema

GENBEHANDLING

Jammerbugt Kommune har modtaget en ansøgning om at etablere to store udvalgswarebutikker i Teknologiparken. Dette kræver, at området udlægges som aflastningsområde i kommuneplanen. Samt at der udarbejdes en ny lokalplan.

Sagsfremstilling

Lokalplan 27-032 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat udvikler om at etablere store udvalgswarebutikker og spisesteder i Teknologiparken.

Planen giver mulighed for, at der etableres detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, erhvervsformål i miljøklasse 1 til 3 samt undervisningsformål, som der allerede er etableret i området. I delområde i den østlige del åbnes der op for virksomheder i miljøklasser op til klasse 5, således at der bl.a. kan etableres autoværksteder i området. Herudover giver lokalplanen mulighed for at etablere et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker. Det kan være butikker på minimum 800 m² og maksimalt 2.780 m². Aflastningsområdet skal sikre, at det er muligt at etablere udvalgswarebutikker, der ikke kan indpasses i bymidten i Aabybro.

Lokalplanområdet omfatter nuværende Teknologipark, udgør 10,59 Ha og er beliggende i byzone. Området anvendes i dag til erhvervs, undervisnings- og butikformål med særligt pladskrævende butikker. I området ligger i dag et byggemarked, en autohandel, en maler og en uddannelsesinstitution.

Området bliver trafikbetjent fra Ny Aabyvej, Knøsgaardsvej og fra Østergade. En stor rundkørsel, der omkranser et større forsinkelsesbassin, præger området.

Kommuneplantillæg

Jammerbugt Kommune ønsker at planlægge for store udvalgswarebutikker, der ikke uden videre kan indpasses i Aabybro bymidte, på placeringen for derved at muliggøre en udbygning af butikstrukturen, der supplerer den eksisterende detailhandel og bidrager til et større og mere varieret butiksudbud. Det nuværende plangrundlag muliggør ikke realisering af det ønskede projekt. Etablering af den ønskede udvalgswarehandel på matr.nr. 24cr og 24eb forudsætter bl.a. udlæg af et centerområde i form af et aflastningsområde. Derfor er kommuneplantillæg nr. 35 udarbejdet.

Området, som ønskes udlagt til aflastningsområde, ligger ved Teknologiparken i Aabybro og omfatter matr.nr. 24cr, 24eb, 24s, 24y, 24dæ, 24r, 24p og dele af vejmatr. 7000dk og 7000du, alle Åby By, Åby.

Området er i den nugældende planlægning udlagt som et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

I det nye aflastningsområde ligger i dag en trælast med et bruttoetageareal på ca. 970 m², og en dækbutik med et bruttoetageareal på ca. 250 m².

De to matr. nr., der er konkrete forespørgsler på, har et samlet grundareal på ca. 14.750 m² og skal kunne rumme to udvalgswarebutikker på hhv. ca. 1.800 m² og ca. 960 m² samt en fastfood restaurant på ca. 720 m².

Når aflastningsområdet er fuldt udbygget, vil der i aflastningsområdet være ca. 3.980 m² udvalgswarehandel. Oplandet til aflastningsområdet i Aabybro afgrænses af afstanden til indkøbssteder, der rummer lignende butikker med et overlap i varesortimentet. Som nævnt i afsnit 2 forventes den nye udvalgswarehandel at være indenfor boksbutikssegmentet. Eksempler på butikker inden for segmentet er Jysk, T-hansen, Silvan, Harald Nyborg m.fl. Der forventes ingen beklædningsbutikker i aflastningsområdet.

På baggrund af beregningerne forventes det, at stigningen i indbyggertallet og privatforbruget vil medføre, at det årlige forbrug af udvalgsvarer ekskl. nethandel i Aabybro i perioden 2020-2025 stiger med ca. 26 mio. kr. fra ca. 200 mio. kr. pr. år til knap 226 mio. kr. pr. år.

Det forventes, at det årlige forbrug af udvalgsvarer ekskl. nethandel i oplandet vil stige med ca. 51 mio. kr. fra ca. 611 mio. kr. pr. år til ca. 661 mio. kr. pr. år.

Vurderingerne viser, at den planlagte udvalgsvarerhandel vil hente ca. 5 % af omsætningen fra Aabybro bymidte, ca. 22 % fra resten af Jammerbugt Kommune, ca. 73 % uden for Jammerbugt Kommune, herunder Aalborg Kommune, og ca. 5 % fra netbutikker.

Med Kommuneplantillægget udlægges følgende retningslinjer for aflastningsområdet

Retningslinjer for aflastningsområdet og arealopgørelse

Retningslinje og opgørelse	Dagligvarer	Udvalgsvarer og SPV	Detailhandel i alt
Arealramme	0 m ²	4.000 m ²	4.000 m ²
Eksisterende bruttoetageareal	0 m ²	1.220 m ²	1.220 m ²
Udbygningsramme	0 m ²	2.780 m ²	2.780 m ²
Maks. størrelse pr. butik	-	2.780 m ²	-
Min. størrelse pr. butik	-	*Ca. 500 m ²	-

Retningslinjer for aflastningsområdet, eksisterende bruttoetageareal og udbygningsramme. *Kan justeres ifm. udarbejdelsen af det endelige plangrundlag, dog med mulighed for én butik på min. 250 m² (Den nuværende dækbutik).

Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i forhold til kriterierne angivet i miljøvurderingslovens bilag 3. Kommunen har herefter vurderet, at planerne ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planerne ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 og § 10.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at det vurderes, at:

- Påvirkningen vurderes at være af overvejende positiv karakter.
- Omdannelse af eksisterende område vil medvirke positivt til Aabybro bymiljø og udvide udbud af boligtyper.
- Der er ikke tale om ny anvendelse, men omdannelse af mindre eksisterende boligområde. Området ligger midt i et allerede eksisterende boligområde og ikke i nærhed til beskyttet natur eller Natura 2000-områder og hermed ingen påvirkning heraf.
- Området vurderes ikke som et potentielt levested for beskyttede arter.
- Arkæologiske interesse varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser.
- Området er ikke omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport vil blive offentliggjort samtidig med forslag til lokalplanen. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet.

Forventet tidsplan for Lokalplan 27-032 og Kommuneplantillæg nr. 35

Forslag:

TMU 8. juni 2020

ØKU 17. juni 2020

KMB 25. juni 2020

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udsendes umiddelbart herefter i 8 ugers høring.

Endelig vedtagelse:

TMU 21. september 2020

ØKU 30. september 2020

KMB 8. oktober 2020

Den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget offentliggøres umiddelbart herefter.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomi

Ikke relevant

Kommunikation

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal udsendes i høring i 8 uger. Da der er tale om et aflastningsområde, er forslaget til kommuneplantillæg sendt i høring hos Erhvervsstyrelsen. Denne høring forventes afsluttet inden forslagene offentliggøres.

Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsdirektøren indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen at godkende, at Forslag til Lokalplan 27-032 og Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 fremlægges offentligt i 8 uger.

Teknik og Miljøudvalget, 8. juni 2020, pkt. 65:

Anbefales godkendt.

Jammerbugt Kommune har den 9. juni 2020 modtaget Erhvervsstyrelsens kommentarer til Kommuneplantillægget - kommentarerne er vedlagt som bilag. Det anbefales af kommentarerne indarbejdes i de to planforslag, således at det maksimale udlæg til detailhandel inklusiv pladskrævende varegrupper fastsættes til 4.000 m² og at den maksimale butiksstørrelse i området fastsættes til 2.780 m².

Økonomiudvalget, 17. juni 2020, pkt. 128:

Anbefales godkendt med Erhvervsstyrelsens kommentarer til kommuneplantillægget, som indarbejdes i de 2 planforslag.

Kommunalbestyrelsen, 25. juni 2020, pkt. 109:

Økonomiudvalgets anbefaling godkendt.

Afbud:

Winnie Aakjær – Karl Schrøder deltog som stedfortræder
Per Halsboe-Larsen – Jytte Nørgaard deltog som stedfortræder
Merete Fuglsang Hansen

Teknik- og Miljøudvalget 26.10.2020

Planforslagene har været udsendt i offentlig høring. Der er indkommet otte høringssvar - herunder et der blot er en tilkendegivelse om, at der ikke er nogle bemærkninger (se bilag - "Skema med bemærkninger og kommentarer"). Bemærkningerne handler primært om:

- Ønske om fælles skiltning på pylon (Der gives lov til fælles pylon)
- Ønske om at udvide lokalplanens område (Ingen ændringer)
- Bekymring for øget miljøbelastning som følge af de nye funktioner i området, og hvad det vil betyde for de eksisterende funktioner i området samt for det nærliggende boligområde.(Ingen ændringer)
- Bekymring for tæthed i området (Ingen ændringer)
- Ønske om højere byggeprocent for VUC/HF (Ingen ændringer)

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår Vækst og Udvikling, at der i området gives mulighed for at etablere en pylon af samme højde, som den der i dag er ved McDonalds. Pylonen placeres ud mod Østergade. Derudover har høringssvarene ikke ført til ændringsforslag.

Høring

Planforslagene har været udsendt i 8 ugers høring fra 6. juli 2020 til og med 31. august 2020. Der er i høringsperioden indkommet otte hørings svar.

Budgetmæssige konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at kommunalbestyrelsen vedtager Lokalplan 27-032 og Kommuneplantillæg nr. 35 med ændringer jf. skema.

Beslutning fra Teknik og Miljøudvalget, 26. oktober 2020, pkt. 111:

Afbud Kjeld Hedegaard

Godkendt som indstillet.

Beslutning

Anbefales godkendt

Bilag

Lokalplan 27-032 samt kommuneplantillæg nr. 35 - Skema med bemærkninger og kommentarer

Bemærkninger samlet 27-032 og kptil 35.pdf

Kommuneplantillæg nr. 35

27-032 Dagsorden + EST

Punkt 179: Beslutning om ekspropriation til cykelsti langs Kollerup Strandvej

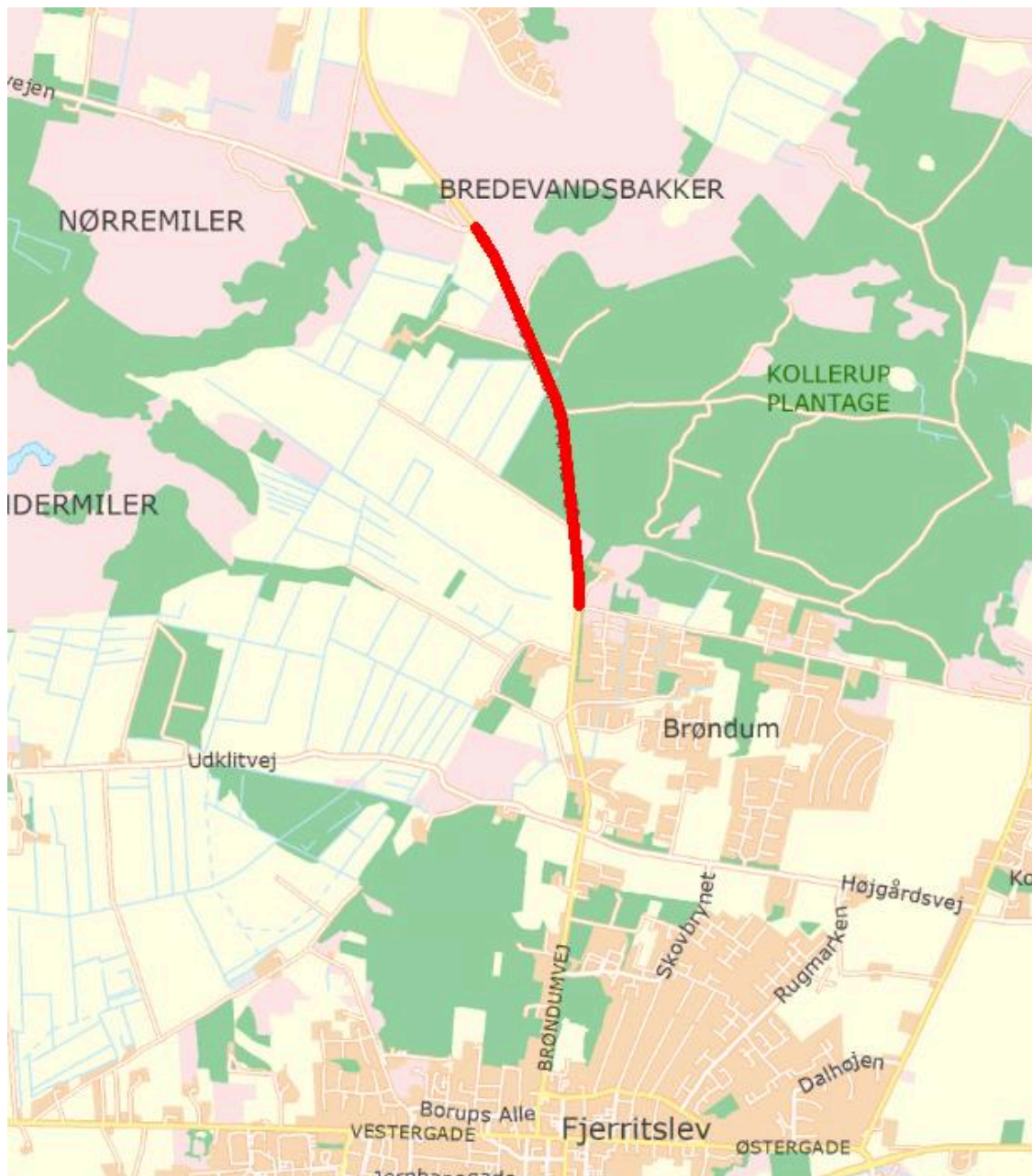
05.04.06-P20-2-19

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om at ekspropriere arealer og rettigheder til etablering af cykelstier langs Kollerup Strandvej.

Sagsfremstilling

Ekspropriationen indeholder erhvervelse af arealer til etablering af cykelstier på begge sider af vejen langs Kollerup Strandvej fra Kollerup Klitvej til Havvejen. Inden der kan træffes beslutning om at ekspropriere, skal der afholdes åstedsforretning samt indhentes tilladelser fra relevante myndigheder.



Den 23. juni 2020 blev der afholdt åstedsforretning, hvor de berørte lodsejere var indkaldt til individuelt møde på åstedet. Inden mødet har ekspropriationsmaterialet været offentligt tilgængeligt på biblioteket i Pandrup. Der blev indkaldt 11 lodsejere.

Lodsejernes bemærkninger ved åstedsforretningen er ført til protokol. Protokollen er vedlagt som bilag. Derudover er der kommet yderligere bemærkninger fra to lodsejere.

Ejeren der ikke har accepteret den tilbudte erstatning skriver, at ejeren er for etableringen af cykelstien, men bemærker at etablering af grøft til afvanding af vej og cykelsti ikke er nødvendig. Ejeren bemærker yderligere, at det vil være et stort indgreb på grunden, da der fjernes beplantning, hvilket åbner for vind, indsyn og støj og dermed betyder en forringelse af herlighedsværdien.

Der etableres grøfter langs cykelstien for at sikre, at der ikke kommer til at stå vand på kørebanen eller cykelstien og for at sikre at afvandingen og nedsvivningen sker på vejens areal. På en stor del af strækningen er der eksisterende grøfter. De eksisterende grøfter har en stejl profil, hvilket kan være til fare for trafiksikkerheden, og de lever ikke op til de krav, der bliver stillet til sikkerhedszoner langs vejene i dag. De nye grøfter anlægges med en fladere profil, der følger vejledningerne i vejreglerne.

Ejeren, der har accepteret den tilbudte erstatning, har sendt tilbud om at etablere en alternativ sti til den planlagte. Stien vil blive udført som en stensemels- eller asfaltsti og som dobbeltrettet sti på den ene side af vejen. Argumentet er, at løsningen vil være et mindre indgreb, økonomisk billigere og en bedre udnyttelse af området.

Stierne forbinder de eksisterende cykelstier fra Fjerritslev by til Kollerup Klitvej med 2-1 vejen lige nord for Havvejen. Både cykelstierne ind til Fjerritslev og 2-1 vejen ud til stranden er enkeltrettet for cyklisterne. En dobbeltrettet cykelsti midt på strækningen vil betyde, at mange af cyklisterne skal krydse vejen to gange på ca. 1,5 km, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Når der anlægges dobbeltrettede stier, skal stien afsluttes med belyste bomme et sted med god oversigt og helst i forbindelse med vejkryds. En dobbeltrettet cykelsti skal udenfor byer, og på betydende veje, anlægges 3 meter fra kørebanekanten. Den foreslåede løsning tager ikke hensyn til omlægning af de eksisterende grøfter, der er med til at øge trafiksikkerheden.

I forbindelse med åstedsforretningen og i perioden herefter er der indtil videre 10, der har underskrevet lodsejeraftalen og dermed indgået forlig. Lodsejere kan på en åstedsforretning, og indtil fire uger efter, komme med bemærkninger og ændringsforslag. Når fristen er udløbet, kan der på grundlag af de fremkomne bemærkninger, træffes beslutning om at gennemføre ekspropriationen.

For gennemførelsen af projektet er der givet dispensation fra flere myndigheder. Jammerbugt Kommune har givet dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3, da en del af arealerne er med naturtype hede. Dispensationen er betinget af, at der udlægges 4.200 m² areal til erstatningshede. Klagefristen er udløbet 18. oktober 2020. Miljøstyrelsen har givet tilladelse til ophævelse af fredsskovsplikten på skovarealer. Tilladelsen er betinget af, at der udlægges 1,22 ha erstatningsskov på et areal nær Brovst. Klagefristen er udløbet 6. oktober 2020. Kystdirektoratet har givet dispensation fra klitfredningen til anlæg af cykelsti inden for klitfredningslinjen. Klagefristen er udløbet 7. oktober 2020. Der er ikke indkommet klager.

Meddelelse om ekspropriationsbeslutning tilsendes lodsejere med oplysningen om indskrænkninger i rettigheder og adgang til at påklage beslutningen. Såfremt der ikke er indgået aftale om erstatningens størrelse, vil erstatningen blive fastsat af taksationsmyndighederne.

Arbejderne forventes udbudt henover vinteren, så anlægsarbejdet kan opstartes i foråret 2021.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje §94-134.

Økonomi

Udgifter til arealerhvervelsen afholdes, som en del af de samlede udgifter til projektet, der er frigivet af kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender, at der indledes en ekspropriationsforretning.

Beslutning fra Teknik og Miljøudvalget, 26. oktober 2020, pkt. 118:

Afbud Kjeld Hedegaard.

Anbefales godkendt som indstillet.

Beslutning

Anbefales godkendt

Bilag

Protokol åstedsforretning 31-08-2020

Punkt 180: Etablering af parkeringspladser i Blokhus

05.09.06-G00-1-20

Beslutningstema

Etablering af P-pladser ved Aalborgvej / Søren Petersvej i Blokhus.

Sagsfremstilling

Jammerbugt Kommune modtager i forbindelse med byggesager i Blokhus indbetaling til parkeringsfonden fra bygherre, som ønsker at fravige kravet om det antal parkeringspladser, der skal etableres i forbindelse med deres byggeri.

Indbetalingen er på ca. 35.000 kr. pr. parkeringsplads. Retningslinjerne for parkeringsfonde er således, at Jammerbugt Kommune inden 5 år efter indbetalingen kan etablere offentlige parkeringspladser med samme antal, som der er indbetalt for. Jammerbugt Kommune skal betale 50% af omkostningerne ved etablering. Dette sker primært ved, at parkeringspladserne etableres på kommunale arealer.

I parkeringsfonden er der indbetalt for 11 pladser, der skal etableres inden 6. januar 2021, og 13 pladser der skal etableres inde 17. januar 2020.

Vækst og Udvikling vurderer, at etablering af parkeringspladser vil være hensigtsmæssigt på det kommune vejareal ved Aalborgvej / Søren Petersvej i den østlige del af Blokhus.

Arealet er i dag beliggende i landzone og er et offentligt vejareal. Arealet anvendes i dag som grønt område. Det vurderes, at indretningen af området skal ske i etaper, hvor først etape vil indeholde 12-14 parkeringspladser (jfr. skitse) og anden etape skal indeholde 10-12 parkeringspladser som indretning af et grønt område.

Der bør i første etape indrettes el-ladestander i området.

Arealforbrug og økonomi

Forbruget til en parkeringsplads er med vejareal 25 m²

Beregnet ud fra 2 P-pladser

1 m rabat

5 m p-plads

7m vej

5 m p-plads

1 meter rabat

I alt 19 m x brede på 2,6m = 49,4 m² for 2 p-pladser

Grundprisen kan sættes ud fra hvad en byggegrund i fri handel koster i området.

I Blokhus arbejdes der med en grundpris på 2.000 kr. pr m², hvilket betyder, at en byggegrund på 1000 m² koster 2.000.000 kr.

Omkostninger til grundprisen bliver således 25 m² x 2.000 kr. = 50.000 kr. for grunden. Hertil skal så lægges etableringsomkostninger på 24.200 kr. pr p-plads

Samlet er det beregnet at en parkeringsplads i Blokhus koster 74.200 kr.

Lovgrundlag

Det fremgår af Parkeringsfondscirkulærets § 5, stk. 1, at parkeringsfondens midler skal holdes regnskabsmæssigt adskilt fra kommunens øvrige virksomhed.

Erstatningsparkeringspladserne skal være anlagt senest 5 år efter, at kommunalbestyrelsen har meddelt dispensation.

Såfremt erstatningspladserne ikke er etableret inden for 5-års fristen, skal det indbetalte beløb i medfør af cirkulærets § 6, tilbagebetales.

Økonomi

Frigivelse af midler fra Parkeringsfonden

343.618 kr. til etablering af 11 parkeringspladser. Forfalder 6. januar 2021

413.166 kr. til etablering af 13 parkeringspladser. Forfalder 17. januar 2022

Etablering af parkeringspladser på et offentligt vejareal. Arealet vil via en lokalplanlægning kunne tilskrives en værdi som byggegrund i Blokhush.

Kommunikation

Der skal gennemføres partshøring jfr. Forvaltningsloven.

Indstilling

Vækst og Udvikling indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler kommunalbestyrelsen at godkende

at frigive et samlet beløb på 756.784 kr. og

at der påbegyndes indretning af parkeringspladser på arealet ved Aalborgvej / Søren Petersvej.

Beslutning fra Teknik og Miljøudvalget, 26. oktober 2020, pkt. 123:

Afbud Kjeld Hedegaard.

Anbefales godkendt som indstillet, således at begge etaper igangsættes.

Beslutning

Anbefales godkendt med den bemærkning, at der ønskes en ændret skitsetegning til Kommunalbestyrelsesmødet d. 12/11.

Bilag

Bilag - P-pladser - Søren Petersvej

Punkt 181: Godkendelse af salg af andel af almenboligafdelingen

82.02.00-G10-2-20

Beslutningstema

Godkendelse af salg af kommunens andel af kapellet på Saltum Plejecenter

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Nørresundby Boligselskab om mulighederne for at frasælge en bygning tilhørende Saltum Plejecenter (bilagssamling). Der er tale om en bygning, som ligger adskilt fra den øvrige bebyggelse, og som oprindeligt har fungeret som kapel. Bygningen er gennem flere år ikke blevet vedligeholdt, og er derfor i forfald.

Saltum Plejecenter er opdelt i to ejerlejligheder, hvoraf den ene udgør boligdelen og den anden udgør servicearealerne. Ejerlejlighed nr. 1, som udgør boligdelen er ejet af Nørresundby Boligselskab, og ejerlejlighed nr. 2, som udgør servicearealerne, er ejet af Jammerbugt Kommune. Fællesarealerne er fordelt mellem de to ejerlejligheder med 80 % til ejerlejlighed nr. 1 og 20 % til ejerlejlighed nr. 2.

Hvis bygningen ikke sælges, så skal den istandsættes, hvilket både vil få betydning for den husleje, som beboerne på plejecenteret har, samt det tilskud, som kommunen skal yde til istandsættelsen, idet kommunen ejer ca. 20 % af bygningen.

Nørresundby Boligselskab har adspurgt Beboer- og Pårørenderådet om, hvorvidt de ønsker, at der skal arbejdes mod en istandsættelse af kapellet eller om der skal arbejdes mod et salg. Beboer- og Pårørenderådet for Saltum Plejecenter gav på sit møde den 14. september 2020 udtryk for, at boligselskabet skulle arbejde videre med muligheden for salg af bygningen "kuppet". (se bilagssamling, bilag 2)

Nørresundby Boligselskab har derfor fremsendt anmodning til Jammerbugt Kommune om, at Jammerbugt Kommune overdrager sin andel af kapellet til Nørresundby Boligselskab med henblik på, at de kan frasælge bygningen. Et frasalg kræver, at bygningen med tilhørende grund udmatrikuleres til en selvstændig ejendom. Dette står Nørresundby Boligselskab for.

Et salg til et alment boligselskab er undtaget fra krav om udbud

Økonomi

Nørresundby Boligselskab har indhentet to ejendomsmæglervurderinger, som viser, at salg af ejendommen forventeligt vil kunne sælges for 50-65.000 kr. (se bilags samling, bilag 3-4)

Det er derfor forvaltningens anbefaling, såfremt det besluttes at godkende et salg til boligselskabet, da skal den samlede ejendomspris (salgspris) fastsættes til minimum 65.000 kr. Jammerbugt Kommunes andel af salgsprisen udgør 20 %, altså ca. 13.000 kr.

Servitutter i købsaftale, jf. bilagssamling, bilag 5

Det foreslås at betinge et slag af ejendommen af, at der indføres følgende servitutter i købsaftalen

- at boligselskabet har ret til tilbagekøb (forkøbsret), og at tilbagekøbsretten er til en pris svarende til salgsprisen tillagt prisfremskrivningen
- at der meddeles vejret til ejendommen

Proces

Sagen forelægges til politisk behandling efter nedenstående plan:

27. oktober 2020 Social- og Sundhedsudvalget

4. november 2020 Økonomiudvalget

12. november 2020 Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Almenboligloven og kommunestyrelsesloven

Kommunikation

Beboer- og pårørenderådet for Saltum Plejecenter er blevet hørt den 14. september 2020.

Indstilling

Social-, Sundheds & Beskæftigelsesforvaltningen indstiller til Social- og Sundhedsudvalget at anbefale til Kommunalbestyrelsens godkendelse;

at kapellet tilhørende Saltum Plejecenter afhændes til Nørresundby Boligselskab

at afhændelsen betinges af en salgspris på min. 65.000 kr.

at der fastsættes servitutter for fremtidig købsaftale om tilbagekøb og vejret

Beslutning fra Social- og Sundhedsudvalget, 27. oktober 2020, pkt. 95:

Indstillingen anbefales godkendt.

Beslutning

Anbefales godkendt.

Punkt 182: Orientering

00.15.10-G01-1-20

Sagsfremstilling

Orientering

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Punkt 183: Lukket: Stillingtagen til indkomne bud på rekreativ-/landbrugsareal

13.06.02-P19-7-20

Punkt 184: Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom

01.11.38-K08-16-20

Punkt 185: Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom

01.11.38-K08-14-20

Punkt 186: Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom

01.11.38-K08-17-20

Punkt 187: Lukket: Godkendelse af køb og nedrivning af ejendom

01.11.38-K08-17-17