

# **REFERAT Teknik og Miljøudvalget til 31.12.25 d. 26-09-2022**

**Mødedato** Mandag d. 26. september 2022 kl. 08:00

**Mødested** Administrationsbygningen i Pandrup, Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af Forslag om Lokalplan 27-038 for et boligområde ved Østre Hovensvej i Aabybro...	3
Godkendelse af udskiftning af spunsvæg på Gjølv Havn samt finansiering.....	6
Orientering om disponering af anlægspuljen til diverse mindre projekter.....	8
Godkendelse af principafgørelse vedr. afstand til skel, lokalplan 4.13 boligområde ved Grebjerg, Gjølv	10
Godkendelse af dækning af kommune- og amtsbidrag vedr. Gøttrup-Klim Landvindingslag.....	12
Godkendelse af afslag på dispensation til placering af sommerhus for tæt på skel, Serpentina 19, E	13
Godkendelse af konvertering af Nørhalne fra naturgasområde til fjernvarmeområde.....	15
Orientering fra forvaltningen og Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer.....	17

# Punkt 106: Godkendelse af Forslag om Lokalplan 27-038 for et boligområde ved Østre Hovensvej i Aabybro

01.02.05-P16-13-21

## Beslutningstema

Godkendelse af, at Forslag til Lokalplan 27-038 for et boligområde ved Østre Hovensvej i Aabybro sendes i offentlig høring i otte uger.

## Sagsbeskrivelse

*Ændrede forhold i sagen pr. 20/09-22*

*Pr. 16/09-22 blev der per mail meddelt via ejendomsmægler, at ejerne af matrikel 40d, Åby By, Åby (Østre Hovensvej 20) ikke ønsker at være en del af en kommende lokalplan alligevel. Ejerne vil gerne beholde deres ejendom med nuværende status og zone (landzone).*

*Følgende lokalplan skal derfor ses bort fra den del af delområde I i lokalplanen, som vedrører pågældende matrikel, og behandles derudfra. Det drejer sig om 9 nye byggegrunde inden for det pågældende areal og en del af en grøn kile. Det har ikke været muligt at ændre lokalplanen med kortbilag, da meddelelsen kom efter deadline. Lokalplanen, kommuneplantillæg med dertilhørende kort ændres efter den politiske behandling, inden det sendes ud i høring.*

---

Aabybro vækster i disse år markant og denne lokalplan er udarbejdet for at sikre et fortsat attraktivt udbud af boliger i Aabybro.

Den samlet visionsplan for området, jf. bilag 3, består af flere separate projekter, men er udviklet ud fra samme koncept ift. infrastruktur, boligstruktur og fællesarealer. Der er med planen fokus på en helhedsorienteret planlægning, hvor boligområderne bliver udviklet i relation til hinanden og bindes naturligt sammen med resten af Aabybro, skov og natur. Samtidig planlægges der samlet i forhold til den fremtidige infrastruktur i form af ændring og udvidelse af Østre Hovensvej.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er cirka 14,2 hektar og omfatter to ejendomme Østre Hovensvej 104 og 20, 9440 Aabybro (matrikel 40d, 10m og 40b og en del af 33a, Åby By, Åby). Den ene ejendom nedrives og udstykkes – vest for Østre Hovensvej. Den anden ejendom, øst for Østre Hovensvej frastykkes. Lokalplanområdet adskilles af Østre Hovensvej mod syd og nord, men er adgangsvejen til begge arealer.

Størstedelen af området anvendes dog i dag til landbrugsjord med landbrugspligt på arealerne.

Terrænet inden for lokalplanområdet er relativt fladt og skråner generelt mod nord. Højdeforskellen fra syd til nord er ca. 2 meter med den laveste terrænkote på ca. 8 meter.

En del af lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme 27.B6 og 27.B10 - begge er udlagt til boligområde.

En del af området blev med Kommuneplan 2021 overført til byzone netop med henblik på en fremtidig lokalplan. Den øvrige del, som ønskes at indgå i lokalplanen, ligger i landzone.

Plangrundlaget ajourføres ligeledes med et kommuneplantillæg, som sikrer hele området til boligområde.

Størstedelen af lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 27.B10 og 27.B6.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelse 27.B10, idet en del af lokalplanområdet ikke er rammelagt. Herudover er der uoverensstemmelse i ramme 27.B10, da det fremgår en minimums udstykningsstørrelse på både 1000 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Ramme 27.B10 udvides og ændres til en udstykningsstørrelse på minimum 1000 m<sup>2</sup>.

Kommuneplantillægget omfatter et mindre område end lokalplanen, jf. kortet på siden. Kommuneplantillæg 6 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og opdeles i to delområder. Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) og delområde II til tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse og lignende).

Delområde I har et samlet areal på cirka 9,8 hektar.  
Delområde II har et samlet areal på cirka 4,4 hektar.

Ved udformningen af området er der lagt vægt på at sikre en sammenhæng mellem de forskellige projekter inden for delområderne og lokalplanområdet. Der har været fokus på at skabe samlet delområder inden for området, men som naturligt bliver adskilt af Østre Hovensvej.

Inden for delområde I, som er udlagt til åben/lav boligbebyggelse - øst for Østre Hovensvej, samles området omkring én vejadgang og en simpel boligstruktur via to stikveje. Området tilpasses det omkringliggende parcelkvarter gennem bebyggelsens omfang og udseende og omfatter cirka 30 grunde.

Inden for delområde II er der udlagt en vejbyggelinje på 17 meter fra vejmidten. Denne er med henblik på at skabe den fornødne plads til udvidelse af vejen og ift. støj. Der er planer om to adskilte projekter inden for delområdet med separate vejadgange og arkitektonisk udtryk.

### **Grøn kile**

Naturen og biodiversiteten betyder meget i Jammerbugt Kommune også helt ind i boligområderne. Alt beplantning inden for lokalplanområdet skal etableres med respekt for de natur- og miljømæssige værdier, der allerede er i området.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, hvilket har til formål at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. For fortsat at beskytte og sikre den grønne karakter i området ved Aabyskoven indlægges en grøn kile mellem byggegrundene, som ligger mod øst og Aabyskoven. Herudover er der plantet ny skov lige nord for lokalplanområdet, hvilket afkaster en 300 meter skovbyggelinje.

Den udlagte kile er overgangszonen til skoven og skal indrettes med beplantning, som understøtter skovens trivsel og kan yderligere anvendes til fællesareal og LAR-løsninger. Kilen udlægges i en bredde af 40 meter.

Ud mod Østre Hovensvej udlægges ligeledes en grøn kile i begge sider til afskærmende beplantning og rekreative forbindelser.

### **Bebyggelsens udseende**

Der er inden for lokalplanområdet givet brede arkitektoniske rammer for at opføre bebyggelse med stor variation i både materialer og stilarter med henblik på at kunne skabe både et traditionelt - men også et mere særpræget udtryk.

Inden for delområde I skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 1000 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for den enkelte ejendom.

Delområde II er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse og inden for området er der planer om to adskilte boligprojekter. Ved boliger af typen tæt-lav skal der udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup> ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuelt fællesareal.

Bebyggelsesprocenten er 40 for tæt-lav boligbebyggelse. Også inden for dette delområde er der arkitektonisk givet brede rammer for opførelse af bebyggelse.

For området gælder, at bebyggelse højst må opføres i to etager med en maksimal højde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

## Håndtering af vand

Lokalplanområdet grænser vest op til et mindre udpeget område i fare for oversvømmelse. Udpegningen skal forstås som en opmærksomhedszone, hvor der skal være særligt fokus på at håndtere kendte risici for oversvømmelse og at være opmærksom på, at der også uden for udpegningen kan være risiko for oversvømmelse.

Arealet er planlagt som en del af boligområdet Solstrålen etape 3 og i området er der allerede fokus på at håndtere vand i takt med etape 1 og 2, men hvor der også har vist sig flere udfordringer og området har blandt andet været nødsaget til at etablere større bassiner.

Der er lavet undersøgelser af jordbunds- og grundvandsforholdene og med udgangspunkt i de aktuelle jordbundsforhold vurderes, at nedsivningspotentialet er bedre i det sydlige område frem for det nordlige område. Såfremt nedsivningsbassiner placeres mod syd, vurderes det, at som udgangspunkt kan flere bassiner benyttes til nedsivning/forsinkelsesbassiner. Dog anbefales hertil nye boringer for bestemmelse af hydrauliskledningsevne.

I det

nordlige område vurderes det begrænset egnet til lokal afledning af regnvand pga. de højtliggende lavpermeable lag og risikoen for sekundære vandspejl over disse lag.

Området bliver seperatkloakeret og regnvandet skal forsinkes i bassin. Der planlægges for, at regnvand fra tæt/lav området skal ledes under vejen og over i bassinerne.

I området til åben/lav skal parcelhuse nedsive på egen grund, hvor det vurderes egnet.

Herudover planlægges at udlede vandet fra overløbet i grøften mod vest op langs skellet.

Lokalplanområdet ligger inden for sikkerhedszone D for Aalborg lufthavn og Flyvestation Aalborg. Regnvandsbassinet forventes at blive etableret som tørt bassin og dimensioneret i henhold til sikkerhedszonen for Aalborg lufthavn og Flyvestation Aalborg ift. etablering, retablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle.

## Retsgrundlag

Planloven - LBK nr 1157 af 01/07/2020 (Bekendtgørelse af lov om planlægning).

Miljøvurderingsloven - LBK nr 1976 af 27/10/2021 (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

## Budgetmæssige konsekvenser

Jammerbugt Kommune skal købe areal til vejudvidelse. Øster Hovensvej bør udvides frem til Solstrålen.

Køb af vejareal til Østre Hovensvej og udvidelse heraf er en forudsætning for udnyttelse og realisering af den nye lokalplan.

## Høring/borger- og brugerinvolvering

Forslag til Lokalplan skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Screeningsafgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport iht. miljøvurderingsloven, kan der inden fire uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet.

## Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen at godkende, at Forslag til Lokalplan 27-038 sendes i offentlig høring i otte uger.

## Beslutning

Matrikel 40 b Åby By, Åby, tages ud af planen. Herefter anbefales godkendt.

Afbud fra Christian Hem.

## Bilag

Bilag 1. Forslag til Lokalplan 27-038

# Punkt 107: Godkendelse af udskiftning af spunsvæg på Gjør Havn samt finansiering

08.03.30-P20-1-18

## Beslutningstema

Godkendelse af udskiftning af spunsvæg på Gjør Havn samt finansiering deraf.

## Sagsbeskrivelse

Af vedligeholdelsesplanen for Gjør-, Attrup- og Haverslev Havn fremgår det, at en ældre spunsvæg på Gjør Havn skal udskiftes, eftersom der er råd og stedvis begroning i spunsvæggen. Endvidere er spunsvæggen utæt, hvilket medfører, at bagfyldet bag spunsvæggen udvaskes, således belægningen bag kajkanten sætter sig. Det areal, det omhandler, er markeret på bilag 1.

Kommunen har haft dykkere til at besigtige spunsvæggen, som ligeledes vurderede, at spunsvæggen er i dårlig stand med risiko for kollaps. Vurderingen er derfor, at udskiftningen af spunsvæggen ikke kan vente, men bør udføres i 2022/2023. Anlægsarbejdet forventes gennemført i vintersæsonen 2022/2023, når lystbådene er taget på land. Anlægsarbejdet vil derfor blive udført over to budgetår.

Udgifterne til udskiftningen af spunsvæggen var oprindeligt anslået til 1.400.000 kr. Anlægsarbejdet har nu været i udbud og licitationsresultatet viser øgede anlægsudgifter på ca. 1.500.000 kr., således de samlede udgifter udgør ca. 2.900.000 kr., som det fremgår af nedenstående. Dette skyldes i høj grad de stigende materialepriser.

<b>Anlægsprojekt Gjør Havn – udskiftning af spunsvæg</b>	
Licitationspris	2.053.158 kr.
Geotekniske undersøgelser	79.500 kr.
Rådgivning projektering	162.500 kr.
Rådgivning udførsel (anslået)	220.000 kr.
Uforudsete udgifter (15%)	377.274 kr.
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.892.432 kr.</b>

## Budgetmæssige konsekvenser

Der er i alt 2.100.000 kr. til projektet af overførte midler fra anlægsbudget 2021. Differencen på 800.000 kr. foreslås finansieret af henholdsvis 350.000 kr. fra driftsbudgettet til havnene samt 475.000 kr. fra anlægspuljen til diverse mindre projekter.

1.900.000 kr. overføres fra 2022 til 2023 til færdiggørelsen, jf. budgetopfølgning 2.

En flytning af budget fra drift til anlæg og flytning af budget mellem forskellige anlægsprojekter kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse.

## Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen at godkende

- at spunsvæggen på Gjør Havn udskiftes,
- at 2.100.000 kr. finansieres af overførte midler fra anlægsbudget for havnene 2021,
- at 350.000 kr. finansieres af driftsbudgettet til havnene og
- at 475.000 kr. finansieres af anlægspuljen til diverse mindre projekter.

## Beslutning

Anbefales godkendt.

Afbud fra Christian Hem.

# **Bilag**

Bilag 1. Spunsvæg Gjøel Havn

# Punkt 108: Orientering om disponering af anlægspuljen til diverse mindre projekter

00.30.08-G01-1-22

## Beslutningstema

Orientering om status på igangværende projekter samt udmøntning af resterende del af anlægspuljen til mindre projekter under Teknik- og Miljøudvalget.

## Sagsbeskrivelse

Der er i 2022 frigivet en anlægspulje på 1,0 mio. kr. til mindre projekter, herudover er der overført 0,115 mio. kr. fra 2021. Af den samlede pulje på 1,115 mio. kr. resterer 0,475 mio. kr. som endnu ikke er disponeret.

Disponerede projekter fra puljen 2022:	Budget i mio. kr.	Forbrug i mio. kr.	Status
Restfinansiering til cykelsti langs Nymarksvej Biersted	0,5		Cykelstien er ibrugtaget, men projektet er ikke afsluttet. Det samlede budget for projektet er 2 mio. kr. hvoraf 50% finansieres af statens cykelpulje 2021.
Beskæring af beplantningsbælte ved Løvsangervej og Sneppevej i Aabybro		0,08	Afsluttet.
Grusparkering Nørhalne Skole		0,06	Afsluttet.
Forslag til udmøntning af restpuljen 2022			
Restfinansiering til renovering af Gjørø Havn. Beskrevet i særskilt punkt på dagsordenen.	0,475		Forslag. Afventer godkendelse i Kommunalbestyrelsen 13. oktober 2022.
Disponerede projekter fra tidligere års puljer			
Cykelsti langs Nymarksvej Biersted	0,5		Cykelstien er ibrugtaget, men projektet er ikke afsluttet. Det samlede budget for projektet er 2 mio. kr. hvoraf 50% finansieres af statens cykelpulje 2021.
Cykelsti Ryå	0,8		Cykelstien er ibrugtaget men ikke regnskabsmæssigt afsluttet.
Cykelsti Biersted Idrætsvej-Nymarksvej	0,75		Cykelstien er ibrugtaget men ikke regnskabsmæssigt afsluttet.
Projekt Havøred Limfjorden	0,176		Restbudget - treårigt projekt 2021-2023 som opkræves 88.000 årligt.
Stier i Sandmosen	0,072		Restbudget - afsat til løbende tiltag.
Formidling af Limfjordsområdet	0,125		Restbudget - afsat til løbende tiltag.
Stier og Naturformidling	0,068		Restbudget - afsat til løbende tiltag.

## **Indstilling**

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning samt drøfter eventuel igangsætning af nye projekter.

## **Beslutning**

Til efterretning.

Afbud fra Christian Hem.

# Punkt 109: Godkendelse af principafgørelse vedr. afstand til skel, lokalplan 4.13 boligområde ved Grebjerg, Gjøl

01.02.05-P25-88-22

## Beslutningstema

Godkendelse af principiel afgørelse om afslag på dispensation til byggeri indenfor udlagte vejbyggelinje i lokalplan 4.13.

## Sagsbeskrivelse

Vækst- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til etablering af en carport på 32 m<sup>2</sup> på Fjordglimt 1, Gjøl, 9440 Aabybro. Ejendommen er beliggende indenfor Lokalplan 4.13, delområde 1. Grunden er på 1006 m<sup>2</sup>.

Der ansøges om dispensation til etablering af en carport placeret med en afstand mellem 0,65 meter til 2,3 meter til vejen Grebjerg. Ansøgningen fremgår af bilag.

Ansøgningen indebærer, at der meddeles dispensation fra § 5.2 til at bygge indenfor udlagte areal til udvidelse af kommunevejen Grebjerg, samt fra § 5.3 til at bygge indenfor den udlagte vejbyggelinje på 5 meter.

I den aktuelle sag er følgende vurderet:

Der er beskrevet i ansøgningen, at husstanden har tre biler og en trailer med en båd på. For at det hele kan være på grunden uden at placere byggeri i haven, ønskes carporten placeret nærmere skel mod Grebjerg end lokalplanen tillader. Vækst- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at der er flere muligheder for at etablere carporten andre steder på grunden. Vurderingen tager ikke i betragtning om arealet bruges til have eller andet lignende, da muligheden om byggeri foreligger på arealet uanset om der er anlagt have eller ej. Have er som udgangspunkt ikke en hindring for etablering af byggeri.

Der vurderes ikke at være nogen byggeteknisk årsag til, at byggeriet ikke kan placeres så det overholder lokalplanens bestemmelser. Ligeledes vurderes det, at områdets karakter vil blive ændret markant, hvis man tillader bebyggelse indenfor den udlagte 5 meter vejbyggelinje. Det åbne vejforløb langs vejene Grebjerg, Fjordbakken og Langesbjergvej, vil få et helt andet visuelt udtryk og forløb, hvis der åbnes op for byggeri på arealet indenfor den 5 meters vejbyggelinje.

## Retsgrundlag

Lov om Planlægning § 19.

## Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant

## Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles afslag til det ansøgte.

## Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 5. september 2022, pkt. 101:

Udsat.

## Beslutning

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det vurderes, at der ikke vil være behov for udvidelse af vejene i lokalplanområdet i fremtiden.

Afbud fra Christian Hem.

## Bilag

kortbilag fra lokalplan med byggelinje og vedudvidelseslinje

oversigtskort/luftfoto

dispensationsansøgning

Lokalplan nr. 4.13 Boligområde ved Grebjerg, Gjøl

underskriftsindsamling vedr. dispensation fra lokalplan 4.13

foto til bilag

foto til bilag

foto til bilag

foto til bilag

# Punkt 110: Godkendelse af dækning af kommune- og amtsbidrag vedr. Gøttrup-Klim Landvindingslag

06.02.00-K08-3-22

## Beslutningstema

Godkendelse af dækning af kommune- og amtsbidrag for ordinært vedligehold af grøfter og kanaler i følge aftale fra 1972 vedrørende Gøttrup-Klim Landvindingslag.

## Sagsbeskrivelse

Ifølge aftale fra 1972 mellem Fjerritslev Kommune, Nordjyllands Amt og Gøttrup-Klim Landvindingslag skal kommunen betale 40 % og amtet 20 % af udgifterne til den årlige ordinære vedligehold af grøfter og kanaler. Det er laget, der hvert år efter der er udført vedligehold, fremsender en faktura med betaling for det ordinære vedligehold. Siden kommunesammenlægningen i 2007 har laget kun opkrævet kommunebidraget på 40 %. Laget ønsker nu, at Jammerbugt Kommune fremover betaler både kommune- og amtsbidraget. Der foruden ønsker laget, at Jammerbugt Kommune betaler de manglende amtsbidrag for årene efter kommunesammenlægningen, hvor de ikke har opkrævet amtsbidraget.

Jammerbugt Kommune er ifølge lovgivningen ikke forpligtet til at betale amtsbidraget. Der er dog andre lag, hvor der i vedtægterne er fastlagt et amtsbidrag, og hvor Jammerbugt Kommune siden kommunesammenlægningen er blevet opkrævet for amtsbidraget. I forhold til ligebehandling af lagene bør Jammerbugt Kommune fremadrettet betale amtsbidraget for Gøttrup-Klim Landvindingslag.

I forhold til betaling for de forgangne år, så skal det pointeres, at det er laget selv, der har sendt faktura på det kommunale bidrag.

I henhold til gældende lov så er forældelsesfristen for simple krav tre år. Der kan derfor kun gøres krav gældende for amtsbidraget for de sidste tre år.

## Budgetmæssige konsekvenser

Amtsbidraget for ordinær vedligehold for 2022 udgør: 45.799,20 kr. (ekskl. moms).

Amtsbidraget for de seneste tre år udgør samlet: 136.885 kr. (ekskl. moms).

Amtsbidraget for perioden 2008 til 2020 udgør samlet 588.729 kr. (ekskl. moms).

Udgifterne prioriteres inden for den økonomiske ramme på politikområde 9 Natur og miljø.

## Høring/borger- og brugerinvolvering

Vækst- og Udviklingsforvaltningen er i dialog med Gøttrup-Klim Landvindingslag.

## Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget

- godkender, at Jammerbugt Kommune fra og med år 2022 dækker både kommune- og amtsbidrag til Gøttrup-Klim Landvindingslag, og
- drøfter laget's ønske om at blive kompenseret for de manglende amtsbidrag.

## Beslutning

Godkendt. Der betales for amtsbidraget for de sidste 3 år.

Afbud fra Christian Hem.

# Punkt 111: Godkendelse af afslag på dispensation til placering af sommerhus for tæt på skel, Serpentinaen 19, Blokhus

01.02.05-P25-96-22

## Beslutningstema

Godkendelse af afslag vedr. principiel dispensation fra lokalplan til opførelse af nyt sommerhus som erstatning for eksisterende placeret for tæt på vejskel, Serpentinaen 19, Blokhus.

## Sagsbeskrivelse

Dispensation fra Lokalplan 19-015 til opførelse af nyt sommerhus som erstatning for eksisterende under 5 meter fra skel i strid med lokalplan.

Ejeren af Serpentinaen 19 har ansøgt om at nedrive det eksisterende sommerhus på 94 m<sup>2</sup> med 10 m<sup>2</sup> overdækning for herefter at opføre et tilsvarende sommerhus på samme placering og ca. samme størrelse. Der ansøges om en placering af det nye sommerhus med en afstand til vejskel på 2 meter, hvilket er samme placering som eksisterende sommerhus. Denne placering er dog i strid med Lokalplan 19.015 og deklARATIONEN på grunden. Oprindeligt er sommerhuset opført med en afstand til vejskel på 6 meter jf. udstyknings-/bebyggelsesplanen i tinglyste deklARATION (NB: grund nr. 17 svarer til adressen Serpentinaen 19 på udstykningsplanen). Senere er der lavet en tilbygning nærmere skel.

Teknik- og Miljøudvalget har tidligere vurderet, at såfremt et eksisterende sommerhus, der er placeret for tæt på skel nedrives, og der ansøges om at bygge et ny sommerhus der er væsentlig større, skal den nye bebyggelse overholde de krav, der er til nybyggeri (principsag på Hannesvej 17). I denne sag - vedr. Serpentinaen 19 - er det principielle i afgørelsen, om opførelse af et nyt sommerhus med en tilsvarende størrelse også skal overholde de krav, der er til nybyggeri (afstand til skel), eller om der kan dispenseres til samme placering som det nuværende sommerhus. En sådan dispensation vil ikke ændre på eksisterende forhold, men omvendt heller ikke arbejde for de mål og retningslinjer der er i lokalplan 19-015.

## Gældende bestemmelser for Serpentinaen 19

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 19-015 vedtaget den 11.10.2018 af Jammerbugt Kommune. Jammerbugt Kommune er planmyndighed. Det fremgår af Lokalplan 19-015 § 5.1 at:

*Beboelsesbygninger, herunder også anneks, skal placeres mindst 5,0 meter fra naboskel og skel mod sti og vej.*

*Afstand til vejskel for garage, carport, udhuse, skure og lignende former for små-bygninger skal være mindst 5,0 meter.*

*Øvrig afstand til skel for garage, carport, udhuse, skure og lignende former for småbygninger reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglement.*

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af lokalplanområdets område som helhed, samt den konkrete ejendom.

Det vurderes, at der er mulighed for at placere det nye sommerhus på grunden således, at det overholder lokalplanens bestemmelser i forhold til afstand til skel. Der er ingen byggeteknisk begrundelse for placering nærmere skel.

Oprindeligt er sommerhuset placeret iht. bebyggelsesplanen i tinglyste deklARATION. I byggesagsarkivet ses, at sommerhuset oprindeligt er placeret med en afstand til skel på 6 meter. Senere er huset bygget om og til i uoverensstemmelse med krav til skel, som også på dette tidspunkt var 5 meter. Det er ikke ønskeligt at dispensere på baggrund af en evt. tidligere fejl.

Denne vurdering er meddelt ansøgeren i et afslag, og sagen genoptages kun til politisk behandling, da den er principiel.

Ansøgeren mener, at der bør gives dispensation, da de mener at et afslag går imod interesserne fra en række interessenter, heriblandt området beboere og bestyrelsen i grundejerforeningen (vedhæftet).

Ansøgeren oplyser, at de køber sommerhuset i april 2021 med en plan om renovering af det indvendige. Det viser sig, at huset har så mange fejl og mangler, at en renovering ikke er mulig og derfor bliver ansøger nødt til at bygge nyt.

Der var ikke ønske om at lave om på huset, men at bygge et tilsvarende hus på samme placering og med samme udformning. Ejeren var i kontakt med Jammerbugt Kommune Team Byg, hvor de blev anbefalet at

sende en ansøgning om dispensation. Ligeledes har der tidligere været dialog med Team Plan, som har oplyst at man ikke skulle forvente at få en dispensation. Samtidig undersøgte ansøgeren sagen blandt naboer og bestyrelsen for grundejerforeningen "Det grønne tag" og ansøger oplyser, at der var 100% opbakning om at placere huset, hvor det ligger i dag. Ansøgeren mener fortsat, at en placering 5 meter fra skel i væsentlig grad vil ødelægge områdets naturlige terrænform, hvilket er direkte i strid med deklaration for "Det grønne tag" (se vedhæftet pkt. 4.5).

## **Retsgrundlag**

Lov om Planlægning §19.

## **Budgetmæssige konsekvenser**

Ikke relevant.

## **Høring/borger- og brugerinvolvering**

Der skal gennemføres to ugeres høring før der meddeles en evt. tilladelse.

## **Indstilling**

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der gives afslag på dispensation til en placering nærmere skel end 5 meter.

## **Beslutning**

Godkendt.

Afbud fra Christian Hem.

## **Bilag**

Tegningsmateriale\_Serpentinen 19, Blokhuis

Udtalelse fra grundejerforeningen\_Vedr Serpentin 19 disp juni 2022

Deklaration af d 27maj 1975 (002)\_OCR

Lokalplan 19-015

Kort - luftfoto - Serpentin 19

# Punkt 112: Godkendelse af konvertering af Nørhalne fra naturgasområde til fjernvarmeområde

13.03.01-P19-2-22

## Beslutningstema

Godkendelse af, at Nørhalne udlægges til fjernvarmeområde i stedet for naturgasområde, hvorefter Aalborg Varme A/S via et nyt forsyningsnet kan levere fjernvarme til Nørhalne.

## Sagsbeskrivelse

Aalborg Varme A/S har 31. august 2022 fremsendt projektforslag i henhold til varmforsyningsloven.

Nørhalne har siden Aabybro Kommunes vedtagelse af varmeplanen i 1989 ligget i naturgasområde. Projektforslaget går ud på, at Nørhalne ændrer status fra naturgasområde til fjernvarmeområde, hvorved Nørhalne kan få fjernvarme fra Aalborg. Det kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse at konvertere et område fra en opvarmningsform til en anden og at etablere forsyningsnet.

Aalborg Varme har fået en del henvendelser fra borgere i Nørhalne, og med nærværende projektforslag ønsker Aalborg Varme at imødekomme disse henvendelser, så Nørhalne kan få fjernvarme. Det omfatter ca. 400 boliger, der i dag opvarmer med naturgas eller olie. 130 ejendomme har el, varmepumper eller biomasse/pillefyr. Projektet medvirker til den grønne omstilling og bidrager til en bedre udnyttelse af den store mængde overskudsvarme, som Aalborg Varme har adgang til. Samtidig kan projektet være med til at afbøde de stigende energipriser.

Projektet går ud på, at der etableres en transmissionsledning fra Vadum, hvor der evt. bygges en varmepumpe. Fra transmissionsledningen laves et distributionsnet i det område, der fremgår af projektforslaget (kort 4).

Projektet opfylder varmforsyningslovens krav for konvertering af et område fra en opvarmningsform til en anden - det gælder såvel bruger-, selskabs- og samfundsøkonomi. Med en projektgodkendelse overtager Aalborg Varme forsyningspligten i Nørhalne. Evida kan (men får ikke pligt til) fortsat at forsyne nuværende gaskunder indtil videre, idet en sådan gasleverance er en privatretlig aftale og ikke en offentlig forpligtelse. En projektgodkendelse pålægger ikke tilslutningspligt til fjernvarme i medfør af varmforsyningsloven, men evt. krav om tilslutningspligt efter lokalplaner kan fortsat være gældende.

Projektet realiseres kun, hvis Aalborg Varme opnår tilsagn om tilslutning på mindst 60 % af det potentielle beregningsareal, og hvis Aalborg Varme kan få tilskud efter Fjernvarmepuljen, hvilket kræver at der opnås tilsagn fra Energistyrelsen. Derfor er sagsgangen, at først meddeler Jammerbugt Kommune en betinget godkendelse af projektet inkl. forsyningspligt - betinget af, at der opnås støtte efter Fjernvarmepuljen. Når Energistyrelsen har meddelt tilsagn om tilskud, træder kommunens godkendelse automatisk i kraft uden yderligere sagsbehandling efter varmforsyningsloven.

Aalborg Forsyning oplyser, at hvis der opnås tilsagn fra 60 % af beregningsarealet medio 2023, kan anlægsprojekterne igangsættes i 2023. Aalborg Forsyning regner med, at det tager ca. 1 år at lave distributionsnettet, mens stikledninger vil blive etableret løbende i takt med, at bygninger ønskes tilkøbet.

Jammerbugt Kommunes projektgodkendelse vedrører kun den del af projektet, der fysisk ligger i Jammerbugt Kommune, mens Aalborg Kommune skal godkende den del af projektet, der ligger i Aalborg Kommune.

## Retsgrundlag

Lov om varmforsyning.

Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

## Budgetmæssige konsekvenser

Projektet har ingen indflydelse på det kommunale budget, udover som varmemeforbruger i Nørhalne.

## Høring/borger- og brugerinvolvering

Projektforslaget er sendt i høring hos evida (som leverer naturgas til Nørhalne i dag) og hos elnetselskabet. Høringsfristen udløber 28. september 2022. Vækst- og Udviklingsforvaltningen forventer ikke høringssvar, der taler imod en godkendelse af projektet. I så fald afklares forholdene inden den videre politiske behandling.

## Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen at godkende projektet på betingelse af, at der opnås tilskud efter Fjernvarmepuljen, og at evt. høringssvar ikke taler imod en godkendelse.

### **Beslutning**

Anbefales godkendt. Det undersøges om tilladelsen kan gøres tidsbegrænset.

Afbud fra Christian Hem.

### **Bilag**

Projektforslag fjernvarmeforsyning af Nørhalne, rev. 1

## **Punkt 113: Orientering fra forvaltningen og Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer**

00.15.10-G01-2-16

### **Beslutningstema**

Orientering fra Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer samt Vækst- og Udviklingsforvaltningen.

### **Sagsbeskrivelse**

Orientering fra forvaltningen og Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer:

- Orientering om status på sager med §3
- Drøftelse af henvendelse fra Lodsejerforeningen Sandkassen
- Drøftelse af henvendelse fra Søren Dam
- Orientering om møde med SSJK
- Orientering om Brovst Fjernvarme

### **Indstilling**

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

### **Beslutning**

Til efterretning.

Afbud fra Christian Hem.