

REFERAT Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 2022 - 2025 d. 23-09-2024

Mødedato Mandag d. 23. september 2024 kl. 14:00

Mødested Asylgade 22, Mødelokale 1

Mødedeltagere Jens Kristian Yde (C), Kristian Tilsted (V), Brian Nielsen (D), Henning Holm (A), Joachim Plaetner Kjeldsen (Å), Jørgen Andersen (uden for parti), Mette Kjærulff (A)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Klitmøller Lodsejerforening.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1-050 - Trafikanlæg, engros og butik ved Silstrupvej, Thisted og T	5
Revurdering af jordregulativ for Thisted Kommune.....	6
Nedlæggelse af en del af Strandvejen, Thisted.....	9
Godkendelse af udbudspriser - Boliggrunde på Bytoften, Hurup.....	11
Godkendelse af udbudspriser - Boliggrunde på Skolevænget, Thisted.....	13
Lukket: Salg af boliggrund.....	15
Lukket: Salg af boliggrund.....	16
Lukket: Salg af boliggrund.....	17
Orientering fra formanden, medlemmer og direktør.....	18
Underskriftsark.....	19

Punkt 187: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-1-21

Sagstema

Godkendelse af dagsorden til dagens møde i Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

Redegørelse

Ifølge forretningsordenen skal dagsorden godkendes som første punkt på dagsordenen.

Retsgrundlag

Forretningsorden for Økonomiudvalget samt de stående udvalg § 5.

Økonomiske konsekvenser

Intet at bemærke.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Indstilling

Til godkendelse.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 188: Klitmøller Lodsejerforening

00.22.04-P35-1-21

Sagstema

Dialogmøde med Klitmøller Lodsejerforening.

Redegørelse

Følgende punkter er modtaget til drøftelse fra Klitmøller Lodsejerforening:

1. Klitmøllers udvikling - Helhedsplan og bosætningsfokus.
2. Klitmøller Lodsejerforening - hvorfor, vores syn på helhedsplanproces 2021 samt begrænsninger/muligheder for brug af arealer til bosætning ved repræsentanter fra Klitmøller Lodsejerforening.
3. Status på Ajs Mølls Vej projektet (behandlet i april 2022 af Kommunalbestyrelsen) ved repræsentanter fra involverede Lodsejere.
4. Seniorbofællesskab i Klitmøller ved repræsentanter for De frie pensionister og Klitmøller Borger/erhvervsforening.

Ovenstående bør give et overordnet billede af ønsker/muligheder i Klitmøller her og nu - med afsæt i Helhedsplanen.

Retsgrundlag

Intet at bemærke.

Økonomiske konsekvenser

Intet at bemærke.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning

Drøftet.

Punkt 189: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1-050 - Trafikanlæg, engros og butik ved Silstrupvej, Thisted og Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033

01.02.05-P16-102-20

Sagstema

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1-050 - Trafikanlæg, engros og butik ved Silstrupvej, Thisted og Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033 Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Silstrupvej, Thisted.

Redegørelse

Kommunalbestyrelsen godkendte den 25. juni 2024, pkt. 121, forslag til Lokalplan 1-050 - Trafikanlæg, engros og butik ved Silstrupvej, Thisted og Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033 Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Silstrupvej, Thisted. Planforslagene var i offentlig høring fra den 27. juni til den 29. august 2024. Der er ikke modtaget nogen høringssvar til planforslagene.

Da der ikke er modtaget høringssvar til planforslagene, er der derfor ikke foretaget ændringer i planerne.

Se lokalplanen her:

<https://thisted.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=989>

Se tillæg til Kommuneplan 2021-2033 her:

<https://thisted.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?TillaegId=107>

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Økonomiske konsekvenser

Intet at bemærke.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Økonomiudvalget den 23. oktober 2024

Kommunalbestyrelsen den 29. oktober 2024

Indstilling

Teknik, Erhverv og Beskæftigelse indstiller, at:

1. Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033 Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Silstrupvej, Thisted vedtages endeligt uden ændringer.
2. Lokalplan 1-050 - Trafikanlæg, engros og butik ved Silstrupvej, Thisted vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

Ad 1-2. Indstilles til godkendelse.

Punkt 190: Revurdering af jordregulativ for Thisted Kommune

09.08.13-K08-2-24

Sagstema

Igangsættelse af revurdering af jordregulativ for Thisted Kommune.

Redegørelse

Et jordregulativ fastsætter regler for borgere, grundejere og virksomheder om håndtering af jord for at forebygge spredning af forurening i miljøet og for at sikre menneskers sundhed. Reglerne omfatter bestemmelser om jordflytning og om de områder, hvor man skal anmelde og analysere jorden, før den må flyttes. Thisted Kommunes gældende jordregulativ er fra 2008. Det er forældet og skal opdateres.

Opdateringen af Thisted Kommunes jordregulativ omfatter følgende ændringer:

- Implementering af ændringer i lovgivning og praksis siden 2008
- Ajourføring af områder der er klassificeret i Thisted Kommune (områdeklassificering)
- Inddragelse af analysefrie områder i Thisted Kommune.

Et udkast til et opdateret jordregulativ for Thisted Kommune kan ses i bilag 1. Udkast til jordregulativ for Thisted Kommune samt forslag om ændringer i områdeklassificering og udpegning af analysefrie områder skal sendes i offentlig høring i 4 uger før endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen og efterfølgende offentliggørelse.

Lovændringer og praksisændringer siden 2008

Anmeldelse af jordflytning sker i dag digitalt via platformen Jordweb. Dette i modsætning til i 2008, hvor jordflytning skulle anmeldes via et fysisk dokument. Yderligere har Thisted Kommune implementeret gebyr for jordflytning efter ”forurener-betaler-princippet” (godkendt af Kommunalbestyrelsen den 27. april 2021, pkt. 74). Begge ændringer er indarbejdet i jordregulativet.

Ajourføring af områder der er klassificeret i Thisted Kommune (områdeklassificering)

Ifølge lovgivningen klassificeres alle arealer indenfor byzonen automatisk som områder, der er lettere forurenede pga. forventet diffus forurening. I disse områder skal der forud for jordflytning udtages analyser af jord, jordflytningen skal anmeldes, og Thisted Kommune skal godkende jordflytningen.

Siden vedtagelsen af jordregulativet i 2008 er der løbende sket en zoneændring fra landzone til byzone pga. ny planlægning i Thisted Kommune. De nye arealer har dog vidt forskellige anvendelser og historikker, hvorfor ikke alle arealer forventes at være lettere forurenede. Ved vedtagelse af et jordregulativ kan områder indenfor byzonen undtages for områdeklassificering, hvis de ikke forventes at være lettere forurenede, og områder i landzonen kan inddrages i områdeklassificeringen, hvis de er lettere forurenede.

Alle lokalplaner, der er vedtaget i Thisted Kommune i perioden 1. januar 2008 – 1. marts 2024, er gennemgået og vurderet ud fra Miljøstyrelsens vejledning om områdeklassificering. I vurderingen er der bl.a. lagt vægt på, om der i områderne er bebyggelser fra før 1940, større trafik anlæg, individuel opvarmning, kendte punktkilder, kendte forurenede grunde, opfyld og trafik anlæg, fordi man erfaringsmæssigt ved, at disse aktiviteter bidrager til diffus jordforurening. Vurderingen baseres på større sammenhængende områder og ikke på enkeltejendomme. Yderligere er flere områder i landzonen vurderet ud fra samme kriterier, da der er kendt viden om diffus forurening.

Plan- og Miljøafdelingen anbefaler, at følgende områder inddrages eller udtages af områdeklassificeringen:

- I alt 60 områder i byzonen, som automatisk er omfattet af områdeklassificering (se bilag 2).
- I alt 45 områder i byzonen anbefales undtaget af områdeklassificeringen (se bilag 3).
- I alt 3 områder i landzonen anbefales inddraget i områdeklassificeringen (se bilag 4).

Forud for undtagelse af områdeklassificering i byzonen og for inddragelse af områdeklassificeringen i landzonen skal offentligheden inddrages ved høring.

Områderne i byzonen, som automatisk er omfattet af områdeklassificeringen, har indtil sommeren 2024 ikke været tegnet ind på Thisted Kommunes kortbilag under temaet ”Områdeklassificering”. Hverken borgere, grundejere, virksomheder eller administrationen i Thisted Kommune har ”kunnet se” områderne. Så selvom områderne ved lovgivning automatisk har været omfattet af områdeklassificering, er det først ved de løbende gennemgange af områderne i sommeren 2024, at

den administrative praksis vedr. håndtering af jord har ændret sig. Ved fremtidig planlægning vil områderne løbende blive vurderet i forhold til diffus forurening.

Inddragelse af analysefrie områder i Thisted Kommune

Lovgivningen muliggør, at områder kan udlægges som analysefrie, hvis der er tilstrækkelige dokumentationsgrundlag for, at delområderne tilhører en bestemt forureningskategori.

Offentlige veje, herunder kommunalt ejede veje, er automatisk omfattet af analyse- og anmeldelsespligt forud for jordflytning. Thisted Kommunes Park og Vejafdeling har udarbejdet en systematisk gennemgang af forureningsgraden for alle kommunale vejrabatjorder i Thisted Kommune. Gennemgang af forureningsgraden omfatter historik (alder), fysisk undersøgelse af opbrudt asfaltstykker i jorden, trafikbelastningen (årsdøgnstrafik, som er gennemsnitlige kørsler per døgn – AADT) og stikprøveanalyser af miljøfremmede stoffer i jorden.

Gennemgangen viste, at alle veje med en trafikbelastning på mindre end 500 AADT, og hvor der ikke er anvendt knust asfalt i vejrabatjorden, kunne kategoriseres som uforurenet. Plan- og Miljøafdelingen anbefaler, at kommunale veje, hvor der ikke er påvist knust asfalt, og som har en trafikbelastning på mindre end 500 AADT, udlægges som analysefrie områder. Fritagelsen for analyser gælder ikke arealer indenfor områderne, som er kortlagte ifølge jordforureningsloven.

Områderne kan ses i bilag 5. Bilag 5 beskriver også proceduren for jordflytninger fra de kommunale veje i Thisted Kommune.

Retsgrundlag

Lov om miljøbeskyttelse (Miljøbeskyttelsesloven).

Lov om forurenet jord (Jordforureningsloven).

Bekendtgørelse om affald (Affaldsbekendtgørelsen).

Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord (jordflytningsbekendtgørelsen).

Bekendtgørelse om genanvendelse af restprodukter og jord til bygge- og anlægsarbejder (Restproduktbekendtgørelsen).

Affaldsaktørbekendtgørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Intet at bemærke.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalg den 23. september 2024

Økonomiudvalget den 23. oktober 2024

Kommunalbestyrelsen den 29. oktober 2024

Indstilling

Teknik, Erhverv og Beskæftigelse indstiller, at forslag til jordregulativ for Thisted Kommune vedtages og sendes i 4 ugers høring.

Beslutning

Indstilles til godkendelse.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Jordregulativ

Bilag 2 - Liste over lokalplansområder i byzone, som inddrages i områdeklassificering

Bilag 3 - Liste over lokalplaner som undtages af områdeklassificering

Bilag 4 - Liste over lokalplaner i landzone som inddrages i områdeklassificering

Bilag 5 - Rabatjordsklassificering

Punkt 191: Nedlæggelse af en del af Strandvejen, Thisted

13.06.02-P19-1-20

Sagstema

Ansøgning om nedlæggelse af en del af offentlig vej Strandvejen, Thisted samt efterfølgende mageskifte af nedlagt vejareal til Tican Fresh Meat A/S.

Redegørelse

Historik

I marts 2020 solgte Thisted Kommune en del af matr.nr. 7000d Strandvejen til Tican, som følge af Ticans behov for at udvide med blandt andet fryserum og vareudlevering. I den forbindelse blev der indgået en aftale om, at Tican skulle anlægge en sti som substitut for Strandvejen, og at Thisted Kommune herefter skulle tilbagekøbe stien for 50 kr. pr. m².

Som alternativ til tilbagekøbet har Tican foreslået at lade yderligere en del af matr.nr. 7000d Strandvejen indgå som mageskifte, jf. bilag 1.

Nedlæggelse af offentlig vej og efterfølgende mageskifte

Den 10. juni 2024 godkendte Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget at en del af Strandvejen skulle indgå som areal til mageskifte for en del af matr.nr. 144b, Thisted Bygrunde.

I henhold til vejlovens § 15 beslutter Kommunalbestyrelsen, hvilke kommuneveje der skal nedlægges. Vejlovens regler i kap. 11, §§ 124-128 finder anvendelse, når Kommunalbestyrelsen har bestemt, at en kommunevej skal nedlægges. Kompetencen er uddelegeret til Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget.

Drifts- og Anlægsafdelingen har iværksat vejlovens procedure for nedlæggelse af offentlig vej. Som følge heraf har den eventuelle nedlæggelse været udsendt i 11 ugers offentlig høring, jf. bilag 2, fra den 19. juni til 9. september 2024. Drifts- og Anlægsafdelingen har ikke modtaget nogen indsigelser i høringsperioden.

Det er Drifts- og Anlægsafdelingens vurdering, at det omhandlede vejareal som adgangsareal ikke er nødvendigt for andre ejendomme end Tican. Den omtalte strækning er en blind vej uden tilstødende ejendomme foruden Tican.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje.

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunale arealer.

Økonomiske konsekvenser

Det er Drift- og Anlægsafdelingens forventning, at mageskiftet er udgifts-/indtægtsneutralt, da arealerne er omtrentligt lige store.

Der er ikke forhandlet en endelig overdragelsesaftale med Tican, da Drifts- og Anlægsafdelingen ønsker at afvente den politiske beslutning om nedlæggelse af vejen.

Eventuelle indtægter og udgifter ved mageskiftet tilgår/afholdes af driften på Drifts- og Anlægsafdelingens område.

Center for Økonomi og Løn (CØL) har gennemgået de økonomiske oplysninger i sagen, og gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Indstilling

Teknik, Erhverv og Beskæftigelse indstiller, at:

1. Det omhandlede vejstykke nedlægges som offentlig vej og indgår i mageskifte for det areal ejet af Tican, der indeholder den dobbelttrekkede sti.
2. Eventuelle udgifter eller indtægter tilgår/afholdes af driften på Drift- og Anlægsafdelingens område.

Beslutning

Ad 1-2. Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort, Tican

Bilag 2 - Høring vedr. lukning af offentlig vej en del af Strandvejen - fra Thisted Kommunes hjemmesiden

Punkt 192: Godkendelse af udbudspriser - Boliggrunde på Bytoften, Hurup

13.06.02-G01-2-23

Sagstema

Udbudspriser på boliggrunde Bytoften, Hurup, fremsendes til godkendelse.

Redegørelse

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. november 2022 (pkt. 200) - en anlægsudgiftsbevilling på 0,5 mio. kr. til opstart af byggemodning af Bytoften i Hurup.

Efterfølgende godkendte Kommunalbestyrelsen den 27. juni 2023 (pkt. 104) en tillægsbevilling til anlægsudgiftsbevillingen på 4,6 mio. kr. og en anlægsindtægtsbevilling på 5,1 mio. kr. til igangsættelse af byggemodning og efterfølgende salg af 7 boliggrunde på Bytoften i Hurup (se bilag 1).

Der er udarbejdet en kalkulation over byggemodningsudgifterne (se bilag 2).

Der er indhentet vurderinger i forhold til markedsværdi fra to ejendomsmæglere (se bilag 3 og 4).

Samlet set er værdisættelserne af de enkelte grunde mindre, end hvad udgifterne har været ved byggemodningen.

Kommunen må ikke udbyde grunde til en pris, der er lavere end omkostningerne ved byggemodning. Derfor er priserne højere end de vurderede markedspriser.

Bytoften nr.	Mindstepriser i kr. inkl. moms
5	663.500
6	590.000
7	663.500
8	590.000
10	590.000
12	590.000
14	663.500

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Kommunalfuldmagten.

Økonomiske konsekvenser

Indtægterne ved salg vil tilgå den allerede frigivne anlægsindtægtsbevilling XA-1074 Byggemodning - Bytoften, Hurup.

Center for Økonomi og Løn (CØL) har gennemgået de økonomiske oplysninger i sagen, og gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Indstilling

Teknik, Erhverv og Beskæftigelse indstiller, at:

1. Grundene udbydes til salg til mindstepriser, jf. tabel.
2. Grundene sælges til højestbydende og i tilfælde af, at flere har afgivet samme bud på samme grund, foretages der lodtrækning.

Beslutning

Ad 1-2. Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Kort - 7 boliggrunde ved Bytoften, Hurup

Bilag 2 - Kalkulation - Bytoften, Hurup

Bilag 3 - Værdisættelse ved ejendomsmægler, Nybolig Hurup

Bilag 4 - Værdisættelse ved ejendomsmægler, EDC Hurup

Punkt 193: Godkendelse af udbudspriser - Boliggrunde på Skolevænget, Thisted

13.06.02-S29-26-23

Sagstema

Udbudspriser på boliggrunde Skolevænget, Thisted, fremsendes til godkendelse.

Redegørelse

Kommunalbestyrelsen godkendte den 21. september 2021 (pkt. 177) - en anlægsudgiftsbevilling på 0,6 mio. kr. til opstart af byggemodning af Skolevænget i Thisted (oprindeligt kaldet Drengshøj, Tingstrup).

Efterfølgende godkendte Kommunalbestyrelsen den 19. december 2023 (pkt. 216) en tillægsbevilling til anlægsudgiftsbevillingen på 13,4 mio. kr. og en anlægsindtægtsbevilling på 14,0 mio. kr. til igangsættelse af byggemodning og efterfølgende salg af 23 boliggrunde på Skolevænget i Thisted (se bilag 1).

Der er udarbejdet kalkulation over byggemodningsudgifterne (se bilag 2).

Der er indhentet vurderinger i forhold til markedsværdi fra to ejendomsmæglere (se bilag 3 og 4).

Samlet set er værdisættelserne af de enkelte grunde mindre, end hvad udgifterne har været ved byggemodningen.

Kommunen må ikke udbyde grunde til en pris, der er lavere end omkostningerne ved byggemodning. Derfor er priserne højere end de vurderede markedspriser.

Skolevænget nr.	Mindstepriser i kr. inkl. moms
31	698.000
33	668.000
35	672.000
37	747.000
39	695.000
41	680.000
43	673.000
45	623.000
49	680.000
51	714.000
53	683.000
55	768.000
57	635.000
59	638.000
61	610.000

42	655.000
44	658.000
46	774.000
48	633.000
50	709.000
52	603.000
54	698.000
56	623.000

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
Kommunalfuldmagten.

Økonomiske konsekvenser

Indtægterne ved salg vil tilgå den allerede frigivne anlægsindtægtsbevilling XA-1022 Skolevænget, Thisted.

Center for Økonomi og Løn (CØL) har gennemgået de økonomiske oplysninger i sagen, og gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Indstilling

Teknik, Erhverv og Beskæftigelse indstiller, at:

1. Grundene udbydes til salg til mindstepriser, jf. tabel.
2. Grundene sælges til højestbydende og i tilfælde af, at flere har afgivet samme bud på samme grund, foretages der lodtrækning.

Beslutning

Ad 1-2. Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Kort - 23 boliggrunde ved Skolevænget, Thisted

Bilag 2 - Kalkulation - Skolevænget

Bilag 3 - Værdisættelse - EDC Hanne og Hugo Larsen

Bilag 4 - Værdisættelse - Estate

Punkt 194: Lukket: Salg af boliggrund

13.06.02-P19-981-07

Punkt 195: Lukket: Salg af boliggrund

13.06.02-P19-909-07

Punkt 196: Lukket: Salg af boliggrund

13.06.02-P19-623-01

Punkt 197: Orientering fra formanden, medlemmer og direktør

00.22.04-P35-1-21

Sagstema

A. Formanden

B. Øvrige medlemmer

C. Direktøren

Beslutning

Intet til referat.

Punkt 198: Underskriftsark

00.22.04-P35-1-21

Sagstema

Godkendelse af underskriftsark.

Redegørelse

Underskriftsarket underskrives digitalt ved at trykke på godkend i First Agenda.

Retsgrundlag

Forretningsorden for de stående udvalg.

Økonomiske konsekvenser

Intet at bemærke.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og sagsgang

Erhverv-, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 23. september 2024

Indstilling

Til godkendelse.

Beslutning

Godkendt.