

DAGSORDEN Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029 d. 02-06-2026

Mødedato Tirsdag d. 02. juni 2026 kl. 13:30

Mødested Mødelokale 049

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Borupvej 47, 9760 Vrå. Forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og tillæg til spildevandsplan for f	4
Høngårds Ager, 9800 Hjørring. Forslag til lokalplan for regulering af sekundær bebyggelse ved Hø	7
Rugerivej, Vrå. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå	9
Ansøgning om landzonetilladelse Løkkensvej 979, 9480 Løkken.....	12
Matchningsmidler 2026, områdebyer - Tårshallen, batterianlæg til lagring af el fra solceller.....	14
Hovedgaden 88, Poulstrup - Kondemnering og påbud om nedrivning.....	17
Vestergade 56, Vrå - Kondemnering og påbud om nedrivning.....	20
Børglumvej 450, Børglum - Kondemnering og påbud om nedrivning.....	23
Tverstedvej 5, Åbyen - Kondemnering.....	26
Skagen Landevej 791, Skeen - Kondemnering og påbud om nedrivning.....	29
Tårsvej 9, Lendum - Kondemnering og påbud om nedrivning.....	32
Ugiltvej 555, Ugilt - Kondemnering og påbud om nedrivning.....	35
Trafikregulering af krydset Brønderupvej / Sæbyvej.....	38
Budgetdrøftelser 2027-2030, TMU.....	42
Opfølgning på uafsluttede sager for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).....	44
Høring om revision af Råstofplan 2024.....	47
Orientering om status på Vindmølle- og solcelleprojekter.....	49
Orienteringspunkter.....	51
Lukket.....	52

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A21-1-26

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at Teknik- og Miljøudvalget godkender dagsordenen.

Punkt 2: Borupvej 47, 9760 Vrå. Forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og tillæg til spildevandsplan for fjernvarmeanlæg nord for Vrå.

01.02.05-P16-8-25

Resume

På baggrund af ansøgning fra Vrå Varmeværk om udvidelse af varmekædet på Borupvej 47, 9760 Vrå, er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planforslagene skal fremsendes til Byrådet med anbefaling af offentliggørelse i otte uger og igangsætning af høring om ophævelse af den resterende del af den eksisterende lokalplan.

Sagsfremstilling

Baggrunden for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag

Hensigten med lokalplan nr. 400-L12 og kommuneplantillægget er at gøre det muligt for Vrå Varmeværk at omstille til en grønnere varmeforsyning. Lokalplan nr. 400-L12 fastsætter anvendelsen af planområdet til tekniske anlæg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere bygninger, tanke og tekniske anlæg, som solfangeranlæg, solcelleanlæg, varmepumpe og lignende tekniske anlæg. Derudover giver lokalplanen også mulighed for at etablere tele- og netværksinfrastruktur. Udvidelsen af fjernvarmeanlægget medfører mere spildevand. Derfor er der udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, som senere fremlægges som en særskilt sag. Planområdet kan ses på bilag 1 - Oversigtskort.

Beskrivelse af lokalplanforslag

Lokalplanforslag omhandler et fjernvarmeanlæg nord for Vrå, ved Borupvej 69, 9760 Vrå. Planområdet inddeles i to delområder.

Delområde I giver mulighed for solfanger- og solcelleanlæg med tilhørende teknik. Delområdet forbliver i landzone.

Delområde II giver mulighed for teknikhaller, tanke, varmepumpe, energioptagere, materiale og maskinhal, solfangeranlæg, solcelleanlæg og lignende typer af tekniske anlæg. Delområdet overføres til byzone. Der gives også mulighed for at etablere tele- og netværksinfrastruktur.

Vejadgangen skal ske fra Borupvej, der grænser op til lokalplanområdet.

Planområdet afgrænses af Borupvej mod øst, Vråvej mod syd, jernbanen mod vest og mod nord med den eksisterende afskærmende beplantning.

Planområdet ligger i forlængelse af et erhvervsområde mod syd og opleves som en del af dette. Lokalplanen sikrer afskærmende beplantning og afstand til høje tanke for de boliger i det åbne land, der findes mod nord og øst for området.

Det samlede planområde er ca. 5,5 ha. De vestligste ca. 4 ha rummer i dag eksisterende teknikhal, akkumuleringstanke, solfanger- og solcelleanlæg og er i forvejen lokalplanlagt. De resterende ca. 1,5 ha er nye arealer, som kan indeholde yderligere tekniske anlæg. Disse arealer anvendes i dag som landbrugsjendom med bolig og dyrkede marker.

Lokalplan nr. 400-L12 aflyser den eksisterende lokalplan nr. 900.8110-L08 - Solvarmeanlæg nord for Vrå, hvor de er sammenfaldende. Den resterende del, der udgør en vejadgang, med vej der skal nedlægges, ophæves jf. planlovens §33. Dette beskrives længere nede. Den gældende kommuneplanramme nr. 400-R35 udvides, så den geografisk sammenfalder med lokalplan 400-L12. Den offentliggøres som et kommuneplantillæg nr. 9 og offentliggøres samtidig med lokalplan nr. 400-L12.

Se Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 400-L12 - Fjernvarmeanlæg nord for Vrå og Bilag 3 - Eksisterende lokalplan nr. 900.8110-L08 - Solvarmeanlæg nord for Vrå.

Beskrivelse af kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 400-L12 for fjernvarmeanlæg nord for Vrå. Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er, at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af Vrå Varmeværks omstilling til en grønnere varmeforsyning m.m. Gennem kommuneplantillæg nr. 9 udvides eksisterende rammeområdes

anvendelse til solfangeranlæg, solcelleanlæg, varmepumpe og lignende tekniske anlæg. Derudover er der mulighed for at etablere tele- og netværksinfrastruktur. Højden for solfanger og solcelle, bygninger, tekniske anlæg, skorstene, afkast, lynafledere, master og master til telekommunikation bygningshøjde øges. Den del der i lokalplanen 400-L12 er benævnt delområde I forbliver i landzone. Den del der er benævnt delområde II overføres til byzone. Området ligger i landzone og en del overføres til byzone.

Se Bilag 4 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 - Fjernvarmeanlæg nord for Vrå.

Tillæg til spildevandsplanen

I forbindelse med planlægningen er der også udarbejdet et tillæg til Hjørring Kommunes Spildevandsplan, da området ikke er omfattet af spildevandsplanen. Tillægget fastlægger, at området skal kloakeres som spildevandskloakeret, hvilket betyder, at det berørte område selv skal håndtere tag- og overfladevand og spildevand ledes til offentlig kloak. Tillægget skal i offentlig høring i 8 uger, hvilket vil ske samtidigt med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Herefter skal Teknik- og Miljøudvalget tage stilling til endelig vedtagelse af tillægget.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 13, 23c, 15, 24 og 33 om udarbejdelse af lokalplaner og kommuneplantillæg, rammerne for en lokalplans indhold samt offentlig fremlæggelse af planforslag.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse af planer.

Planlovens §47A

Der er sikret en indeståelse fra ejer af de arealer, der overføres fra landzone til byzone, hvor ejer fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Planlovens §33

Samtidig med den endelige vedtagelse af den nye lokalplan, skal byrådet tage stilling til ophævelse af den resterende del af lokalplan 900.8110-L08. Det meste af denne lokalplan 900.8110-L08 bliver ophævet ved vedtagelse af den nye lokalplan 400-L12. Der vil dog stadig være et vejareal på 800 m² tilbage nord for området som ikke længere er relevant at regulere med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan jf. planlovens §33 beslutte at ophæve en lokalplan for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Administrationen har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter foretaget screening af planernes mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 400-L12 - Fjernvarmeanlæg nord for Vrå

Bilag 3 - Eksisterende lokalplan nr. 900.8110-L08 - Solvarmeanlæg nord for Vrå

Bilag 4 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 - Fjernvarmeanlæg nord for Vrå

Indstilling

Direktionen indstiller :

- at Teknik- og Miljøudvalget fremsender kommuneplantillæg til Byrådet med anbefaling af offentliggørelse i otte uger og
- at Teknik- og Miljøudvalget fremsender lokalplanforslag til Byrådet med anbefaling af offentliggørelse i otte uger.
- at Teknik- og Miljøudvalget igangsætter høring om ophævelse af den resterende del af lokalplan 900.8110-L08

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 400-L12 - Fjernvarmeanlæg nord for Vrå

Bilag 3 - Eksisterende lokalplan nr. 900.8110-L08 - Solvarmeanlæg nord for Vrå

Bilag 4 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 - Fjernvarmeanlæg nord for Vrå

Punkt 3: Høngårds Ager, 9800 Hjørring. Forslag til lokalplan for regulering af sekundær bebyggelse ved Høngårds Ager (tillæg til gældende lokalplan)

01.02.05-P16-11-25

Resume

På baggrund af grundejerforeningens ønske om ændring af lokalplanens bestemmelser om udhuse, er der udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 105-L08, som er tillæg til gældende lokalplan nr. 10.000-04. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planforslaget skal offentliggøres i to uger.

Sagsfremstilling

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanforslag

Bestyrelsen i Grundejerforeningen for Høngårds Ager har anmodet kommunen om at ændre den gældende lokalplan, så der gives flere muligheder for udseende og materialer for udhuse. Se Bilag 1 – Oversigtskort. Grundejerforeningen finder lokalplanens bestemmelser om udhuse for restriktive sammenlignet med de omkringliggende lokalplanområder. Bl.a. ønskes mulighed for udhuse i træ, og foreningen argumenterer for både økonomiske og klimamæssige hensyn. Se Bilag 2 – Henvendelse fra grundejerforening.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede at imødekomme grundejerforeningen og igangsætte ny lokalplan på møde den 2. september 2025.

Beskrivelse af lokalplanforslag

I dialog med Grundejerforeningen er der udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 105-L08. Se Bilag 3 – Forslag til lokalplan nr. 105-L08. Lokalplanen er et tillæg til den gældende lokalplan nr. 10.000-04, og supplerer og erstatter alene bestemmelser omkring udhuse og andre sekundære bebyggelser. Regulering af hovedhus, udstykningsforhold, ubebyggede arealer m.v. vil fortsat ske gennem lokalplan nr. 10.000-04. Se Bilag 4 – gældende lokalplan 10.000-04.

Den gældende fastlægger, at sekundære bygninger (garager, redskabsskure mv.) skal udføres i samme facade- og tagmaterialer, farvevalg og taghældning som beboelsesbygningen. Alternativt kan sekundære bygninger have flade tage.

Med respekt for intentionerne bag den gældende lokalplan og ambitionen om at skabe et særligt boligområde med høj arkitektonisk kvalitet og identitet, gives supplerende muligheder i den nye tillægs-lokalplan, så der fremadrettet gives flere muligheder for udformning, placering samt udseende på sekundær bebyggelse. Bl.a. gives yderligere mulighed for:

- Facader i træ (i farven sort, i træets naturlige farve eller i farver som går igen i beboelsesbygningen), eller i glas (drivhus og orangeri).
- Tage udført med sort tagpap, solceller/-fanger, beplantning ("grønne tage" med græs, sedum og lignende).

Fremover vil sekundære bygninger under 10 m² ikke længere være omfattet af lokalplanens bestemmelser. Der vil også være lempeligere krav til placering, så sekundære bygninger bag beboelsesbygningen, samt sekundære bygninger på koteletgrunde, ikke længere skal placeres parallelt med vejen ligesom hovedhuset.

De yderligere muligheder for udseende vil forventelig give større bygningsmæssig variation i området - og på den enkelte grund. Det giver behov for at styrke harmonien og hovedarkitekturen på den enkle grund, i tråd med intentionerne i den oprindelige lokalplan. Derfor begrænses bygningshøjden på sekundær bebyggelse fremover til 5 meter, så den sekundær bebyggelse visuelt underordner sig beboelsesbygningen. Bygningshøjden på sekundær bebyggelse har ikke tidligere været reguleret i lokalplanen, men højdebegrænsningen svarer til de nyeste lokalplaner i området.

Da lokalplanen opfattes som en ukompliceret lokalplan, uden større offentlig interesse og uden principiel betydning, og da planen samtidig er udarbejdet i dialog med grundejerforeningen, vurderer administrationen, at en høringsperiode på 2 uger er passende.

Kompetence

Teknik- og Miljøudvalget har kompetencen til at sende ukomplicerede lokalplanforslag og kommuneplantillæg i høring og efterfølgende vedtage forslagene, hvis der i offentlighedsfasen ikke er indkommet særligt mange eller principielle indsigelser eller ændringsforslag.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 13, 15 og 24 om udarbejdelse af lokalplaner, rammerne for en lokalplans indhold samt offentlig fremlæggelse af planforslag.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Administrationen har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter foretaget screening af planens mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Henvendelse fra grundejerforening.

Bilag 3 - Forslag til lokalplan nr. 105-L08

Bilag 4 - Gældende lokalplan 10.000-04

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at Teknik- og Miljøudvalget offentliggør lokalplanforslag nr. 105-L08 i to uger.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Henvendelse fra grundejerforening

Bilag 3 - Forslag til lokalplan 105-L08

Bilag 4 - Gældende lokalplan 10.000-04

Punkt 4: Rugerivej, Vrå. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå.

01.02.05-P16-4-26

Resume

På baggrund af en ansøgning fra en eksisterende virksomhed om udvidelse af erhvervsaktiviteten, er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan nr. 900-L19. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planforslagene skal fremsendes til Byrådet med anbefaling af offentliggørelse i tolv uger.

Sagsfremstilling

Baggrunden for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag

Eksisterende virksomhed har fremsendt ønske om udvidelse af virksomheden og administrationen har i den forbindelse vurderet at dette kræver udarbejdelse af lokalplan og tillæg til kommuneplanen. Området er i dag ikke omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan.

Historik

I 2019 søgte virksomheden om udvidelse af deres aktiviteter. Virksomheden ønskede en udvidelse af produktionsarealerne, og mulighed for opførelse af en fritliggende administrationsbygning nærmere Galgebakkevej, og udvidelsesmuligheder ved deres økologiske rugeri beliggende nord for Galgebakkevej. Hjørring Kommunes Teknik og Miljøudvalg valgte på mødet d. 11. december 2019 at igangsætte ny planlægning. Ny planlægning betyder både udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan eftersom virksomheden hverken er omfattet af kommuneplanrammer eller en eksisterende lokalplan. Planloven indeholdt på daværende tidspunkt et krav om at der skulle afholdes en fordebat i forbindelse med kommuneplantillæg, dette krav er sidenhen fjernet. Der blev derfor afholdt fordebat i starten af 2020, hvor høringsvarene fremgår af Bilag 4 – Indkomne høringsvar fra fordebatten.

I corona-årene omkring 2020 og nogle år frem var der lidt usikre og turbulente tider, og virksomheden valgte at stille planlægningen i bero. I de senere år har virksomheden igen oplevet stor fremgang og har derfor fremsendt ønske om at planlægningen genoptages. Denne gang med et revideret projekt der udelukkende omhandler udbygning af produktionsarealerne ved Rugerivej, hvor den nye bygningsmasse koncentrerer omkring de eksisterende bygninger, og hvor administrationsbygningen er taget ud af projektet. Se bilag 1 – Oversigtskort.

Administrationen har i sagen vurderet at der ikke var behov for en ny politisk igangsætning på trods af at sagen har været stillet i bero, særligt henset til at virksomheden ikke har ønsket bredere rammer, men tvært imod har begrænset deres ansøgning til udelukkende at indeholde udvidelse af produktionsarealet ved Rugerivej. Fokus har ligeledes været på at sikre en hurtig sagsgang så virksomheden kan komme i mål med den nødvendige udvidelse af produktionsarealet.

Beskrivelse af lokalplanforslag

Det der aktuelt skal tages stilling til er dermed plangrundlaget for et reduceret og tilrettet projekt i forhold til det projekt, der oprindeligt blev ansøgt om, og som har været i fordebat.

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for at eksisterende virksomhed kan udvide,
- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at give bonusvirkning til nyt byggeri indenfor lokalplanens byggefelter,
- at sikre bevaring af eksisterende beplantning som afskærmer området ud mod det åbne land.

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af rugerivirksomhed, herunder også kontor til virksomheden samt én portnerbolig.

Lokalplanområdet forbliver i landzone. Lokalplanen giver mulighed for et bebygget areal på 22.000m² byggeri. Eksisterende bygninger udgør et bebygget areal på ca. 11.800m²

Se bilag 3 - Forslag til lokalplan nr. 900-L19 – Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå.

Beskrivelse af kommuneplantillæg

Det ansøgte er ikke overensstemmelse med kommuneplanen, da området ikke tidligere har været omfattet af en kommuneplanramme. Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme, der giver mulighed for at virksomheden kan have et omfang på maks. 22.000 m² og maks. 2 etager og en højde på maks. 12 m. Se bilag 2 – Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 – Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå.

Der er gennemført en fordebat og efterfølgende udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommuneplanen.

I fordebatten har kommunen modtaget 2 hørings svar. Se bilag 4 - Indkomne hørings svar fra fordebatten.

Administrationen gør opmærksom på, at der er ændret i projektet siden fordebatten blev afholdt i starten af 2020. Oprindeligt indgik der en administrationsbygning, som var placeret isoleret fra virksomhedens øvrige bygninger. Denne del er ikke en del af projektet længere, og nyt byggeri placeres i tilknytning til eksisterende bebyggede arealer. Tidligere indgik virksomhedens økologiske produktion nord for Galgebakkevej også i lokalplanen, men denne del af virksomhedens udviklingsønsker er ikke længere aktuel og indgår derfor ikke i planforslagene.

Følgende hørings svar er indkommet. De to nærmeste naboer har indgivet hørings svar.

1. Hørings svar vedr. bevaring af udsigtsforhold.
2. Hørings svar vedr. oversigtsforhold ved Galgebakkevej, cykelsti langs Galgebakkevej, lastbilverkørsvej og flytning af interne veje.

Hørings svar vedr. udsigtsforhold

Naboen ønsker at bevare udsigten til horisonten over virksomhedens tagrygge.

Administrationen bemærker at: Siden 2020 har virksomheden etableret et beplantningsbælte, som med tiden vil vokse sig større og afskærme virksomhedens aktiviteter mod det åbne land. Dette medfører også at udsigten over bygningerne vil forsvinde uagtet at der bygges højere end det eksisterende byggeri i området. Lokalplanen har til formål at bevare denne beplantning, da hensynet til at afskærme virksomhedens aktiviteter mod det åbne land vejer højt i landzonelokalplaner.

Hørings svar vedr. oversigtsforhold ved Galgebakkevej, cykelsti langs Galgebakkevej, lastbilverkørsvej og flytning af interne veje

Naboen har vejadgang igennem virksomhedens areal og stiller forslag om bedre oversigt ved udkørsel til Galgebakkevej, ønske om cykelsti langs Galgebakkevej, planlægning for langtidsparkerede lastbiler og evt. flytning af adgangsvej til naboens ejendom.

Administrationen bemærker at: Lokalplanforslaget udelukkende regulerer området indenfor lokalplanafgrænsningen og dermed ikke nabomatriklen, som indeholder den beskrevne årsag til dårlige oversigtsforhold. Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere parkeringsarealer, herunder også til lastbiler. Lokalplanen giver mulighed for flytning af interne veje således at nabo og virksomheden har råderum til at fastsætte en anden linjeføring for vejadgangen til naboejendommen. Lokalplanen regulerer som skrevet kun indenfor lokalplanens afgrænsning, og dermed ikke cykelstier langs Galgebakkevej.

Høringsperiode

Normalt sendes lokalplaner med kommuneplantillæg i høring i otte uger, men grundet sommerferie anbefaler administrationen, at høringsperioden forlænges med fire uger og at planforslagene derfor sendes i høring i tolv uger.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 13, 23c, 15 og 24 om udarbejdelse af lokalplaner og kommuneplantillæg, rammerne for en lokalplans indhold samt offentlig fremlæggelse af planforslag.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Administrationen har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter foretaget screening af planernes mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 – Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå

Bilag 3 - Forslag til lokalplan nr. 900-L19 – Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå

Bilag 4 - Indkomne høringssvar fra fordebatten

Indstilling

Direktionen indstiller:

- at Teknik- og Miljøudvalget fremsender kommuneplantillæg nr. 7 til Byrådet med anbefaling af offentliggørelse i tolv uger, og
- at Teknik- og Miljøudvalget fremsender lokalplanforslag nr. 900-L19 til Byrådet med anbefaling af offentliggørelse i tolv uger.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 – Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå

Bilag 3 - Forslag til lokalplan nr. 900-L19 – Erhvervsområde ved Rugerivej, Vrå

Bilag 4 - Indkomne høringssvar fra fordebatten

Punkt 5: Ansøgning om landzonetilladelse Løkkensvej 979, 9480 Løkken

01.03.03-P19-63-26

Resume

Teknik- og Miljøudvalget er tidligere orienteret om opstået erhverv på ejendommen Løkkensvej 979, Løkken. Udvalget ønskede at få sagen til behandling, når kommunen modtog en ansøgning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ejendommen Løkkensvej 979, 9480 Løkken er en privat bolig i landzone. Der er etableret en virksomhed på ejendommen med salg af havekrukker, som gradvist er vokset i omfang år for år. Hjørring Kommune har konstaterede at der ikke er søgt om en landzonetilladelse til krukkesalget, hvilket er nødvendigt.

Teknik- og Miljøudvalget blev orienteret om sagens problemstillinger den 04-11-2025. Teknik- og Miljøudvalget ønskede at få sagen bragt til behandling, når kommunen modtog en formel ansøgning. Se Bilag 1 – Oversigtskort.

Kernen i sagen er, at etablering af erhverv i landzone kræver en landzonetilladelse. Det nuværende omfang af virksomheden ligger noget ud over hvad der kan lovliggøres inden for lovgivningens rammer for en ejendom i landzone. Det vil ikke vil være en gangbar løsning at få lagt ejendommen ind under byzone. Gjorde man det ville omfanget af et nuværende erhverv kræve lokalplan, og på placeringen ville detailhandel være i strid med kommuneplanen. Ejendommen er udlagt i kommuneplanen til rekreativt område og detailhandel skal etableres i bymidten eller i lokalcenteret i den nordlige ende af Løkken.

Administrationen har afsøgt mulighederne for hvad der kan rummes indenfor en gårdbutik. Her er ejer blevet forelagt et muligt løsningsforslag, hvor man inddrager de gamle overflødiggjorte landbrugsbygninger, hvilket er en mulighed i planloven. Her kan der godt etableres en mindre butik på op til 250 kvm. De resterende tilbageværende kvm. af bygningerne kan anvendes til lager for butikken. I tilknytning til en butik i en overflødiggjort landbrugsbygning, kan der etableres et mindre ikke skæmmende oplag, umiddelbart op af bygningerne.

Det store nuværende salgsareal med krukker, som især blev udvidet imellem 2020 og 2021, er så stort at det ikke vil kunne rummes i en landzonetilladelse. Det nuværende areal er så markant, at det kun vil kunne ligge i et lokalplanlagt område for detailhandel. Ejer ønsker dog ikke at flytte forretningen, men beholde den ved deres private bolig. Ud fra praksis i klagenævnsafgørelse har Hjørring Kommune foreslået, at det udendørs salgsareal nedbringes til et areal der ikke overstiger aftrykket som ejendommens bygninger sætter.

Ejendommen er derudover begrænset af, at den ligger med overkørsel til statsvej. Vejdirektoratet har tidligere tilkendegivet at der ikke vil kunne gives dispensation til etablering af ind- og udkørsel fra en eventuel dagligvarebutik på denne placering. Derfor er kommunens løsningsforslag afstemt med, hvad der normalt vil kunne meddeles landzonetilladelse til på en privat ejendom i landzone.

Ansøgningen fra grundejer følger i store træk ovennævnte løsningsforslag. Det vil sige brug af eksisterende bygninger til mindre butik med tilhørende lille oplag. Derudover er der søgt om en landzonetilladelse til et tilstødende oplag i tilknytning til bygningerne og i et omfang på 472kvm, svarende til det "aftryk" ejendommens bygninger har. Se Bilag 2 – Ansøgningsmateriale.

I den nuværende form af krukkeforretningen er der også fire små udhuse af ca. 10kvm hver, som står helt ud til ejendommens udkørsel til Løkkensvej. I ansøgningen flyttes disse ind i tilknytning til hovedbygningerne ud imod det begrænsede salgsareal.

Ydermere vil administrationen stille vilkår om, at et planlagt privat orangeri flyttes ind på grunden så det er fri af vejbyggelinje fra statsvejen. At eksisterende afskærmende beplantningsbælte bibeholdes og om nødvendigt suppleres med nye træer. Der vil også blive stillet vilkår om at skiltning ved vejen, skal søges særskilt ved Vejdirektoratet da de er myndighed på skilte ud imod statsveje. Desuden skal der etableres afskærmende beplantning på den nordlige del af grunden, som angivet i ansøgningsmateriale.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser jf. §§35 stk. 1 og 37

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Ingen bemærkninger

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Ansøgningsmateriale

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at Teknik- og Miljøudvalget beslutter, at der meddeles accept af brug af eksisterende bygninger til butik, og landzonetilladelse til et tilstødende oplag/salgsareal på de beskrevne vilkår.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Ansøgningsmateriale

Punkt 6: Matchningsmidler 2026, områdebyer - Tårshallen, batterianlæg til lagring af el fra solceller

04.21.00-Ø40-53-25

Resume

Foreningen Tårshallen søger om støtte til batterianlæg til lagring af overskydende el fra solceller på Tårshallen. Man ønsker et anlæg som både kan lagre overskydende elproduktion fra solceller, men også indkøbe el, når det er billigt og lagre det. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om man ønsker at imødekomme ansøgningen med støtte.

Sagsfremstilling

Baggrund

Foreningen Tårshallen har over en årrække foretaget flere energirenoveringsprojekter med henblik på at sikre en fortsat energimæssig og økonomisk bæredygtig drift af Tårshallen. Man har fået etableret LED belysning, recirkulation af luft i hallerne, udskiftet til vinduer med tre-lags ruder, etableret solceller, CTS-styring af energiforbrugende enheder, termodug til at trække over svømmebassin, isoleret bassinsider, efterisoleret loftsrum, ny-isoleret fjernvarmerør og monteret termofolie på sydvendte vinduer.

Etablering af batterianlæg

Ansøger har indhentet flere tilbud på flere forskellige batterianlæg til Tårshallen, jf. bilag 1, 2 og 3, da foreningen ønsker at have afsøgt de forskellige muligheder, økonomisk og kapacitetsmæssigt set.

Foreningen har vurderet, at et batterianlæg på 150 kWh, som både kan lagre overproduktion af strøm fra hallens solceller og ved hjælp af intelligent styring også kan købe og lagre el fra nettet, når strømmen er billig, er den bedste løsning (bilag 3 og 4)

Overproduktion af el i sommermånederne kan således anvendes om natten i svømmehallen, hvor der er et fast elforbrug døgnet rundt. Strøm indkøbt, når det er billigst, vil således kunne bruges i hallens "primetime" mellem 16.00 – 20.00, hvor prisen på strøm ofte er høj.

I følge ansøger har Tårshallen et årsforbrug på 156.000 kWh, man køber 138.000 kWh og producerer selv resten med eksisterende solceller. Der bruges 150 kWh i spidsbelastningsperioder, hvorfor et batteri på 150 er anbefalet.

Foreningen vurderer, at man med det nævnte batteri vil få en bedre udnyttelse af eksisterende solcelleanlæg og hallen dermed vil få en lavere og mere stabil el-udgift.

Man forventer en årlig besparelse på ca. 80.000 kr. (150 kWh x 365 x 1,5 kr.), jf. bilag 3.

Ansøger forventer, at anlægget udover en miljø- og driftsmæssige gevinst, også kan have demonstrationsværdi for andre selvejende haller, kommunale haller eller virksomheder i kommunen, jf. ansøgningen. (bilag 1)

Udbygning af eksisterende solcelleanlæg

Tårshallen udbygger eksisterende solcelleanlæg fra 28 kWh til 50 kWh med støtte fra Sparekassen Danmark Vendsyssel Fonden til en værdi af 105.000 kr. eksklusive moms. Momsen finansierer foreningen selv. Med udbygningen forventer man, at den årlige besparelse stiger yderligere.

Som det fremgår af nedenstående oversigt, har Hjørring Kommune støttet flere af Tårshallens energibesparende tiltag.

Pulje til energibesparende foranstaltninger

Hjørring Kommune har støttet Foreningen Tårshallen til energibesparende projekter under "Puljen til energibesparende foranstaltninger" med følgende beløb:

2021	Isolerende bassinfole	202.000 kr.
------	-----------------------	-------------

2023	CTS-styring af varme og ventilation i hallerne	257.000 kr.
2024	Loftsisolering i fitnessafdeling	89.500 kr.
2025	Isolering af bassin i svømmehal	212.000 kr.
2026	Batterianlæg til lagring af el fra solceller	50.000 kr.

Budget og finansieringsplan

Batterianlægget har et samlet budget på 357.650 kr., eksklusive moms. (bilag 3). Der søges om 0,117 mio. kr. fra matchningsmidlerne. Restfinansieringen søges hos fonde og puljer.

Ansøger oplyser, at gravearbejde til kabler og etablering af sokkel til batteri udføres som frivilligt arbejde.

Finansieringsplan

	Ansøgt	Bevilget	Restfinansiering
Nord Energi Fonden		100.000 kr.	
Puljen til energibesparende foranstaltninger, Hjørring Kommune		50.000 kr.	
Norlys Vækstpulje	170.000 kr.	Afslag	
Matchningsmidler	117.000 kr.		
Fonde og puljer			90.650 kr.
I alt	117.000 kr.	150.000 kr.	90.650 kr.

Medfinansieringspuljen

Foreningen Tårshallen har i 2025 søgt om støtte til batterianlægget fra Medfinansieringspuljen under Fritidsområdet. Foreningen har modtaget afslag på ansøgningen, idet der ikke ydes støtte fra denne pulje til energirenovering.

Horisont & Handlekraft

Det er administrationens vurdering, at projektet kan støttes med matchningsmidler, da det bidrager til udmøntningen af kommunens planstrategi Horisont & Handlekraft:

- Plads til lokalt initiativ og samarbejde.
- Prioritere en udvikling med afsæt i stedbundne potentialer som geografi, natur, kultur, identitet, foreningsliv og fællesskaber.
- Det skal være godt at bo, besøge og arbejde i Hjørring Kommune.

Til orientering kan det nævnes, at administrationen i 2024 gav afslag til FDF Tårs om støtte fra matchningsmidlerne til tilkobling af spejderhytten, Barholtvej 90 B, 9830 Tårs, til Tårs Vandværk. Projektet vurderedes som et

infrastrukturprojekt og ikke et udviklingsprojekt, som matchningsmidlerne er målrettet.

Tårs Forsamlingshus søgte i 2016 om matchningsmidler til separatkloakering. Udvalget besluttede at udsætte behandlingen indtil, der forelå dokumentation for, at alle andre finansieringsmuligheder var udtømte. Ansøger genfremsendte ikke ansøgningen med yderligere dokumentation vedrørende finansiering.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse om kommuners styrelse nr. 885 af 29. august 2012, § 40.

Økonomi

Projektet har et samlet budget på 0,358 mio. kr. Der søges om 0,117 mio. kr. fra de kommunale matchningsmidler til de fire mindste områdebyer.

Oversigt over matchningsmidler til udviklingsprojekter i de fire mindste områdebyer 2026 (bilag 3).

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

En økonomisk bæredygtig drift af Tårshallen kan være med til at sikre borgerne i Tårs og omegn let adgang til faciliteter, der kan inspirere flere til et fysisk aktivt hverdagsliv.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning fra Tårshallen, 2025

Bilag 2 - Supplerende ansøgningsmateriale, februar 2026

Bilag 3 - Opdatering på ansøgning, maj 2026

Bilag 4 - Tilbud, MikMa Energi

Bilag 5 - Oversigt over matchningsmidler til de fire mindste områdebyer 2026

Bilag 6 - Horisont & Handlekraft

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at Teknik- og Miljøudvalget drøfter, om man ønsker at imødekomme ansøgningen med støtte, og
- om man ved evt. støtte ønsker at imødekomme med det ansøgte beløb på 0,117 mio. kr.
- at udgiften til en evt. støtte finansieres ved udmøntning af beløbet fra driftspuljen matchningsmidler fra Sektor Landdistrikter.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning fra Tårs Hallen

Bilag 2 - Supplerende ansøgningsmateriale

Bilag 3 - Opdatering på ansøgning, maj 2026

Bilag 4 - Tilbud, MikMa Energi

Bilag 5 - Oversigt over kommunale matchningsmidler til udviklingsprojekter i de fire mindste områdebyer 2026

Bilag 6 - Horisont & Handlekraft

Punkt 7: Hovedgaden 88, Poulstrup - Kondemnering og påbud om nedrivning

01.11.34-Ø00-7-25

Resume

Ejendommen Hovedgaden 88, Poulstrup, er en nedslidt, meget centralt beliggende villa, der vurderes at være til fare og gene. Det indstilles derfor, at ejendommen kondemneres og at der gives påbud om nedrivning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Hovedgaden 88 er beliggende centralt i Poulstrup (se Bilag 1. Kort, Hovedgaden 88, Poulstrup) og indenfor kommuneplanens udpegede værdifulde kulturmiljø. Ejendommen består af en enkelt bolig på 128 m², opført i 1900. Boligen har været benyttet til udlejning, men står nu tom og ubeboet siden 2021.

Den 11. november 2025 besigtigede Hjørring Kommunes rådgiver ejendommen efter henvendelser fra borgerforeningen, på vegne af byens borgere. Bekymringen gik på, at den tomme ejendom var meget skæmmende i bybilledet og virkede opgivet af ejerne, en virksomhed med adresse i Kgs. Lyngby.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at ophold i boligen vil udgøre en nærliggende sundhedsfare, da klimaskærmen ikke er tæt og beskyttende mod vejrlig og kuldepåvirkning, og at der generelt er fugt i boligens konstruktioner med en del skimmelvækst til følge.

Istandsættelse af boligen til en standard, der fremover vil forhindre, at sundhedsfarlige forhold opstår, vurderes at være meget omfattende og omkostningskrævende, og dermed urealistisk. Se Bilag 2. Bygningsrapport, Hovedgaden 88, Poulstrup.

I rapporten anbefales det herefter,

- at der nedlægges forbud mod beboelse og ophold i boligen (kondemnering), og
- at der udstedes påbud om nedrivning med begrundelsen:
 - Bygningen vurderes at virke skæmmende, og at være til gene for naboer og lokalområdet.
 - Bygningen vurderes at være uden værdi, da en istandsættelse vurderes som urealistisk, såvel økonomisk som teknisk.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 6. januar 2026 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering og påbudt nedrivning af ejendommen.

Indsigelse og klage

Der er ved klagefristens udløb, 8. februar 2026, ikke kommet indsigelse eller klage fra ejer.

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Ejendommen er central i Poulstrup, og er, med sin placering på hjørnet af Hovedgaden og Gl. Rønnebjergvej, med til at tegne kulturmiljøet i byen – den langstrakte, bebyggede hovedgade med mange karaktergivende huse, bl.a. i ”Bedre byggeskik”-stil. Hovedgaden 88 er dog ikke bygget i denne stil, men kan alligevel bidrage til den overordnede sammenhæng.

Påbud om nedrivning er i overensstemmelse med Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi, ”Samling & Sammenhold”, der bl.a. har særlig fokus på at gøre kommunens lokalområder mere attraktive ved at nedrive skæmmende og sundhedsfarlige huse.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemnere ejendomme og give påbud om nedrivning, hvis bygningen er forfalden og til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at begge muligheder anvendes, så kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og at nedrivningen skal være gennemført senest 15. december 2026.

For at holde muligheden åben for, at ejendommen renoveres, og dermed bevares, vil administrationen gøre ejerne særligt opmærksomme på muligheden for at indsende et forslag til afhjælpning af de kondemnabile forhold indenfor en nærmere fastsat periode.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter § 79 have en frist på mindst 2 måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelsen ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Det anbefales for Hovedgaden 88, Poulstrup,

- at fristen for indsendelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. september 2026
- at ejeren, pga. placeringen i kulturmiljøet, opfordres til at indsende et istandsættelsesforslag med henblik på afhjælpning af de kondemnabile forhold, og
- at administrationen bemyndiges til at godkende et eventuelt istandsættelsesforslag

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemnerings- og nedrivningsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene. Ejeren kan også rette et eventuelt erstatningskrav for nedrivningen til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Hvis ejeren ikke reagerer

Hvis ejeren ikke reagerer og ikke overholder den fastsatte frist, anbefales det, at administrationen bemyndiges til at iværksætte nedrivningen på ejerens vegne.

Skulle ejeren ønske en nedrivning indenfor fristen og vil give fuldmagt til det, anbefales det, at Hjørring Kommune forestår nedrivningen. Herved sikres, at ejendommene nedtages på miljø- og klimamæssigt forsvarlig vis.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, § 77 og § 79, stk.1.

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er bygningen værdiløs.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

Kr.

Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Screening og håndteringsplan f. bly, asbest mm., inkl. moms	40.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	170.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	30.000
Udgifter i alt	240.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	144.000
Nettoudgift for kommunen	96.000

Udgiften finansieres af kontoen "01589 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)"

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Med indsatsen arbejdes der for en generel forbedring af boligstandarden i kommunens landsbyer og landdistrikter. Den foreslåede kondemnering og nedrivning er et led i denne indsats.

Bilag

Bilag 1 - Kort, Hovedgaden 88, Poulstrup

Bilag 2 - Bygningsrapport, Hovedgaden 88, Poulstrup.

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Hovedgaden 88, Poulstrup, 9760 Vrå, kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at der samtidig meddeles påbud om nedrivning af ejendommen med frist til 15. december 2026
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at træffe aftale med ejer om vilkår for nedrivningen, samt at gennemføre en nedrivning som tvangsforanstaltning, så snart ejerens frist er udløbet.

Bilag

Bilag 1. Kort, Hovedgaden 88, Poulstrup

Bilag 2. Bygningsrapport_Hovedgaden 88, Poulstrup

Punkt 8: Vestergade 56, Vrå - Kondemnering og påbud om nedrivning

01.11.34-Ø00-5-25

Resume

Vestergade 56, Vrå, er et nedslidt og skæmmende hus, der vurderes at udgøre såvel sundhedsfare som gene. Det indstilles, at ejendommen kondemneres og at der gives påbud om nedrivning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Vestergade 56, Vrå, er beliggende synligt ud til Vestergade, som er adgangsvej fra omfartsvejen til bl.a. Vrå Højskole og Kunstbygningen Vrå, der begge er en del af et samlet kulturmiljø i det vestlige Vrå. Se Bilag 1. Kort, Vestergade 56, Vrå.

Ejendommen er en tom bolig på 88 m², bygget i 1906. Ejeren købte boligen i 2021, og siden har den været ubeboet og under en renovering, der længe har stået stille.

Den 11. november 2025 besigtigede Hjørring Kommunes rådgiver ejendommen efter henvendelser fra naboer i området.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at ophold i boligen vil udgøre en nærliggende sundhedsfare i niveau 1 med begrundelsen, at istandsættelse af boligen til en standard, der fremover vil forhindre, at sundhedsfarlige forhold opstår, vurderes at være meget omfattende og omkostningskrævende, og dermed urealistisk.

Se Bilag 2. Bygningsrapport, Vestergade 56, Vrå.

Boligen anbefales herefter kondemneret og nedrevet, da

- Boligen yder ikke tilfredsstillende beskyttelse mod fugt og kulde, da
 - Klimaskærmen er ikke tæt mod vejrlig og kuldepåvirkning
- Boligens indeklima er ikke tilfredsstillende, da
 - Der er kraftig opfugtning i boligens konstruktioner
 - aftryksprøver udtaget i boligen, viser meget høje koncentrationer af spiringsdygtige svampesporer.

En istandsættelse af boligen skønnes ikke rentabel ud fra en samlet teknisk og økonomisk vurdering, og bygningen er til gene for naboer og lokalområdet.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 9. januar 2026 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering og påbudt nedrivning af ejendommen.

Indsigelse og klage

Der er ved klagefristens udløb 8. februar 2026 ikke kommet indsigelse eller klage fra ejer.

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Ejendommen ligger i en række af villaer ved indfaldsvejen Vestergade, der forbinder omfartsvejen med den vestlige del af Vrå. Herfra ankommer mange gæster, da Vestergade også er adgangsvej til den blinde Højskolevej, hvor såvel Vrå Højskole som Kunstbygningen Vrå ligger. Derudover er der også fra Vestergade to steder adgang til den tidligere Vrå Skole.

I Hjørring Kommunes gældende kommuneplan, peges der på området omkring den tidligere skole, som et sted, hvor der er særlige omdannelsespotentialer, der kan udnyttes til at understøtte en positiv udvikling.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemnere ejendomme og give påbud om, at ejendommene skal nedrives, hvis bygningen er nedbrudt og den er til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at begge muligheder anvendes, så kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og at nedrivningen skal være gennemført senest 15. december 2026.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter § 79 have en frist på mindst 2 måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelsen ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Da ejeren er påbegyndt en renovering af ejendommen, opfordres han i kondemneringsskrivelsen til, indenfor fristen, at indsende et renoveringsforslag, der vil kunne godkendes af kommunen. Udføres renoveringen efter forslaget og kan den efterfølgende godkendes, ophæves kondemneringen.

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemnerings- og nedrivningsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene. Ejeren kan også rette et eventuelt erstatningskrav for nedrivningen til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Hvis ejeren ikke reagerer

Hvis ejeren ikke reagerer og ikke overholder den fastsatte frist, anbefales det, at administrationen bemyndiges til at iværksætte nedrivningen på ejerens vegne.

Skulle ejeren ønske en nedrivning indenfor fristen og vil give fuldmagt til det, anbefales det, at Hjørring Kommune forestår nedrivningen. Herved sikres, at ejendommene nedtages på miljø- og klimamæssigt forsvarlig vis.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, § 77 og § 79, stk.1.

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er bygningen værdiløs.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

	Kr.
Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Screening og håndteringsplan f. bly, asbest mm., inkl. moms	20.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	100.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	20.000
Udgifter i alt	140.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	84.000
Nettoudgift for kommunen	56.000

Udgiften finansieres af kontoen "015989 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)"

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Med indsatsen arbejdes der for en generel forbedring af boligstandarden i kommunens landsbyer og landdistrikter. Den foreslåede kondemnering og nedrivning er et led i denne indsats.

Bilag

Bilag 1 - Kort, Vestergade 56, Vrå

Bilag 2 - Bygningsrapport, Vestergade 56, Vrå

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Vestergade 56, 9760 Vrå, kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at der samtidig meddeles påbud om nedrivning af ejendommen med frist til 15. december 2026.
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at træffe aftale med ejer om vilkår for nedrivningen, samt at gennemføre en nedrivning som tvangsforanstaltning, så snart ejerens frist er udløbet.

Bilag

Bilag 1. Kort, Vestergade 56, Vrå

Bilag 2. Bygningsrapport, Vestergade 56, Vrå

Punkt 9: Børglumvej 450, Børglum - Kondemnering og påbud om nedrivning

01.11.34-Ø00-4-25

Resume

Ejendommen Børglumvej 450, Børglum, er en nedslidt og centralt beliggende villa, der vurderes at være til fare og gene. Det indstilles, at ejendommen kondemneres og at der gives påbud om nedrivning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejendommen Børglumvej 450, Børglum, ligger centralt ved en indfaldsvej til Børglum (Bilag 2. Kort, Børglumvej 450, Børglum). Ejendommen er en murstensbygning, opført i 1945, og består af en enkelt bolig på 90 m². Ejendommen er ikke beboet og blev i september 2025 opkøbt på tvangsauktion af et sjællandsk ejendomsfirma, der nu har sat den til salg gennem mæglerfirmaet Billigthus.dk for først 249.000 kr., og nu nedsat til 199.000 kr.

På baggrund af bekymrede henvendelser fra lokalområdet foretog kommunen i november 2025 en besigtigelse og bygningsundersøgelse af ejendommen. Rapporten (Bilag 1, Bygningsrapport Børglumvej 450, Børglum) konkluderer,

- at ved ophold i boligen er der nærliggende sundhedsfare ved pga. opstigende fugt samt en klimaskærm, der ikke yder tilstrækkelig beskyttelse. Det vurderes også,
- at korrekt istandsættelse af boligen vil være urealistisk ud fra en samlet økonomisk og teknisk vurdering.

Rapporten anbefaler derfor, at boligen kondemneres og påbydes nedrevet.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 7. januar 2026 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering og påbudt nedrivning af ejendommen.

Indsigelse og klage

Der er ikke indkommet indsigelse eller klage inden fristens udløb.

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Ejendommen er synlig i byen og til gene for omgivelserne (Se Bilag 3. Kort, Børglumvej 450, Børglum).

Påbud om nedrivning er i overensstemmelse med Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi, ”Samling & Sammenhold”, der bl.a. har særlig fokus på at gøre kommunens lokalområder mere attraktive ved at nedrive skæmmende og sundhedsfarlige huse.

Børglum er inde i et positivt forløb, drevet af bl.a. foreningen Børglum og Omegn, der har stået bag renovering og fremtidssikring af byens forsamlingshus. Desuden renoveres Børglums gamle mejeri, nu et veldrevet B&B, yderligere, så det bliver et markant vartegn i byen.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemnere ejendomme og give påbud om, at ejendommene skal nedrives, hvis bygningen er nedslidt og til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at begge muligheder anvendes således,

- at kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og

- at nedrivningen skal være gennemført senest 15. december 2026.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter § 79 have en frist på mindst to måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelse ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Det anbefales,

- at fristen for indsendelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. september 2026
- at forvaltningen bemyndiges til at godkende et eventuelt istandsættelsesforslag

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemnerings- og nedrivningsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene. Ejeren kan også rette et eventuelt erstatningskrav for nedrivningen til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Hvis ejeren ikke reagerer

Hvis ejeren ikke reagerer og ikke overholder den fastsatte frist, anbefales det, at administrationen bemyndiges til at iværksætte nedrivningen på ejerens vegne.

Skulle ejeren ønske en nedrivning indenfor fristen og vil give fuldmagt til det, anbefales det, at Hjørring Kommune forestår nedrivningen. Herved sikres, at ejendommene nedtages på miljø- og klimamæssigt forsvarlig vis.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, § 77 og § 79, stk.1.

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er boligen værdiløs, da den ikke yder tilstrækkelig beskyttelse og er sundhedsskadelig ved ophold.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

	Kr.
Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Miljøscreening, håndterings- og ressourceplan, inkl. moms	40.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	150.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	20.000
Udgifter i alt	210.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	126.000

Nettoudgift for kommunen

84.000

Udgiften finansieres af kontoen "015989 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)"

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Med indsatsen arbejdes der for en generel forbedring af boligstandarden i kommunens landsbyer og landdistrikter. Den foreslåede kondemnering og nedrivning er et led i denne indsats.

Bilag

Bilag 1 - Bygningsrapport Børglumvej 450, Børglum

Bilag 2 - Kort, Børglumvej 450, Børglum, 05.12.2025

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Børglumvej 450, Børglum, 9760 Vrå kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at der samtidig meddeles påbud om nedrivning af ejendommen med frist til 15. december 2026.
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at træffe aftale med ejer om vilkår for nedrivningen, samt at gennemføre en nedrivning som tvangsforanstaltning, så snart ejerens frist er udløbet.

Bilag

Bilag 1, Bygningsrapport Børglumvej 450, Børglum

Bilag 2. Kort, Børglumvej 450, Børglumpdf

Punkt 10: Tverstedvej 5, Åbyen - Kondemnering

01.11.24-Ø00-3-25

Resume

Tverstedvej 5, Åbyen, er et nedslidt hus, der vurderes at udgøre sundhedsfare ved ophold. Det indstilles, at ejendommen kondemneres. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Tverstedvej 5, Åbyen, er beliggende ud til landevejen mellem Hirtshals og Skagen (se Bilag 1. Kort, Tverstedvej 5, Åbyen).

Ejendommen består af en bolig på 64 m², opført i 1877. Nuværende ejer købte stedet i 2011 for 50.000 kr. og umiddelbart efter flyttede en lejer ind. Vedkommende boede i huset frem til februar 2025.

Før udflytningen havde Hjørring Kommunes hjemmepleje udtrykt bekymring over indeklimaet i boligen, og da boligen blev annonceret til leje umiddelbart efter fraflytningen, varslede Hjørring Kommune en besigtigelse og bygningsundersøgelse for at sikre, at ophold i boligen ikke ville medføre sundhedsfare.

Den 25. september 2025 besigtigede Hjørring Kommunes rådgiver ejendommen.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at beboelse og ophold i boligen vil udgøre en nærliggende sundhedsfare, da der bl.a. blev fundet fugt i terrændæk, gulvbelægning, skillevægge og ydervægge. Desuden er klimaskærmen ikke tæt mod vandpåvirkning. Se Bilag 2, Bygningsrapport, Tverstedvej 5, Åbyen.

Herefter anbefales det, at der nedlægges forbud mod beboelse og ophold i boligen (kondemnering).

Selvom Hjørring Kommunes rådgiver vurderer, at bygningen er uden værdi, da en istandsættelse vurderes som urealistisk og omkostningstung, anbefales ikke et påbud om nedrivning. Et påbud skal gives ud fra en vurdering af ejendommens gene for omgivelserne, og i dette tilfælde er omgivelserne overvejende åbent land. Det anbefales dog, at ejeren tilbydes en aftale om en frivillig nedrivning.

Efter besigtigelsen har ejeren valgt at sætte ejendommen til salg for 95.000 kr.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 11. november 2025 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering af ejendommen.

Indsigelse og klage

Ejeren har indsendt rettidig indsigelse mod partshøringen (se Bilag 3. Ejers indsigelse og kommunens svar, partshøring)

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Ejendommen ligger på Tverstedvej, umiddelbart øst for Åbyen. Tverstedvej, der længere mod øst bliver til Skagensvej, er den ofte benyttede rute mellem afslutningen af E39 og Skagen. Ruten er stærkt trafikeret i turistsæsonen og i weekends. Ejendommen er derfor både synlig for de mange forbipasserende og støjpåvirket af nærheden til landevejen.

Potentiel nedrivning er i overensstemmelse med Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi, ”Samling & Sammenhold”, der bl.a. har særlig fokus på at gøre kommunens lokalområder mere attraktive ved at nedrive skæmmende og sundhedsfarlige huse.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemnere ejendomme og give påbud om, at ejendommene skal nedrives, hvis bygningen er nedbrudt og den er til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og ejeren tilbydes en frivillig nedrivning af ejendommen. Ønsker ejeren ikke nedrivning, kan denne alternativt indsende et forslag til forbedring, der – hvis forslaget og senere istandsættelsen godkendes – kan danne grundlag for ophævelse af kondemneringen.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter § 79 have en frist på mindst 2 måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelsen ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemneringsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, og § 79.

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er bygningen værdiløs.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

	Kr.
Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Screening og håndteringsplan f. bly, asbest mm., inkl. moms	20.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	100.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	20.000
Udgifter i alt	140.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	84.000
Nettoudgift for kommunen	56.000

Udgiften finansieres af kontoen "015989 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)"

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Med indsatsen arbejdes der for en generel forbedring af boligstandarder i kommunens landsbyer og landdistrikter. Den foreslåede kondemnering og potentielle nedrivning er et led i denne indsats.

Bilag

Bilag 1 - Kort, Skagen Landevej 791, Skeen

Bilag 2 - Bygningsrapport, Skagen Landevej 791, Skeen

Bilag 3 - Ejers indsigelse og kommunens svar, partshøring

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Tverstedvej 5, Åbyen, 9800 Hjørring, kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at tilbyde ejer en aftale om frivillig nedrivning

Bilag

Bilag 1 - Kort, Tverstedvej 5, Åbyen

Bilag 2 - Bygningsrapport, Tverstedvej 5

Bilag 3 - Ejers indsigelse og kommunens svar, partshøring

Punkt 11: Skagen Landevej 791, Skeen - Kondemnering og påbud om nedrivning

01.11.24-Ø00-4-25

Resume

Skagen Landevej 791, Skeen, er et nedslidt og skæmmende hus, der vurderes at udgøre såvel sundhedsfare som gene. Det indstilles, at ejendommen kondemneres og at der gives påbud om nedrivning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Skagen Landevej 791, Skeen, er beliggende ud til landevejen mellem Uggerby og Bjergby, i Skeen (se Bilag 1. Kort, Skagen Landevej 791, Skeen). Ejendommen består af en bolig på 88 m², med et sammenbygget udhus, alt bygget i 1906. Ejeren købte stedet i 2019 for 50.000 kr., og det har i perioden derefter været benyttet til udlejning en enkelt gang, i perioden juni 2024 til april 2025. Ejendommen har stået tom derefter.

Den 25. september 2025 besigtigede Hjørring Kommunes rådgiver ejendommen efter en administrativ screening for potentielt sundhedsskadelige, ældre udlejningshuse i kommunens landsbyer og landdistrikt.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at ophold i boligen vil udgøre en nærliggende sundhedsfare i niveau 1, og istandsættelse af boligen til en standard, der fremover vil forhindre, at sundhedsfarlige forhold opstår, vurderes at være meget omfattende og omkostningskrævende, og dermed urealistisk. Se Bilag 2. Bygningsrapport, Skagen Landevej 791, Skeen.

Boligen anbefales herefter kondemneret og nedrevet, fordi

- Boligen ikke yder tilfredsstillende beskyttelse mod fugt og kulde, da
 - Klimaskærmen er ikke tæt mod vejrlig og kuldepåvirkning
 - der er fugt i gulvbelægning og i ydervægge i stueplan.
- Boligens indeklima er ikke tilfredsstillende, da
 - der registreres skimmelvækst
 - aftryksprøver udtaget i boligen, viser meget høje koncentrationer af spiringsdygtige svampesporer.

Derudover har boligen ikke en funktionsduelig varmforsyning, og endelig er der fundet brandfarlige forhold, da forsatsvægge er udført i brandfarlige celotexplader.

En istandsættelse af boligen skønnes ikke rentabel ud fra en samlet teknisk og økonomisk vurdering, og bygningen er til gene for naboer og lokalområdet.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 11. november 2025 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering og påbudt nedrivning af ejendommen.

Indsigelse og klage

Der er ved klagefristens udløb 12. december 2025 ikke kommet indsigelse eller klage fra ejer.

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Ejendommen ligger i Skeen, en mindre bebyggelse på Skagen Landevej, umiddelbart syd for Uggerby. Landevejen er den oprindelige vej fra Hjørring mod Skagen, og bruges nu dels af dels lokale og dels af turister, der bevæger fra kyst- og sommerhusområder og ind mod bl.a. udstillingsstedet Mygdalshus og herregården Odden.

Påbud om nedrivning er i overensstemmelse med Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi, ”Samling & Sammenhold”, der bl.a. har særlig fokus på at gøre kommunens lokalområder mere attraktive ved at nedrive skæmmende og sundhedsfarlige huse.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemner ejendomme og give påbud om, at ejendommene skal nedrives, hvis bygningen er nedbrudt og den er til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at begge muligheder anvendes, så kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og at nedrivningen skal være gennemført senest 15. december 2026.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter § 79 have en frist på mindst 2 måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelsen ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemnerings- og nedrivningsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene. Ejeren kan også rette et eventuelt erstatningskrav for nedrivningen til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Hvis ejeren ikke reagerer

Hvis ejeren ikke reagerer og ikke overholder den fastsatte frist, anbefales det, at administrationen bemyndiges til at iværksætte nedrivningen på ejerens vegne.

Skulle ejeren ønske en nedrivning indenfor fristen og vil give fuldmagt til det, anbefales det, at Hjørring Kommune forestår nedrivningen. Herved sikres, at ejendommene nedtages på miljø- og klimamæssigt forsvarlig vis.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, § 77 og § 79, stk.1.

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er bygningen værdiløs.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

	Kr.
Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Screening og håndteringsplan f. bly, asbest mm., inkl. moms	25.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	125.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	20.000
Udgifter i alt	170.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	102.000
Nettoudgift for kommunen	68.000

Udgiften finansieres af kontoen "015989 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)"

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Kort, Skagen Landevej 791, Skeen

Bilag 2 - Bygningsrapport, Skagen Landevej 791, Skeen

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Skagen Landevej 791, Skeen, 9800 Hjørring, kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at der samtidig meddeles påbud om nedrivning af ejendommen med frist til 15. december 2026.
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at træffe aftale med ejer om vilkår for nedrivningen, samt at gennemføre en nedrivning som tvangsforanstaltning, så snart ejerens frist er udløbet.

Bilag

Bilag 1. Kort, Skagen Landevej 791, Skeen

Bilag 2. Bygningsrapport, Skagen Landevej 791

Punkt 12: Tårsvej 9, Lendum - Kondemnering og påbud om nedrivning

01.11.24-Ø00-11-19

Resume

Tårsvej 9, Lendum, er et nedslidt og skæmmende hus, der vurderes at udgøre såvel sundhedsfare som gene. Det indstilles, at ejendommen kondemneres og at der gives påbud om nedrivning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Tårsvej 9 er beliggende ud til landevejen igennem Lendum, centralt i byen (se Bilag 1. Kort, Tårsvej 9, Lendum).

Ejendommen er af en bolig på 1½ etage, og et boligareal på 132 m², opført i 1923. Ejeren købte stedet på tvangsauktion i 2013, og frem til 2018 har der været en del skiftende lejere, hvorefter ejeren påbegyndte en renovering, der hurtigt gik i stå. Ejendommen har stået tom derefter.

Der har længe været et stort lokalt fokus på ejendommen, da den ligger centralt og meget synligt i byen, og man har ikke kunne undgå at lægge mærke til det tiltagende forfald. Hjørring Kommune har været i dialog med såvel borgerforening, som ejer, men ejeren har ikke fulgt op på henstillingerne, med f.eks. oprydning, renovering eller lignende.

Den 25. september 2025 besigtigede Hjørring Kommunes rådgiver ejendommen.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at ophold i boligen vil udgøre en nærliggende sundhedsfare i niveau 1, og at en istandsættelse af boligen til en standard, der fremover vil forhindre, at sundhedsfarlige forhold opstår, vurderes at være meget omfattende og omkostningskrævende, og dermed urealistisk. Se Bilag 2. Bygningsrapport, Tårsvej 9, Lendum.

Ejendommen anbefales herefter kondemneret, da boligen ikke yder tilfredsstillende beskyttelse mod fugt og kulde, da

- Klimaskærmen ikke er tæt mod vejrlig og kuldepåvirkning, og
- der er registeret kraftig fugt i gulvbelægning, etageadskillelse og i ydervægge.

Desuden anbefales det, at ejendommen påbydes nedrevet, begrundet af, at

- Bygningen vurderes at virke skæmmende, og være til gene for naboer og lokalområdet.
- Bygningen vurderes at være uden værdi, da en istandsættelse vurderes som urealistisk.

Da bygningen er udpeget som bevaringsværdig af den tidligere Sindal Kommune, kan en nedrivningsproces efter Bygningsfredningsloven først igangsættes tidligst efter en høringsperiode på minimum fire og maksimalt seks uger.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 13. januar 2026 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering og påbudt nedrivning af ejendommen.

Indsigelse og klage

Der er ved klagefristens udløb 13. februar 2026 ikke kommet indsigelse eller klage fra hverken ejer eller panthavere.

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Ejendommen ligger i det centrale Lendum, tæt på købmand, kirke og skolevej. Med sin placering helt ud til fortov, har det været et trist syn for byens borgere at følge med i det tiltagende forfald.

Påbud om nedrivning er i overensstemmelse med Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi, ”Samling & Sammenhold”, der bl.a. har særlig fokus på at gøre kommunens lokalområder mere attraktive ved at nedrive skæmmende og sundhedsfarlige huse.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemner ejendomme og give påbud om, at ejendommene skal nedrives, hvis bygningen er nedbrudt og den er til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at begge muligheder anvendes, så kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og at nedrivningen skal være gennemført senest 31. januar 2027.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter Byfornyelseslovens § 79 have en frist på mindst 2 måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelsen ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemnerings- og nedrivningsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene. Ejeren kan også rette et eventuelt erstatningskrav for nedrivningen til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Hvis ejeren ikke reagerer

Hvis ejeren ikke reagerer og ikke overholder den fastsatte frist, anbefales det, at administrationen bemyndiges til at iværksætte nedrivningen på ejerens vegne.

Skulle ejeren ønske en nedrivning indenfor fristen og vil give fuldmagt til det, anbefales det, at Hjørring Kommune forestår nedrivningen. Herved sikres, at ejendommene nedtages på miljø- og klimamæssigt forsvarlig vis.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, § 77 og § 79, stk.1

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er bygningen værdiløs.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

	Kr.
Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Screening og håndteringsplan f. bly, asbest mm., inkl. moms	25.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	150.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	25.000
Udgifter i alt	200.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	120.000
Nettoudgift for kommunen	80.000

Udgiften finansieres af kontoen "015989 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)"

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Med indsatsen arbejdes der for en generel forbedring af boligstandarden i kommunens landsbyer og landdistrikter. Den foreslåede kondemnering og nedrivning er et led i denne indsats.

Bilag

Bilag 1 - Kort, Tårsvej 9, Lendum

Bilag 2 - Bygningsrapport, Tårsvej 9, Lendum

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Tårsvej 9, Lendum, 9870 Sindal, kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at der samtidig meddeles påbud om nedrivning af ejendommen med frist til 31. januar 2027.
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at træffe aftale med ejer om vilkår for nedrivningen, samt at gennemføre en nedrivning som tvangsforanstaltning, så snart ejerens frist er udløbet.

Bilag

Bilag 1. Kort, Tårsvej 9, Lendum

Bilag 2, Bygningsrapport, Tårsvej 9, Lendum

Punkt 13: Ugiltvej 555, Ugilt - Kondemnering og påbud om nedrivning

01.11.34-Ø00-3-25

Resume

Ugiltvej 555, Ugilt, er et nedslidt og skæmmende hus, der vurderes at udgøre såvel sundhedsfare som gene. Det indstilles, at ejendommen kondemneres og at der gives påbud om nedrivning. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om indstillingen kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Ugiltvej 555 er beliggende på sydsiden af Ugiltvej, centralt i Ugilt (se Bilag 1. Kort, Ugiltvej 555, Ugilt).

Ejendommen er af en bolig på 99 m², opført i 1917. Seneste ejer købte stedet på tvangsauktion i 2016, og derefter har der frem til april 2024 været fem lejemaal. Herefter er boligen registreret som ubeboet, men der er siden konstateret en del trafik, aktivitet og henkastet rod på ejendommen. Forvaltningen har flere gange i perioden modtaget klager og bekymringer over forholdene på stedet.

Den 15. september 2025 besigtigede Hjørring Kommunes rådgiver efter lovmæssig varsling ejendommen, men blev nægtet adgang. Efter ny varsling, og med ledsagelse af politi, blev en bygningsundersøgelse foretaget 11. november 2025.

Ved besigtigelsen blev det konstateret en række ulovlige og sundhedsskadelige forhold (se Bilag 2, Bygningsrapport, Ugiltvej 555, Ugilt), og det anbefales herefter,

- At der nedlægges forbud mod beboelse og ophold i boligen, jf. byfornyelseslovens § 76 stk. 1 (kondemnering), og
- At der udstedes påbud om nedrivning, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 2.

Dette begrundes med, at bygningen vurderes at virke skæmmende, at være til gene for naboer og lokalområdet, og at den nødvendige istandsættelse af boligen, så den ikke længere er sundhedsskadelig ved ophold, vurderes at være teknisk omfattende og økonomisk mere bekostelig end boligens værdi.

Desuden er det også bygningsrapportens konklusion, at boligen yder ikke tilfredsstillende beskyttelse mod fugt og kulde, at boligens indeklima er ikke tilfredsstillende og at der er konstateret brandfarlige forhold.

Partshøring

Ejeren er ved en partshøring 7. januar 2026 gjort bekendt med, at Hjørring Kommune påtænker en kondemnering og påbudt nedrivning af ejendommen.

Indsigelse og klage

Der er ved klagefristens udløb 8. februar 2026 ikke kommet indsigelse eller klage fra ejer eller panthavere.

Beliggenhed og forhold til den samlede indsats på området

Hjørring Kommune har under ”Nedrivningspuljen” tidligere nedrevet ejendomme i Ugilt - på Præstegårdsvej. Den første ejendom blev i samarbejde med borgerforeningen indrettet til petanque-bane, og for den senest nedrevne ejendom er kommunen i dialog med en nabo-institution om indretning og vedligehold. Det er således i Ugilt en vilje til og opmærksomhed på, at byen skal tage sig velholdt og beboet ud.

Påbud om nedrivning er i overensstemmelse med Hjørring Kommunes landdistriktsstrategi, ”Samling & Sammenhold”, der bl.a. har særlig fokus på at gøre kommunens lokalområder mere attraktive ved at nedrive skæmmende og sundhedsfarlige huse.

Hjemmel og anbefaling

Kommunen har efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer's § 75 tilsynspligt med ejendomme, der benyttes til ophold og beboelse, med det formål at sikre, at de med deres beliggenhed, indretning eller andre forhold ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hjørring Kommune kan på baggrund af samme lov kondemnere ejendomme og give påbud om, at ejendommene skal nedrives, hvis bygningen er nedbrudt og den er til gene for omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at begge muligheder anvendes, så kondemneringen træder i kraft 3. juni 2026 og at nedrivningen skal være gennemført senest 15. december 2026.

Mulighed for istandsættelse

Ejeren skal efter § 79 have en frist på mindst 2 måneder til at komme med et forslag til afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold. Kommunen kan kræve, at ejendommen efter istandsættelsen ikke er væsentligt ringere end gældende bygningsreglement.

Klagemulighed

Ejeren kan indklage Hjørring Kommunes kondemnerings- og nedrivningsbeslutning for Byfornyelsesnævnet for Region Nordjylland.

Afgørelsen kan herefter indbringes for domstolene. Ejeren kan også rette et eventuelt erstatningskrav for nedrivningen til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Hvis ejeren ikke reagerer

Hvis ejeren ikke reagerer og ikke overholder den fastsatte frist, anbefales det, at administrationen bemyndiges til at iværksætte nedrivningen på ejerens vegne.

Skulle ejeren ønske en nedrivning indenfor fristen og vil give fuldmagt til det, anbefales det, at Hjørring Kommune forestår nedrivningen. Herved sikres, at ejendommene nedtages på miljø- og klimamæssigt forsvarlig vis.

Lovgrundlag

Lov om Byfornyelse og udvikling af byer § 75, § 76, stk.1, § 77 og § 79, stk.1.

Økonomi

Kommunens udgifter til indsatser, herunder kondemnering og nedrivning, under Landsbyfornyelsespuljen refunderes i 2026 med 60% af Social- og Boligministeriet.

Ejeren kan ikke kræve erstatning for kondemneringen af ejendommen, men har krav på at få dækket eventuelt tab, som følge af påbuddet om nedrivning.

Efter administrationens vurdering er bygningen værdiløs.

Der indstilles følgende budget – udgiften til nedrivning m.v. skal afholdes inkl. moms.

	Kr.
Ejendommens vurderede værdi = ejers tab på ejendommen	0
Screening og håndteringsplan f. bly, asbest mm., inkl. moms	20.000
Nedrivningsomkostninger, inkl. moms	120.000
Rådighedsbeløb til besigtigelse, uforudsete udgifter og tinglysning	20.000
Udgifter i alt	160.000
Refusion fra den statslige Landsbyfornyelsespulje (60 %)	96.000
Nettoudgift for kommunen	64.000

Udgiften finansieres af kontoen "015989 Byforskønnelse - nedrivningspulje (2025)

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Med indsatsen arbejdes der for en generel forbedring af boligstandarden i kommunens landsbyer og landdistrikter. Den foreslåede kondemnering og nedrivning er et led i denne indsats.

Bilag

Bilag 1 - Kort, Ugiltvej 555, Ugilt

Bilag 2 - Bygningsrapport, Ugiltvej 555, Ugilt

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller :

- at ejendommen Ugiltvej 555, Ugilt, 9800 Hjørring, kondemneres pr. 3. juni 2026 mod enhver form for ophold,
- at der samtidig meddeles påbud om nedrivning af ejendommen med frist til 15. december 2026.
- at ejerens frist til at komme med forslag til ophævelse af kondemnering sættes til 1. september 2026
- at administrationen bemyndiges til at godkende et istandsættelsesforslag til ophævelse af kondemneringen
- at administrationen bemyndiges til at træffe aftale med ejer om vilkår for nedrivningen, samt at gennemføre en nedrivning som tvangsforanstaltning, så snart ejerens frist er udløbet.

Bilag

Bilag 1. Kort, Ugiltvej 555, Ugilt

Bilag 2. Bygningsrapport, Ugiltvej 555, Ugilt

Punkt 14: Trafikregulering af krydset Brønderupvej / Sæbyvej

05.01.00-G01-3-25

Resume

I budgetforliget 2026 er der en hensigtserklæring om, at forligspartierne gerne vil have fremlagt trafikikkerheds løsninger til at regulere trafikken i krydset Sæbyvej/Brønderupvej. I denne sag belyses effekten og økonomien for løsningerne signalregulering og rundkørsel. Teknik- og Miljøudvalget skal beslutte, hvilken løsning man vil anbefale Byrådet, og om Teknik- og Miljøudvalget vil anbefale Byrådet at indarbejde projektet i budget 2027-2030.

Sagsfremstilling

I budgetforliget 2026 har forligspartierne indskrevet en hensigtserklæring om, at man ønsker fremlagt forskellige måder til at regulere trafikken i krydset Sæbyvej/Brønderupvej. Hensigtserklæringen lyder således:

Trafikregulering Sæbyvej/Brønderupvej

Der skal udarbejdes oplæg til trafikikkerhedstiltag i form af trafikregulering af t- krydset ved Sæbyvej/Brønderupvej. Oplægget skal belyse forskellige handlemuligheder, hvor der som minimum skal beskrives en løsning med signalanlæg og en løsning med rundkørsel. Løsningsforslagene skal indeholde estimat over anlægsomkostning.

Problematikken

De tre primære indfaldsveje til Hjørring fra syd er (se bilag 1):

- Frederikshavnsvej (motorvejsafkørslen Hjørring C),
- Sæbyvej (motorvejsafkørslen Hjørring S) og
- Ålborgvej (hovedvejen mellem Ålborg og Hjørring).

Særligt i morgentimerne er der kødannelser på alle indfaldsvejene. Hvis der laves en bedre trafikafvikling på Sæbyvej, vil noget af trafikken på de to øvrige indfaldsveje formentlig flytte sig til Sæbyvej, og derved vil en forbedret trafikregulering i krydset Sæbyvej/Brønderupvej også være med til at aflaste de to øvrige indfaldsveje.

I krydset Sæbyvej/Brønderupvej sker der særligt i morgentimerne en opstuvning af trafikken kommende fra Brønderupvej (se krydset i bilag 2). Størstedelen af trafikken kommende fra Brønderupvej skal foretage et venstresving ind mod Hjørring samtidig med, at trafikken på Sæbyvej fra Tårs mod Hjørring er tæt. Det resulterer i, at der dannes en forholdsvis lang kø op ad Brønderupvej. I sådanne situationer sker der mere risikobetonet kørsel, hvor bilisterne i højere grad tager en chance i forbindelse med udkørslen fra Brønderupvej.

Trafikken i krydset forventes at stige med 30 % de kommende år pga. udbygningen af industriområdet på Anholtvej.

Siden 2010 har politiet registreret syv uheld i og omkring krydset ved Sæbyvej/Brønderupvej. Der tegner sig ikke noget klart billede af udfordringerne i krydset på baggrund af informationerne i uheldsteksterne. I to af tilfældene er uheldene sket pga. manglende overholdelse af vigepligten kommende fra Brønderupvej med udkørsel til Sæbyvej mod nord.

Hastighederne på Sæbyvej både nord og syd for Brønderupvej ligger på et fornuftigt niveau lige under hastighedsgrænsen på 80 km/t. Nordjyllands Politi har opstillede størekasser på strækningen.

Mulige løsninger

Administrationen vurderer, at problematikken bedst kan løses med ombygning af krydset til enten en rundkørsel eller et signalreguleret kryds.

Trafikkerhed

Både rundkørsler og signalregulerede kryds er mere sikre end et vigepligtsreguleret kryds i åbent land.

Erfaringsmæssigt reducerer rundkørsler antallet af uheld med 55 %. Dertil falder alvorlighedsgraden af de uheld, der sker. Det er primært fordi, at hastigheden sænkes mere ved rundkørsler, da alle køretøjer bliver tvunget ned i fart, når de skal køre ind i rundkørslen. Samtidig er antallet af konfliktpunkter lavere i en rundkørsel end i både signal- og

vigepligtsregulerede kryds. Konfliktpunkter er et udtryk for de steder, hvor forskellige trafikretninger mødes, og der er risiko for et sammenstød.

Signalregulering af kryds reducerer antallet af uheld med 18 %. Signalregulerede kryds er mere simple og letgenkendelige for cyklisterne, og trafikstrømmene afvikles i faser. Dertil kan signalanlæg indrettes med separate faser for de bløde trafikanter. Derfor er signalregulerede kryds mere sikker for cyklister sammenlignet med rundkørsler. Rundkørsler kan dog indrettes med separat spor til cyklister udenom rundkørslen ligesom der f.eks. er i den nye rundkørsel ved Ringvejen/Tørholmsvej i Hjørring, hvilket igen hæver sikkerheden for de bløde trafikanter i rundkørsler. I krydset Sæbyvej/Brønderupvej er antallet af cyklister på nuværende tidspunkt begrænset.

Trafikafvikling

Når vi ser på trafikafvikling benyttes kapacitetsberegninger og begreber som middelforsinkelse og serviceniveau. Middelforsinkelse er et udtryk for, hvor mange sekunder det enkelte køretøj gennemsnitligt bliver forsinket på det konkrete sted sammenholdt med et frit flow, hvor der ikke er nogen former for forsinkelse. Serviceniveauet udgør resultatet af kapacitetsberegningerne og er et udtryk for det serviceniveau, der kan opnås for afvikling af trafikken i hver enkelt retning. Serviceniveauet benævnes med et bogstav fra A-F, hvor det bedste serviceniveau er opnået ved A, hvor der er under 10 sekunder i middelforsinkelse. Serviceniveau F betegnes som et sammenbrud, hvor der er meget store forsinkelser (se bilag 3). På nuværende tidspunkt ligger serviceniveauet på Brønderupvej i spidstimen på serviceniveau F.

Serviceniveauet er selvfølgelig meget påvirket af trafikmængderne. Derfor er kapacitetsberegningerne baseret på fremskrevne trafiktal til året 2035. I tallene er også medtaget den forventede trafik til industriområdet ved Anholtvej. Kapaciteten beregnes for de tidspunkter, hvor krydset er mest belastet for at belyse situationen på de værste tidspunkter. I dette tilfælde er det på hverdage i spidstimerne - henholdsvis om morgenen og igen om eftermiddagen.

Kapacitetsberegningerne viser, at begge løsninger kan afvikle trafikken bedre i forhold til nuværende situation, og begge løsninger kan klare den fremtidige trafik fra alle retninger til et acceptabelt niveau. Det fremtidige serviceniveau er beregnet til at ligge mellem A-D i år 2035 med maksimale middelforsinkelser på 30 sekunder

Med en signalanlæg ville kørslen generelt blive mere stoppræget end ved en rundkørsel - også udenfor spidstimerne, hvor der også vil være behov for at prioritere alle retninger. Signalanlæg kan lettere tilpasses eventuelle fremtidige ikke forventede forskydninger i trafikmønstrene.

Økonomi

For at kunne sammenholde økonomien for de to løsninger, har administrationen belyst både anlægs- og driftsøkonomien. I driftsomkostningerne er medtaget omkostninger til belægninger, grøn drift, afstribning, belysning og signaldrift for en 30 årig periode.

Administrationen anslår at etablering af en rundkørsel i krydset vil koste 4,500 mio. kr., og at et signalanlæg vil koste 2,500 mio. kr.

Den 30 årige drift af en rundkørsel vurderes at ligge på 1,220 mio. kr., mens driften for et signalanlæg vurderes at udgøre 2,470 mio. kr.

Opsummering

Nedenfor er en kort opsummering af fordele og ulemper ved de to løsninger.

	Rundkørsel	Signalreguleret kryds
Trafiksikkerhed	<ul style="list-style-type: none">-Nedsætter antallet af uheld med 55 %-Nedsætter alvorlighedsgraden af uheld-Ringere trafiksikkerhed for bløde trafikanter i forhold til signalreguleret kryds.	<ul style="list-style-type: none">-Nedsætter antallet af uheld med 18 %-Mere trafikker for de bløde trafikanter.

Trafikafvikling	-Acceptabel kapacitet i begge spidstimer. -Høj kapacitet og god fremkommelighed med en lav samlet forsinkelse.	-Acceptabel kapacitet i begge spidstimer. -Stoppræget kørsel -Mulighed for fleksibel styring af trafikstrømmene.
Serviceniveau	A-D	A-C
Anlægsøkonomi	4,500 mio. kr.	2,500 mio. kr.
Driftsøkonomi	1,220 mio. kr.	2,470 mio. kr.
Samlet anlægs- og driftsøkonomi over 30 år	5,720 mio. kr.	4,970 mio. kr.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Indfaldsveje til Hjørring fra syd

Bilag 2 - Kortbilag

Bilag 3 - Serviceniveau

Indstilling

Direktionen indstiller:

- at Teknik- og Miljøudvalget beslutter, hvilken løsning udvalget vil anbefale Byrådet at lave i krydset, og
- at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Byrådet at indarbejde projektet i budget 2027-30.

Bilag

Bilag 1 - Indfaldsveje til Hjørring fra syd

Bilag 2 - Kortbilag

Bilag 3 - Serviceniveau

Punkt 15: Budgetdrøftelser 2027-2030, TMU

00.30.10-Ø00-2-26

Resume

Teknik- og Miljøudvalget skal ud fra de seneste budgetdrøftelser have den første indledende prioritering af forslag til budgetreduktioner, samt tage stilling til, hvorvidt udvalget har ønsker til budgetudvidelser.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har jf. godkendt tidsplan for arbejdet med budget 2027-2030 afholdt minibudgetseminar sammen med OmrådeMED på møde 19. maj 2026.

Budgetmaterialet er justeret og udvidet i henhold til beslutninger i udvalget, således at det foreliggende budgetmateriale, belysningsnotater og forslag til reduktioner er opdateret.

Udvalget skal i henhold til tidsplan have den første drøftelse og prioritering af reduktionsforslagene og drøfte, hvorvidt udvalget kan anbefale det enkelte forslag eller ej. Udvalget skal have den endelige behandling af prioritering af reduktionsforslag på deres møde 16. juni 2026.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 13 af 5. januar 2026 (den kommunale styrelseslov) § 40.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Reduktionsforslag til prioritering

Bilag 2 - Samlet reduktionskatalog

Bilag 3 - Belysningsnotat Grønne områder

Bilag 4 - Belysningsnotat Vejvedligeholdelse og belægninger

Bilag 5 - Budgetbemærkninger 2026-2029

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller:

- at Teknik- og Miljøudvalget tager den første indledende prioritering af forslag til budgetreduktioner, samt
- tager stilling til, hvorvidt udvalget har ønsker til budgetudvidelser.

Bilag

Bilag 1 - Reduktionsforslag til prioritering

Bilag 2 - Samlet reduktionskatalog

Bilag 3 - Belysningsnotat Grønne områder

Bilag 4 - Belysningsnotat Vejvedligeholdelse og belægninger

Bilag 5 - Budgetbemærkninger 2026-2029

Punkt 16: Opfølgning på uafsluttede sager for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

09.08.00-P20-1-21

Resume

Teknik- og Miljøudvalget har anmodet administrationen om at udarbejde en sag til politisk behandling for de 17 uafsluttede sager omkring beskyttelse af de boringsnære beskyttelsesområder for drikkevand (BNBO). Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til det videre forløb for de 17 uafsluttede sager.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har anmodet administrationen om at udarbejde et beslutningsoplæg til politisk behandling i forhold til det videre forløb for 17 uafsluttede sager om boringsnære beskyttelsesområder for drikkevand (BNBO).

De 17 uafsluttede sager er centrale i et høringssvar, som er afgivet til Ankestyrelsen. Ankestyrelsen har tidligere på året forespurgt om en udtalelse fra Hjørring Kommune om manglende beskyttelse af nogle BNBO'er. Byrådets behandling af høringssvar til Ankestyrelsen fremgår af bilag 1.

I bilag 3 fremgår status og forslag til handling for hver af de 17 uafsluttede sager om BNBO. Sagerne er fordelt på 32 aftaler, der skal indgås eller påbud, der skal gives eller er givet, da én BNBO kan berøre flere lodsejere. Status på sagerne er følgende:

Frederikshavn Forsyning: 9 BNBO'er i alt. Ved 3 BNBO'er er der dialog med lodsejer. Der er en verserende minksag og 5 mangler tilbud om frivillig aftale (bilag 4).

Hjørring Vandselskab: 2 BNBO'er. Hjørring Vandselskab har igangværende forhandlinger med lodsejer (bilag 5).

Vestkyst Vand: 2 BNBO'er. Hjørring Kommunes rådgiver arbejder på aftaler. De fleste lodsejere er klar til at indgå aftale. En enkelt lodsejer vil ikke indgå aftale, da det konflikter med en verserende minksag (bilag 6).

Løkken Vandværk: 1 BNBO. Vandværket er usikker på boringens fremtid. Der afventes afklaring herom ift. handleplan for Løkken Vandværk i forbindelse med kulfiltertilladelse. Afklaringen har et tidsperspektiv på op til 5 år (bilag 7).

Hæstrup Vandværk: 1 BNBO. Overtaksationssag pågår (bilag 8).

Vejby-Smidstrup Vandværk: 1 BNBO. Hjørring Kommunes rådgiver arbejder på at lave en midlertidig aftale med lodsejere (bilag 8).

Børglum Vandværk: 1 BNBO. Hjørring Kommunes rådgiver har påbegyndt dialog med vandværket (bilag 9).

Hvis det ikke er muligt at komme i mål med frivillige aftaler om beskyttelse af de enkelte BNBO'er, skal kommunen udstede påbud om begrænset anvendelse af arealet igennem forbud mod, at der sprøjtes og gødes. Hvis det ikke er muligt for parterne at blive enige om en passende erstatning på baggrund af påbuddet, overgår sagen til taksationskommissionen, der fastsætter størrelsen på erstatningen. Påbud kan imidlertid ikke udstedes, hvis der ikke er afgivet et tilbud om frivillig aftale til lodsejer.

Hvis vandværker ikke vil udarbejde et frivilligt tilbud til lodsejer, kan Hjørring Kommunes rådgiver overtage sagen for den videre udvikling.

For at opfylde målet om, at mindst 90% af BNBO skal være beskyttet, vurderer administrationen, at det er nødvendigt at udstede påbud i de sager, hvor der har været dialog, og der er afgivet et tilbud om frivillig aftale, men det ikke er lykkedes at nå i mål med en aftale.

Administrationen anbefaler på den baggrund følgende:

1. I de tilfælde, hvor vandværket har fremsendt et tilbud, men en aftale endnu ikke er underskrevet, meddeler Hjørring Kommune påbud til lodsejer. Det drejer sig om 3 tilfælde.
2. I de tilfælde, hvor vandværket ikke har fremsendt tilbud og indgået aftale med lodsejer inden den 1. september 2026, overtager Hjørring Kommune sagen og fremsender tilbud til lodsejer. Kan der ikke opnås enighed om en aftale, meddeler Hjørring Kommune påbud til lodsejer. Det drejer sig om 22 tilfælde.

I en enkelt sag er der givet påbud, og kommunen foretager sig ikke yderligere. I de resterende 6 tilfælde foretager kommunen sig ikke yderligere, med mindre tinglysning ikke underskrives. Hvis det bliver tilfældet, indgår sagen som en påbudssag, jf. punkt 1.

Lovgrundlag

Miljøbeskyttelsesloven
Vandforsyningsloven
Bekendtgørelse om BNBO

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Adgang til rent drikkevand har stor betydning for den generelle folkesundhed. Beskyttelse af BNBO-områder er et led i sikring af en ren drikkevandsforsyning.

Bilag

Bilag 1 - Referat fra Byrådssag 29. april 2026 Høring om mulig tilsynssag om boringsnære beskyttelsesområder for drikkevand (BNBO)

Bilag 2 - Kort over alle BNBO'er

Bilag 3 - Oversigt uafsluttede BNBO sager Hjørring Kommune maj 2026

Bilag 4 - BNBO Frederikshavn Forsyning

Bilag 5 - BNBO Hjørring Vandselskab

Bilag 6 - BNBO Vestkyst Vand

Bilag 7 - BNBO Løkken

Bilag 8 - BNBO Vejlbj-Smidstrup og Hæstrup

Bilag 9 - BNBO Børglum

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller:

at Teknik- og Miljøudvalget beslutter,:

- at der skal udstedes påbud i de tilfælde, hvor der har været dialog og der er afgivet tilbud til lodsejer om en aftale, og
- at Hjørring Kommune overtager de resterende sager, som ikke er afsluttet inden den 1. september 2026.

Bilag

Bilag 1 - Byrådet 29 april Høring om mulig tilsynssag om boringsnære beskyttelsesområder for drikkevand (BNBO)

Bilag 2 - Kort over alle BNBO'er

Bilag 3 - uafsluttede BNBOsager Hjørring Kommune maj 2026

Bilag 4 - BNBO Frederikshavn Forsyning

Bilag 5 - BNBO Hjørring Vandselskab

Bilag 6 - BNBO Vestkyst Vand

Bilag 7 - BNBO Løkken

Bilag 8 - BNBO Vejlbj Smidstrup og Hæstrup

Bilag 9 - BNBO Børglum

Punkt 17: Høring om revision af Råstofplan 2024

01.09.10-K04-1-26

Resume

Region Nordjylland har sendt en redegørelse om behovet for revision af Råstofplan 2024 i høring. Administrationen har udarbejdet et udkast til høringssvar. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om det kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at udkastet sendes som Hjørring Kommunes høringssvar.

Sagsfremstilling

Region Nordjylland er myndighed på råstofområdet og har ansvaret for både planlægning og udstedelse af tilladelser til råstofindvinding. Regionen fastlægger, hvor og hvordan råstoffer kan indvindes, og foretager samtidig en afvejning af råstofinteresser over for andre arealinteresser som natur, grundvand, klima, landbrug og byudvikling. Den gældende Råstofplan 2024 blev vedtaget den 24. februar 2025. Råstofplanen er overordnet kommuneplanen.

I Hjørring Kommune er der udpeget omkring 21 graveområder til råstofindvinding. Disse omfatter blandt andet områder som Astrup, Bindslev, Boller, Hundeleve, Mygdal, Nørre Harritslev, Nørre Harritslev Syd, Nørum, Overklit, Rolighed, Sindal, Stendal Mark, Tårs og Vrå. De største arealer er indvinding af ler på ca. 120 ha. Indvindingerne af sand er ofte meget mindre. Det største område, hvor der kan indvindes sand, er på 57,5 ha. Alle områder fremgår af bilag 1 - Kort over råstofområder

Regionen har nu sendt en redegørelsen for behovet for en revision af Råstofplanen i høring jf. bilag 2 - Høringsbrev. Høringen løber som udgangspunkt i perioden 26. marts til 21. maj 2026, men administrationen har lavet en aftale om, at Hjørring Kommunes høringssvar afleveres efter Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen.

Redegørelsen (se bilag 3 - Redegørelse Revision af Råstofplan 2024) indeholder en vurdering af den aktuelle forsyningssituation samt en række centrale spørgsmål, der skal belyses:

- Er der behov for en revision af Råstofplanen?
- Skal der være større fokus på langsigtet planlægning?
- Skal fokus fortsat være på lokal forsyning?
- Skal ældre råstofudpegninger gennemgås og eventuelt afgrænses eller udtages?

Redegørelsen beskriver blandt andet råstofbehovet, geografiske forskelle, transportmønstre og kvaliteten af råstofforekomster, som alle er forhold af betydning for Hjørring Kommune.

Forhold i redegørelsen med særlig relevans for Hjørring Kommune

Redegørelsen viser, at Hjørring Kommune i høj grad er afhængig af tilførsel af kvalitetsmaterialer som stabilgrus og sten fra Himmerland, da de lokale forekomster primært består af fyldsand og nicheprodukter som kosand. Samtidig viser transportanalysen, at kvalitetsmaterialer transporteres over lange afstande, hvilket øger både klimaaftryk, omkostninger og belastningen af vejnettet.

I Hjørring Kommune findes fortsat restressourcer i flere graveområder, men kun i begrænset omfang af de kvaliteter, der er nødvendige til større anlægsprojekter. Derudover peger Regionen på, at en række ældre udpegninger, herunder områder, hvor der ikke har været indvinding i årtier bør vurderes på ny. Disse udpegninger kan ligge i konflikt med andre interesser såsom naturbeskyttelse, grundvandsinteresser og rekreativ anvendelse. For kommunen er det relevant, at udpegninger fremadrettet baseres på et opdateret vidensgrundlag og en klar strategisk tilgang.

Udkast til høringssvar

Administrationen har udarbejdet et udkast til et høringssvar, hvor det anbefales, at Regionen laver en revision af Råstofplanen for at sikre en tidssvarende og bæredygtig råstofplanlægning. Høringssvaret fremhæver især behovet for en mere langsigtet og strategisk tilgang, hvor råstofinteresser afvejes mod natur, klima, grundvand og udviklingen i det åbne land, f.eks. set i relation til arbejdet med den grønne trepart.

I høringssvaret fremhæves desuden vigtigheden af, at råstofplanlægningen styrker den lokale forsyning og at fremme en mere ansvarlig udnyttelse af ressourcerne, herunder øget brug af sekundære materialer for at reducere transportafstande, CO₂ udledning og omkostninger. En revision bør derfor understøtte, at lokale materialer i højere grad anvendes lokalt, hvor det er muligt.

Endelig anbefales en systematisk gennemgang af ældre udpegninger, hvor der i dag enten ikke findes reel interesse i indvinding af råstoffer eller hvor andre interesser vurderes at være væsentligt tungere. Samlet set bør råstofplanlægningen fremme en mere ansvarlig udnyttelse af ressourcerne, herunder øget brug af sekundære materialer.

Udkast til høringssvar fremgår af bilag 4 – Udkast til Hjørring Kommunes bemærkninger til Redegørelse om revision af Råstofplan 2024.

Administrationen vil på Teknik- og Miljøudvalgsmødet indlede punktet med et kort oplæg, som introduktion til råstofområdet.

Lovgrundlag

Råstofloven (Lov om råstoffer) LBK nr. 1230 af 20/11/2024.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Kort over råstofområder

Bilag 2 – Høringsbrev

Bilag 3 - Redegørelse - Revision af Råstofplan 2024

Bilag 4 - Udkast til Hjørring Kommunes bemærkninger til Redegørelse om revision af Råstofplan 2024

Indstilling

Direktionen indstiller:

- at udkast til høringssvar sendes til Region Nordjylland.

Bilag

Bilag 1 - Kort med Råstofområder

Bilag 2 - Høringsbrev

Bilag 3 - Redegørelse - Revision af Råstofplan 2024

Bilag 4 - Udkast til Hjørring Kommunes bemærkninger til Redegørelse om revision af Råstofplan 2024

Punkt 18: Orientering om status på Vindmølle- og solcelleprojekter

01.02.05-P16-24-22

Resume

I februar 2024 besluttede Byrådet at igangsætte planprocessen for 22 solcelle- og vindmølleprojekter. Antallet af projekter er siden reduceret til 19 projekter, hvor der er fremdrift i hovedparten. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om udvalget kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at tage orientering om status på vindmølle- og solcelleprojekter til efterretning.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget fik den seneste statusopdatering på arbejdet med sol- og vindprojekterne i marts 2026. Siden da har to projekter været i offentlig høring og der har været afholdt borgermøder, hvilket giver anledning til en ny statusopdatering.

Ansøgningsrunden i 2023

Baggrunden for Hjørring Kommunes arbejde med solcelle- og vindmølleprojekter er bl.a. den nationale strategi for grøn omstilling, Folketingets aftaler fra 2022 og 2025 om firedobling af produktionen af sol- og vindenergi på land senest i 2030 og Hjørring Kommunes egen Energiplan, hvor vedvarende energi spiller en central rolle.

Siden 2022, hvor det daværende byråd besluttede at åbne ansøgningsvinduet for sol og vind, har administrationen arbejdet med projekterne, som løbende er blevet reduceret enten i forbindelse med en politisk prioritering af projekter, eller fordi ansøgeren selv har valgt at frafalde ansøgningen. Det betyder, at der lige nu er 19 aktive projekter. Det omfatter 12 solcelleprojekter, 6 vindmølleprojekter og 2 projekter med en kombination af vindmøller og solceller. I alt er der tale om ca. 1.400 ha solceller og 29 vindmøller.

Status pr. juni 2026

Siden Teknik- og Miljøudvalget fik den seneste statusopdatering i marts, er der flere projekter, som er rykket et skridt videre i processen, hvilket fremgår af bilag 1 – Faktaark om VE-projekter i Hjørring Kommune.

På byrådsmødet i marts blev det besluttet at sende forslag til plangrundlag med tilhørende miljøvurdering og udkast til tilladelse for område 19 og 22 i offentlig høring i 8 uger fra henholdsvis den 27. marts til 22. maj og fra den 10. april til 5. juni.

I forbindelse med høringerne blev der afholdt 2 borgermøder. Formålet med borgermøderne var at informere de fremmødte om det materiale, der var sendt i høring og om selve høringen. På møderne fremlagde ansøger også resultaterne fra de udarbejdede miljørapporter. Derudover deltog Energistyrelsen også for at informere de fremmødte om de forskellige kompensationsordninger. Der var stor deltagelse i begge møder, hvor de fremmødte havde mulighed for at stille spørgsmål vedrørende projektet og høringsmaterialet. Nogle af de gennemgående spørgsmål omhandlede støj, påvirkning af landskab og natur, påvirkning af ejendomsværdi og beredskab i forhold til batterianlæg.

Administrationen har udarbejdet et notat omhandlende batterianlæg, som svarer på nogle af de spørgsmål, som de fremmødte stillede på møderne. Notatet fremgår af bilag 2 - Batterianlæg (BESS) i forbindelse med solcelleparker og vindmøller. Derudover er administrationen blevet inviteret med til at forme et notat som Teknologisk Institut skal lave omkring batterianlæg. Notatet skal beskrive nogle af de mest relevante temaer omkring batterianlæg herunder opbygning, sikkerhed (brand, eksplosion og udslip) og statistik. Notatet forventes færdigt i løbet af august.

Et andet tema, som også blev berørt på borgermøderne er nettilslutningen. Energinet har som bekendt meldt ud, at der aktuelt er betydelige kapacitetsproblemer i det overordnede eltransmissionsnet som følge af den hastige udbygning af vedvarende energi og øget elektrificering. Det betyder, at der mange steder vil være lang ventetid på nettilslutning - nogle steder op mod 10 år. Derfor har Hjørring Kommune igangsat et arbejde for at løse udfordringerne lokalt.

Til efteråret forventes de næste projekter at have fået udarbejdet et forslag til plangrundlag med tilhørende miljøvurdering og udkast til tilladelse og dermed at være klar til politisk behandling. Der drejer sig om område 31, som forventes at være klar til politisk behandling i august, mens område 9 og område 37 forventes at være klar til politisk behandling i oktober. På mødet i oktober forventes det også, at Byrådet skal tages stilling til, om planlægningen for område 19 og 22 kan endeligt vedtages.

Kommunikation og lokal forankring

Administrationen har fortsat fokus på kommunikation. De meget langvarige processer betyder, at kommunikation er et af de vigtigste redskaber til at sikre, at naboer og andre interesserede har mulighed for at føle sig godt orienteret. Et led i kommunikationsstrategien er derfor at sikre, at processen er så gennemsigtig som muligt, og at alle relevante oplysninger er tilgængelige for alle interesserede.

Der er fokus på hjemmesiden, hvor materialet og status på projekterne løbende blive opdateret. Hver måned offentliggøres en statusvideo, hvor der også hver måned tages et nyt tema op, og der gives en status på projekterne. Videoerne og informationsmaterialet kan også ses på kommunens hjemmeside.

Administrationen har også fortsat fokus på at understøtte den lokale forankring af projekterne. Det er i princippet ansøgers opgave at sikre forankringen, og kommunen kan ikke direkte stille krav til ansøgerne eller involvere sig i aftaler mellem borgere og ansøger, hvilket gør det vanskeligt for kommunen at spille en aktiv rolle.

Derfor understøtter administrationen dialogen ved bl.a. ved at stille op til møder med borgere, f.eks. borgerforeninger, som ønsker yderligere information om f.eks. Grøn Pulje eller andet generelt omkring projekterne. Der følges også løbende op i Landsbyforum. I løbet af sensommeren vil der blive taget yderligere initiativer til for at fremme dialogen mellem ansøger og lokalområderne.

Lovgrundlag

Planloven §§ 13 og 23c.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.

Økonomi

Staten har fastsat 4 kompensationsordninger til fremme af vedvarende energi, hvor Kommune har ansvar for den ordning, der hedder Grøn Pulje, hvor opstillere af VE-anlæg skal indbetale et engangsbeløb pr. opstillet MW til den kommune, hvor anlægget er opstillet.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Kommuneplantillæg og lokalplaner for solcelle- og vindmølleprojekter er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, og der skal udarbejdes miljøvurderinger af plangrundlagene og miljøkonsekvensvurdering af det konkrete projekt.

Bilag

Bilag 1 – Faktaark om VE-projekter i Hjørring Kommune.

Bilag 2 - Batterianlæg (BESS) i forbindelse med solcelleparker og vindmøller.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- at Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om det kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at tage orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 1 – Faktaark om VE-projekter i Hjørring Kommune.

Bilag 2 - Batterianlæg (BESS) i forbindelse med solcelleparker og vindmøller

Punkt 19: Orienteringspunkter

00.01.00-A21-1-26

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden

Udvalgsmedlemmerne

Direktøren

Indstilling

Direktøren for Kultur, Teknik og Miljø indstiller:

- at Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Nævnenes hus liste med sager 2026

Nævnenes hus liste med AFSLUTTEDE sager 2026

5 TMU beslutningsliste samlet 25.04.26 - 22.05.26

Punkt 20: Lukket

00.22.04-A26-1-25