

# **REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 26-06-2019**

**Mødedato** Onsdag d. 26. juni 2019 kl. 18:00

**Mødested** Mødelokale 219, Brønderslev

## Indholdsfortegnelse

Fraværende.....	3
Bemærkninger/ændringer til dagsordnen.....	4
Dispensation fra lokalplan 1503-01 om krav til gabionsmur.....	5
Dispensation fra lokalplan 01-C-25.01 "Banegårdspladsen, Brønderslev".....	7
Orientering.....	9

## **Punkt 1: Fraværende**

00.22.04-P35-18-17

### **Resume**

Sagsforløb: TM

### **Beslutning**

Alle medlemmer var mødt.

## **Punkt 2: Bemærkninger/ændringer til dagsordnen**

00.22.04-P35-18-17

### **Resume**

Sagsforløb: TM

### **Sagsfremstilling**

Eventuelle bemærkninger/ændringer til dagsordnen.

### **Beslutning**

Ingen.

## Punkt 3: Dispensation fra lokalplan 1503-01 om krav til gabionsmur

01.04.00-P19-88-18

### Resume

Sagsforløb: TM

Fagforvaltningen har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen Ådalen 145-159, Brønderslev, om dispensation fra lokalplan 1503-01 Boligområde, Nordbyen, Brønderslev - fravigelse fra kravet om etablering af gabionsmur mod de fælles friarealer mod vest.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etablering af gabionsmur mod de fælles friarealer.

### Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Ådalen 145-159, Brønderslev, har ansøgt om, at udstykke ejendommen til åben-lav boligbebyggelse. Arealet er omfattet af lokalplan 1503-01 Boligområde, Nordbyen, Brønderslev, der blandt andet udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at der skal etableres gabionsmur og hæk mellem det bebyggede område og det fælles friareal mod vest, jf. lokalplanens § 9.4 og som vist i princippet på kortbilag.

Ansøger har den 18. juni 2019 søgt om dispensation fra lokalplanen, med henblik på at undlade at opføre den krævede gabionsmur. Se bilag. I ansøgningen redegøres der for, at terrænet ikke har samme karakter, som de udbyggede arealer nord for fordelingsvejen, Ådalen, hvor der generelt er stillet krav om etablering af gabionsmur mod byparken og det overordnede stiforløb. Desuden at terrænet indenfor området generelt er beliggende højt, hvilket i sig selv fordrer, at den fremtidige stamvej indenfor området skal etableres med et længdefald med en gradient på 70 ‰, og at vejen nogle steder placeres ca. 0,9 meter under terræn. I ansøgningen redegøres der endvidere for, at etablering af gabionsmur uden terrænregulering på byggegrundene vil bevirke, at gabionsmurene ikke vil være synlige fra de fælles friarealer, men alene fra den enkelte have og dermed være til gene for fremtidige købere af grundene. For at sikre at gabionsmurene får den påtænkte synlighed fra de fælles friarealer, kræves en terrænhævning indenfor selve byggegrundene, hvilket vil have den konsekvens at terrænforskellen mellem grundene og stamvejen nogle steder vil blive større end 0,9 meter. Ansøger redegør slutteligt for, at 2/3 af skellet (mod syd) mod de fælles friarealer ikke er egnet til etablering af gabionsmur og ønsker samtidig terrænregulering af den 1/3 af skellet (mod nord) hvor grundene netop ligger højere end de fælles friarealer.

Ansøger har desuden søgt om dispensation fra lokalplanens krav om etablering af gabionsmur mod det fælles friareal mod vest, den 25. april 2019. Forvaltningen traf på daværende tidspunkt afgørelse om ikke at meddele dispensation. Afslaget begrundes med, at princippet for opførelsen af gabionsmuren er fastlagt i Designmanualen for Nordbyen, lokalplan 1503-01 og lokalplan 1503-04, dette for at sikre et samlet visuelt præg for afgrænsningen mellem bebyggelsen og henholdsvis byparken og det overordnede stiforløb. Desuden at Brønderslev Kommune andre steder i Ådalen har krævet etablering af gabionsmure, uanset at de ikke kunne udføres som en afgrænsning af et terrænspring, og gabionsmuren derfor nogle steder er synlige fra begge sider, henholdsvis fra egne haver og fra byparken.

Efter der er truffet afgørelse om at meddele afslag på dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etablering af gabionsmur, har der været besigtigelse af arealet med repræsentanter fra Brønderslev Kommune. Efter aftale har ansøger på den baggrund indsendt nyt dispensationsmateriale, den 18. juni 2019. Af det nye materiale fremgår en visualisering af, hvordan terrænet tager sig ud inden for det konkrete projektområde, hvorfor sagen behandles på ny.

Med udgangspunkt i fremsendte materiale vurderer fagforvaltningen, at der kan etableres en gabionsmur, der er synlig fra de fælles friarealer på den nordligste 1/3 af skellet mod de fælles friarealer. Omvendt vurderes det at en gabionsmur, etableret på de sydligste 2/3 af skellet mod de fælles friarealer primært vil være synlig fra de private haver, grundet terrænforholdene indenfor det konkrete område.

### Om dispensation fra lokalplaner

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod planens principper, der primært udgøres af lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Bestemmelsen vedr. etablering af gabionsmur vurderes ikke at være en del af planens principper. Fagforvaltningen vurderer, såfremt det beslutes at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etablering af gabionsmur, at dispensationen skal i 2 ugers naboorientering førend der kan meddeles endelig dispensation.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Teknik og Miljøudvalget tager stilling til, om der skal

- meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra lokalplan 1503-01, og således fastholde kravet om etablering af gabionsmur langs hele skellet mod de fælles friarealer mod vest,
- meddeles delvist dispensation, således der stilles krav om etablering af gabionsmur på den nordligste 1/3 af skellet mod de fælles friarealer, hvor terrænet bevirker at gabionsmuren vil fremstå synligt fra de fælles friarealer og samtidig fravige kravet om opførelse af gabionsmur på de sydligste 2/3 af skellet mod de fælles friarealer eller
- meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etablering af gabionsmur, således at Brønderslev Kommune helt fraviger kravet om etablering af gabionsmur mod de fælles friarealer mod vest.

### Personale

Ingen.

### Beslutning

Udvalget vedtog at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etablering af gabionsmur.

### Bilag

Ansøgning indsendt den 25. april 2019

Ansøgning indsendt den 18. juni 2019

Oversigtsplan

Længdeprofil

Afgørelse om gabionsmur ved udstykning af åben-lave boliger på Ådalen 145, Brønderslev

Oversigtskort Ådalen 145-159

## **Punkt 4: Dispensation fra lokalplan 01-C-25.01 "Banegårdspladsen, Brønderslev"**

01.02.05-P19-4-17

### **Resume**

Sagsforløb: TM

Domea og Svend Aage Christiansen A/S søger om dispensation fra lokalplan 01-C-25.01 Banegårdspladsen, Brønderslev, da der på baggrund af afholdt licitation er et behov for at foretage væsentlige ændringer af projektet, for at kunne gennemføre projektet inden for Domeas rammebeløb.

Teknik- og Miljøudvalget skal tilkendegive, om udvalget er villig til at dispensere fra lokalplanen og igangsætte dispansationsprocedure.

### **Sagsfremstilling**

Der er vedlagt foreløbigt skitse materiale på et revideret projekt. Fagforvaltningen er i dialog med bygherre om justeringer og tilpasninger. Der skal derfor forventes, at der fortsat kan ske ændringer af projektet.

Projektet omhandler opførelse af 110 almene og private boliger i fire punkthuse, der etableres i op til 7 etagers højde. Punkthusene er placeret tilbagerykket fra Nørregade i en vifteformation fra Godsbanegade til stationsbygningen. I det oprindelige projekt var parkering til boligerne placeret i en kælderkonstruktion, hvor taget blev indrettet til friarealer for boligerne. I det nuværende projekt etableres parkering på terræn. Der var tidligere planlagt en dagligvarebutik i tilknytning til projektet, men det er ikke lykkedes at indgå aftale med en konkret butik. En dagligvarebutik er derfor ikke en del af det nuværende projekt. Lokalplanen fastsætter krav om, at minimum 25 % af facaderne skal udføre i tegl. Med det nuværende projekt opføres hele byggeriet, bortset fra mindre bygningsdetaljer, i tegl.

Fagforvaltningen vurderer, at der overordnet set skal dispenseres fra følgende forhold i lokalplanen:

- Placering af bygninger (byggefelter)
- Parkeringsforhold (placering og evt. antal)
- Placering af friarealer for boligerne (størrelsen af friarealer fastholdes, men placeringen ændres)
- Udformning og indretning af det grønne areal langs Nørregade (med ændring af bygningernes placering reduceres det grønne strøg)

Den endelige dispensation afhænger af, at projektet forhandles endeligt på plads med ansøger. Derudover vil der kunne forekomme yderligere detaildispensation, når projektet er færdig projekteret. Denne type dispensationer behandles som almindelig praksis i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Fagforvaltningen vurderer, at der er tale om relativt omfattende dispensationer fra lokalplanen, hvor særligt byggefelterne fraviges væsentligt. Projektet vurderes dog ikke at være i strid med lokalplanens formål og de anvendelser lokalplanen giver mulighed for. Den grundlæggende struktur for området med punkthuse placeret i en vifteformation fastholdes ligeledes. Byggeriets højde og etageantal fastholdes inden for lokalplanens eksisterende rammer.

Forud for meddelelse af en dispensation skal der gennemføres en naboorientering. Da naboorienteringen forløber i sommerferieperioden anbefaler fagforvaltningen, at høringsfristen forlænges fra 2 uger til 3 uger. Fagforvaltningen forventer, at udvalget kan tage endelig stilling til en dispensation på udvalgmødet i august. Tidsplanen er afhængig af, at projektet forhandles på plads med bygherre, og at bygherre leverer nødvendigt materiale.

Fagforvaltningen for Teknik- og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget tager stilling til, om udvalget er villig til at dispensere fra lokalplan 01-C-25.01 og igangsætte en dispensationsprocedure.

## **Personale**

Ingen.

## **Beslutning**

Udvalget er villig til at dispensere fra lokalplan 01-C-25.01. Der arbejdes videre med projektet, herunder parkeringsforholdene og der igangsættes en dispensationsprocedure.

Udvalget er positiv over for byggeri i teglsten.

## **Bilag**

Revideret projekt - foreløbige skitser og visualiseringer

Lokalplanens kortbilag 2 - administrationsplan

Lokalplanens kortbilag 3 - ubebyggede arealer

## **Punkt 5: Orientering**

00.22.04-P35-18-17

### **Resume**

Sagsforløb: TM

### **Beslutning**

Der holdes ekstraordinært møde i Teknik- og Miljøudvalget den 12. august 2019, kl. 9.00 på Materielgården.