

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 10-04-2024

Mødedato Onsdag d. 10. april 2024 kl. 15:30

Mødested Teamsmøde

Indholdsfortegnelse

Fraværende.....	3
Bemærkninger/ændringer til dagsordnen.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 01-B-10.05 og Kommuneplantillæg nr. 20 - Tæt-lave boliger Ådal	5
Orientering.....	8
Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol.....	9

Punkt 1: Fraværende

00.22.04-P35-22-21

Resumé

Sagsforløb: TM

Personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Beslutning

Johannes Trudslev var fraværende.

Punkt 2: Bemærkninger/ændringer til dagsordnen

00.22.04-P35-22-21

Resumé

Sagsforløb: TM

Sagsfremstilling

Eventuelle bemærkninger/ændringer til dagsordnen.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Beslutning

Ingen.

Johannes Trudslev var fraværende.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 01-B-10.05 og Kommuneplantillæg nr. 20 - Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev

01.02.00-P16-1-23

Resumé

Sagsforløb: TM/ØK/BY

Forslag til lokalplan 01-B-10.05 og kommuneplantillæg nr. 20 for Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev, har været i offentlig høring i 8 uger fra den 24. november 2023 til den 20. januar 2024. Der er i høringsperioden indkommet 3 høringssvar fra henholdsvis én naboejendom, et samlet fra 7 naboejendomme samt et samlet høringssvar fra Borgerforeningen Brønderslev Nord som repræsenterer 262 husstande.

Høringssvarene omhandler emnerne vedr. skovbyggelinje, forhold til masterplanen for området, fredede dyrearter, grønne områder, rekreative formål og sundhed, ledige byggegrunde i nærområdet, vandhåndtering, drikkevandsinteresser, byggestil, hævud og politiske beslutninger generelt. Emnerne er behandlet i vedhæftede notat, behandling af høringssvar.

Byrådet skal tage stilling til, om lokalplan 01-B-10.05 og kommuneplantillæg nr. 20 for Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev skal vedtages endeligt uden ændringer, da emnerne fra høringssvarene generelt er behandlet og indarbejdet i den tidligere planproces.

Sagsfremstilling

Den tidligere planlægning for området med lokalplan 01-B-10.04 for Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev blev vedtaget på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. december 2022.

Byrådet nedlagde i maj 2023 et § 14 jf. Planloven mod lokalplanen med baggrund i en uoverensstemmelse og lovmæssig tvivl om overførelsen af området fra kommuneplanramme 01-R-06 Rekreativt område, bypark til kommuneplanramme 01-B-10 Boligområde, Nordbyen i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021-2033. Det vurderes, at der var uoverensstemmelser omkring, hvad der blev præsenteret for politikerne, og hvad der fremgik af listen over de områder, som blev arealoverført ved vedtagelsen af Kommuneplanen. Dette fjerner dog ikke intentionerne om at overføre arealet til boligformål.

For at fjerne uoverensstemmelserne og tvivl om gyldigheden af arealoverførelsen, er der efterfølgende udarbejdet kommuneplantillæg nr. 20 og ligeledes er lokalplanen genfremført, for at sikre intentionerne for etablering af boliger i området. Økonomiudvalget har således godkendt lokalplanforslag 01-B-10.05 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 20 den 4. oktober 2023, og udsend planforslagene i offentlig høring i 8 uger fra den 24. november 2023 til den 20. januar 2024.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet 3 høringssvar. Det ene høringssvar er fra en naboejendom, det anden er et samlet høringssvar fra 7 naboejendomme og det tredje er et samlet høringssvar fra Borgerforeningen Brønderslev Nord som repræsenterer 262 husstande i nærområdet.

Høringssvarene er samlet i emner og behandlet i vedhæftede notat, Behandling af høringssvar. Her er høringssvarene kategoriseret og besvaret indenfor emnerne skovbyggelinje, forhold til masterplanen for området, fredede dyrearter, grønne områder, rekreative formål og sundhed, ledige byggegrunde i nærområdet, vandhåndtering, drikkevandsinteresser, byggestil, hævud, vedtagelse af lokalplan samt oprindelig politisk ambition.

Behandlingen af høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Forvaltningen vurderer

Forvaltningen vurderer overordnet, at planlægningen tager udgangspunkt i de politiske og planmæssige intentioner for arealet, der skal fremstå som et samlet boligområde langs Ådalen. Et af principperne for masterplanen er, at bebyggelse skal være med til at omslutte byparken. Lokalplanen medvirker til at byparken omsluttes, samtidig med at der stadig er mulighed for at bevæge sig gennem lokalplanområdet og ned til byparken. Lokalplanen bygger derfor videre på nogle af de principper, der er i masterplanen.

Lokalplanområdet vurderes ikke at være sandsynlige leve- raste- eller yngleområder for bilag IV arter. Ligeledes vurderes de grønne arealer ikke at blive forringede, da der stadig vil være mulighed for at bruge de grønne og rekreative områder ved Ådalen på samme måde, og arealet vil forsat være ca. 11,1 Ha stort.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Byrådet vedtager forslag til lokalplan 01-B-10.05 og kommuneplantillæg nr. 20 for Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev, endeligt uden ændringer.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, den 4. marts 2024, punkt 10:

Høringssvarene tages til efterretning og lokalplan og kommuneplantillæg indstilles ikke godkendt til Byrådet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, den 13. marts 2024, punkt 9:

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for tæt-lave boliger i Ådalen indstilles ikke godkendt. Økonomiudvalget ønsker sagen vedr. det tidligere plangrundlag genoptaget med henblik på nedlæggelse af 14 forbud og ophævelse af lokalplan 01-B-10.04.

Steen Søgaard Petersen afventer stillingtagen til byrådsmøde.

Peter Stecher og Bettina B. Kjeldsen var fraværende.

Beslutning fra Byrådet, den 20. marts 2024, punkt 9:

Taget af dagsorden.

Supplerende sagsfremstilling til Teknik og Miljøudvalgets møde den 8. april 2024:

Sagen starter i 2003 hvor der udarbejdes en masterplan for Nordbyen, og hvor det pågældende areal udlægges til bypark. I foråret 2020 kontakter ejer af Ådalen 260, JETO ejendomme, daværende udvalgsformand med henblik på at afklare mulighederne for at planlægge for boliger på den pågældende ejendom. På anmodning udarbejdede fagforvaltningen herefter et notat med henblik på at afklare om rumligheden i masterplanen gav mulighed for yderligere boliger i området. På grund af de mange fortidsminder i området viste gennemgangen, at byparken var blevet ca. 6 ha. større end det der var fastlagt i masterplanen og det forventede antal boliger i området var reduceret fra 588 til ca. 400. Der var således plads i masterplanen til yderligere boliger i området.

I forbindelse med fordebatten til Kommuneplanen modtog forvaltningen en række forslag til nye arealudlæg fra borgere, udviklere og virksomheder, og som blev behandlet i Økonomiudvalget i september 2020. På baggrund af de indkomne forslag til nye arealudlæg indarbejder fagforvaltningen kortbilag svarende til de indkomne forslag. Økonomiudvalget besluttede på mødet at arealet på Ådalen 260 ikke skulle ændres fra bypark til boliger. Ved en fejl blev de digitale kortbilag ikke redigeret tilbage til bypark op til den politiske behandling i Byrådet, hvilket resulterede i at Ådalen 260 fremstod som udlagt til boligformål i det materiale som blev sendt ud i offentlig høring. I høringsprocessen kom der ingen indsigelser til ændringen, og ved den endelige vedtagelse af Kommuneplan i maj 2021 blev området ved en fejl udlagt til boligformål.

Ca. et år senere den 31. maj 2022 deltog direktør for Teknik og Miljø, udvalgsformanden for Teknik og Miljøudvalget og Borgmesteren i et møde med Vendia-Huset, og samme dag blev fagforvaltningen bedt om at fremsende krav til den kommende planlægning til Vendia-Huset. I juni 2022 besluttede Teknik- og Miljøudvalget igangsætte planlægning for tæt-lave boliger på Ådalen 260, lokalplan 01-B-10.04. Lokalplanen blev godkendt i Teknik- og Miljøudvalget i december 2022.

Nabo påklagede afgørelsen til Planklagenævnet i januar 2023 og først i den forbindelse blev fagforvaltningen opmærksom på, at der var en fejl i kommuneplanen. Byrådet blev i en mail den 9. maj 2023 gjort opmærksom på uoverensstemmelsen i den godkendte Kommuneplan. Med afsæt i de nye oplysninger besluttede Byrådet, at nedlægge et § 14 forbud mod udnyttelse af lokalplanen med henblik på at udarbejde en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at rette op på fejlen, således at området stadigt kunne udlægges til boligformål. Arbejdet med udarbejdelse af ny lokalplan 01-B-10.05 med tilhørende kommuneplantillæg blev igangsat i maj 2023.

Det gøres opmærksom på at følgende formulering vedr. skovbyggelinje er medtaget i begge lokalplaner (01-B10.04 og 01-B10.05): "Størstedelen af projektområdet er omfattet af skovbyggelinjen i naturbeskyttelsesloven for et nærliggende skovområde. Ved ansøgning om nyt byggeri skal skovbyggelinjen enten ophæves ved Miljøstyrelsen, eller der kan gives en dispensation til skovbyggelinjen ved Brønderslev Kommune i byggesagsbehandlingen."

Fagforvaltningen vurderer, at der er grundlag for, at der i forbindelse med byggesagen kan dispensere fra skovbyggelinjen.

Alternative løsninger

Da den første lokalplan (01-B-10.04) blev godkendt og stadfæstet af Planklagenævnet er den juridisk bindende, det betyder at hvis Byrådet afviser lokalplanforslag 01-B-10.05 er området juridisk set udlagt til boligformål.

I det omfang Byrådet ønsker at ændre området fra boligformål til rekreativt område skal der inden § 14 forbuddet udløber den 3. maj 2024 offentliggøres en ny lokalplan der udlægger området til rekreativt formål. I en juridisk vurdering fra CODEX Advokaterne gøres der opmærksom på at kommunen i henhold til planloven § 48 kan pålægges at overtage ejendommen, og erstatningen herfor vil i givet fald skulle fastsættes med udgangspunkt i den værdi, som arealet har med den nuværende planlægning til boliger.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Byrådet drøfter om

1. forslag til lokalplan 01-B-10.05 og kommuneplantillæg nr. 20 for Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev kan godkendes eller
2. lokalplan 01-B-10.05 og kommuneplantillæg nr. 20 for tæt-lave boliger i Ådalen, Brønderslev afvises således at, lokalplan 01-B-10.04 vil være gældende.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, den 8. april 2024, punkt 7:

Sagen udsættes.

Beslutning

Lokalplan 01-B-10.05 og kommuneplantillæg nr. 20 for tæt-lave boliger i Ådalen, Brønderslev afvises, således at lokalplan 01-B-10.04 vil være gældende.

Hildo Rasmussen (A) og Eskild Sloth Andersen (A) ønsker, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag for området, hvor de grønne områder i Ådalen bevares.

Johannes Trudslev var fraværende.

Bilag

Ådalen procesdiagram

Lokalplan 01-B-10.05 for Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev_Endelig vedtagelse

Behandling af høringssvar_Endelig vedtagelse

Hvidbog_Endelig vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 20 Ådalen_Endelig vedtagelse

Nordbyen - status boliger 2020

Juridisk vurdering - Lovligheden af KP 21 – Brønderslev Kommune

§14 forbud mod lokalplan 01-B-10.04 - Tæt-lave boliger Ådalen, Brønderslev

Redegørelse fra CODEX Advokater

Punkt 4: Orientering

00.22.04-P35-22-21

Resumé

Sagsforløb: TM

Personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Beslutning

Orientering om henvendelse fra BeGreen.

Johannes Trudslev var fraværende.

Punkt 5: Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol

00.22.04-P35-22-21

Godkendt.

Johannes Trudslev var fraværende.