

# **REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021 d. 02-11-2020**

**Mødedato** Mandag d. 02. november 2020 kl. 08:30

**Mødested** Videomøde via Teams

## Indholdsfortegnelse

Fraværende.....	3
Bemærkninger/ændringer til dagsordnen.....	4
Endelig vedtagelse af lokalplan 02-B-16.02 Boligområde ved Tranebærvej, Dronninglund.....	5
Projekt - Banegårdspladsen - projektorganisering.....	8
Igangsætning af lokalplanlægning for Banegårdspladsen, Brønderslev.....	11
Orientering.....	14
Lukket: Planlægningsmæssige overvejelser.....	15
Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol.....	16

## **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: Endelig vedtagelse af lokalplan 02-B-16.02 Boligområde ved Tranebærvej, Dronninglund

01.02.05-P16-1-20

## Resume

Sagsforløb: TM

Lokalplan 02-B-16.02 for et tæt-lav boligområde på Tranebærvej samt nedrivning af den bevaringsværdige Realskole i Dronninglund har været i 4 ugers offentlig høring.

Der er i høringsperioden indkommet 5 høringssvar. 2 giver opbakning til nedrivning, 2 gør indsigelse mod nedrivning og 1 har ingen kommentarer.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til høringssvarene, og om lokalplanen kan vedtages endeligt.

## Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på møde den 31. august 2020 forslag til lokalplan 02-B-16.02 for et tæt-lav boligområde ved Tranebærvej i Dronninglund.

Lokalplanen giver mulighed for, at en bevaringsværdig bygning kan nedrives samt opførelse af 18 boliger og et fælleshus på ejendommen. Ejendommen er på knap 5.600 m<sup>2</sup> og er beliggende i byzone. Området opdeles i to delområder. Delområde A som anvendes til tæt-lave boliger og i delområde B etableres et nyt fælleshus for områdets beboere samt et friareal foran bygningen til udendørsaktiviteter. Boligerne placeret i delområde A opføres som rækkehusbebyggelse bestående af 3 sammenbyggede boliger. Boligerne orienteres således, at der opnås udearealer med bedst muligt solforhold med privat have. Boligerne opføres i et moderne formsprog, der afspejles i bebyggelsens arkitektur, samt valg af materialer med respekt for områdets karakter. Hvis boligerne udstykkes, vil grundstørrelsen være på ca. 126 m<sup>2</sup>.

Baggrunden for ønsket om tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige Realskolebygning er dens nuværende stand. En byggeteknisk rapport viser, at bygningen er i meget ringe stand, og det er tvivlsomt, om den er mulig at bevare. Endvidere indikerer rapporten, at det ikke vil være sikkerhedsmæssigt og sundhedsmæssigt forsvarligt at arbejde videre med bygningen, i den stand, som den er i dag. Ejer gør opmærksom på, at et ønske eller krav om bevaring af bygningen vil medføre behov for betydelige midler til byfornyelsesprocessen, med de risici, som der til stadighed vil være med igangsætning af en renovering. Ejer ønsker, i respekt for både ånden i den udarbejdede lokalplan, samt for den rent lokalhistoriske interesse som bygningen rummer, at den nye bygnings arkitektur baseres på delvis genanvendelse af de gamle mursten fra skole- og gymnastikbygningen. Dette er indført i lokalplanens bestemmelser. Den nye fælleshusbygning i delområde B vil være ca. 250 m<sup>2</sup>. Fællesbygningen indrettes med køkken- og toiletfaciliteter samt 2 gæsteværelser.

Vejadgang for området sker fra Rørholtvej med ensrettet kørsel og udkørsel via Tranebærvej.

Lokalplanen samt ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige Realskole har været i 4 ugers offentlig høring i perioden fra den 3. september 2020 til den 2. oktober 2020. Der er i høringsperioden indkommet 5 høringssvar.

### 1. Rævdalsvej 2B

Der udtrykkes opbakning til nedrivning af den bevaringsværdige Realskole.

## 2. Slotsgade 66

Der udtrykkes opbakning til nedrivning af den bevaringsværdige Realskole.

## 3. BaneDanmark

BaneDanmark har ingen kommentarer til lokalplanen.

## 4. Børge Juul

Indsigelse mod nedrivning af den bevaringsværdige realskole. Indsiger mener, at bygningen ikke er i dårligere stand end den var for 3 år siden, da kommunen solgte grunden. Prisen på grunden dengang tog højde for, at Realskolen skulle bevares og istandsættes. Der argumenteres for, at kommunen har begået fejl i forbindelse med salg af grunden. Indsiger opfordrer til, at der i stedet meddeles byfornyelsestilskud til renovering af bygningen.

## 5. Museum MOSS

Museet gør indsigelse mod nedrivning af den bevaringsværdige Realskole. Museet påpeger, at Realskolen er beliggende i et værdifuldt kulturmiljø og udpeget med en bevaringsværdi på 3, som er en høj bevaringsværdi. Der findes kun meget få bygninger i Dronninglund med så høj bevaringsværdi. Museet mener, at en nedrivning er i strid med Brønderslev Kommunes udpegning som kulturarvskommune. Kulturarvsprojektet i Dronninglund gik netop på at værne om den historiske bygningsmasse. Der henvises til, at en nedrivning er i strid med kommuneplanens retningslinjer for de værdifulde kulturmiljøer samt bevaringsværdige bygninger.

## Partshøringssvar

Bemærkninger til lokalplan samt nedrivning af Realskolen har været forelagt grundejer, som har indsendt bemærkninger hertil. Grundejer værdsætter de positive tilkendegivelser vedrørende nedrivning. I forhold til indsigelserne henviser grundejer til den byggetekniske rapport, der er udarbejdet umiddelbart efter grundejers overtagelse af bygningen. Det er grundejers opfattelse, at bygningen i sin nuværende forfaldne stand ikke er hverken økonomisk, konstruktivt eller indeklimategnet til videre anvendelse. Grundejer anerkender bygningens historiske og lokale betydning for byens borgere og har indvilliget i, at genanvende facadesten fra den gamle gymnastikbygning samt Realskole på facaden af fælleshuset.

## Forvaltningens bemærkninger

Den gamle Realskole er bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 3, hvilket kategoriseres som værende en høj. Den høje værdi er givet på baggrund af bygningens særlige arkitektur, kulturhistorie og betydning for Dronninglund by. Som ejer af en bevaringsværdi bygning har man et særligt ansvar for at bevare bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske udtryk. De senere års misvedlighold af bygningen har medført, at den i dag fremstår i særlig dårlig stand - både indvendig og udvendig. Fagforvaltningen er enig i konklusionerne i den byggetekniske rapport, hvor det vurderes, at en renovering af bygningen vil være forbundet væsentlige økonomiske omkostninger og usikkerheder. Fagforvaltningen bemærker dog, at kommunens retningslinjer for de bevaringsværdige bygninger skal sikre, at de bevaringsmæssige hensyn vægtes højere end de økonomiske.

I forhold til påstand om, at kommunens salg af ejendommen Tranebærvej 6A i 2017 skulle være behæftet med fejl bemærker fagforvaltningen, at der ikke er begået retslige fejl. Der blev efterfølgende udarbejdet en bevarende lokalplan for området, der skulle sikre Realskolen mod nedrivning. Det er udelukkende Økonomiudvalgets beslutning om et salg af kommunal ejendom skal være omfattet af yderligere vilkår. Fagforvaltningen anerkender, at der i den pågældende sag

kunne have været indsat vilkår om tilbagekøbsret, såfremt bygningen ikke var ombygget i henhold til projektet inden for en nærmere bestemt tidsperiode. Dette ville sikre bygningen mod at stå uden anvendelse og forfald.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om

- tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige Realskole, og
- endelig vedtagelse af lokalplan 02-B-16.02 boligområde ved Tranebærvej i Dronninglund.

## **Personale**

Ingen.

## **Beslutning**

Flertallet godkender fagforvaltningens indstilling.

Med henvisning til det projekt bygherre har indsendt, stilles krav om, at gamle mursten fra Realskolen skal indgå i den nye fællesbygning. Projektet skal godkendes af fagforvaltningen.

Poul Erik Andreasen begærer sagen i Byrådet. Han kan ikke godkende lokalplanen og indstiller, at købsaftalens bestemmelser om bevaring af bygningen skal overholdes, da prisen er fastsat herefter. Der kan ydes byfornyelsesmidler hertil.

## **Bilag**

Partshøring

Høringssvar - Samlet

Lokalplanforslag - 02-B-16.02

Byggeteknisk rapport

Oversigtskort lokalplan 02-B-16.02

## **Punkt 4: Projekt - Banegårdspladsen - projektorganisering**

01.11.20-P20-1-20

### **Resume**

Sagsforløb: TM

Byrådet har den 28. oktober 2020 accepteret indkommet projekt og bud på byggeretter på Banegårdspladsen i Brønderslev.

Det samlede projekt, Fremtidens Banegårdsplads, omhandler etablering af detailhandel, boliger, parkeringspladser, busperron, ny banegårdsplads og omlægning af veje.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til den fremtidige organisering af projektet.

### **Sagsfremstilling**

I 2018 vedtog Byrådet Helhedsplan for Banegårdspladsen, der sætter rammerne for en ny udvikling af Banegårdspladsen i Brønderslev. Udgangspunktet for helhedsplanen er at (gen)skabe et ankerpunkt for midtbyen på Banegårdspladsen, der skal bidrage til at trække liv og aktivitet tilbage til den gamle bymidte og skabe modvægt til det stærke dagligvarecenter i Østergade.

Konkret omhandler projektet en opdeling af den nuværende Banegårdsplads i en mobilitetsplads og byens nye aktivitetsplads. Projektet omfatter en trafikomlægning fra Nørregade til vejen Banegårdspladsen og ny kollektiv trafikbetjening i form af en bus-ø. Trafikomlægningen muliggør lukning af Nørregade på strækningen mellem Bredgade og Grønnegade, der dermed fredeliggøres til et attraktivt bytorv. For at indramme torvet og give rum til ny aktivitet i området er der indlagt nye byggemuligheder i området.

Byrådet har den 28. oktober 2020 accepteret indkommet projekt og bud på byggeretter på Banegårdspladsen i Brønderslev.

Projektets overordnede mål er at skabe ny udvikling og en mere attraktiv midtby for byens borgere, besøgende og handelslivet. Projektet er dermed i god tråd med Byrådets vision om at være "Et godt sted at leve" og arbejdet vil ske med fokus på pejlemærkerne, herunder særligt, at opgaveløsningen skal ske i samarbejde med områdets interessenter.

Projektet vil fysisk resultere i:

- En ny forbedret kollektiv trafikbetjening
- Vejoplægning fra Nørregade til Banegårdspladsen
- Ny bolig- og dagligvarebebyggelse
- En ny central aktivitetsplads
- Nye centernære parkeringsmuligheder

Udvikling af banegårdspladsen er et stort og komplekst projekt med mange delprojekter og interessenter. For at sikre en effektiv styring og fremdrift er det nødvendigt at etablere en overordnet projektstyring for det samlede projekt samt projektgrupper for det enkelte delprojekt.

## Overordnet projektorganisering

### Politisk forankring

Helt overordnet er projektet politisk forankret i Byrådet, men der lægges op til at den administrative styregruppe rapporterer direkte til Teknik- og Miljøudvalget.

### Styregruppe

Styregruppen består af Søren Steensen, Lene D. Faber og projektejer (Benn Erik Grav), som har det overordnede ansvar for at fastlægge rammer og retning for projektet. Styregruppen har ansvaret for at opdatere det politiske niveau.

### Projektchef (adm. projektejer)

Projektchefen har det overordnede ansvar for projektet og resultatet, og har desuden beslutningskompetence i forhold til at træffe løbende beslutninger i projektet vedr. ressourcer, tidsplan og økonomi. Projektchefen har desuden ansvaret for at sikre koordineringen mellem delprojekterne.

### Referencegruppe

Midtbyrådet fungerer som projektets referencegruppe, der bidrager med lokal viden og input til projektet. Midtbyrådets rolle i de forskellige delprojekter varierer fra "orienterende" til "involverende".

### Projektledere

Projektet er opdelt i en række delprojekter og tværgående projekter. For hvert delprojekt er der udpeget én projektleder. Projektlederen har ansvaret for delprojektets fremdrift og udførelse.

### Aktuelle delprojekter

#### Delprojekt 1 - Vej og busperron

Omlægning af vej gennem området samt etablering af ny busperron. Projektleder har ansvaret for planlægning, udbud, udførelse og tilsyn.

#### Delprojekt 2 - Bolig og butik

Realisering af projekt godkendt af Økonomiudvalget den 21. oktober 2020. Projektleder har ansvaret for at koordinere godkendelsen af projektet samt salg af byggegrund.

#### Delprojekt 3 - Aktivitetsplads

Etablering af byens nye aktivitetsplads på det nuværende parkareal og den del af Nørregade der lukkes for trafik. Projektleder har ansvaret for skitseprojektering, planlægning, udbud, udførelse og tilsyn.

#### Delprojekt 4 - Parkering

Etablering af nye parkeringspladser. Projektleder har ansvaret for at afdække behovet for parkeringspladser samt planlægge og etablere en samlet parkeringsløsning på- og omkring Banegårdspladsen.

Tværgående projekt - Planproces og myndighedsbehandling

Udarbejde lokalplan samt mv. Projektleder har ansvaret for at der udarbejdes en samlet lokalplan for området samt koordinere den samlede myndighedsbehandling (byggetilladelser mv.)

Tværgående projekt - Fundraising

Det samlede projekt gennemførelse kræver en stor kommunal investering. For at nedbringe den kommunale investering foreslås det, at der kan arbejdes med fundraising på forskellige dele af projekterne.

Fagforvaltningen for Teknik- og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget godkender fagforvaltningens forslag til projektorganisering.

## **Personale**

Ingen.

## **Beslutning**

Godkendt.

Formandsskabet for Teknik- og Miljø indgår i styregruppen.

## **Bilag**

Projektbeskrivelse

# **Punkt 5: Igangsætning af lokalplanlægning for Banegårdspladsen, Brønderslev**

01.02.05-P16-5-20

## **Resume**

Sagsforløb: TM

Byrådet har den 28. oktober 2020 accepteret indkommet projekt og bud på byggeretter på Banegårdspladsen.

Projektet præsenteres af Kris Houmann fra Dansk Boligbyg kl. 9.

Projektet omhandler etablering af detailhandel og boliger på Banegårdspladsen. Realisering af projektet forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan for Banegårdspladsen.

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planlægningen kan igangsættes.

## **Sagsfremstilling**

I 2018 vedtog Byrådet Helhedsplan for Banegårdspladsen. Planen er udarbejdet i tæt samarbejde med Brønderslev Midtbyråd. Planen sætter rammer og retning for den fremtidige udvikling af Banegårdspladsen.

Som første skridt til realisering af helhedsplanen blev der i foråret 2020 igangsat et udbud af byggeretter på Banegårdspladsen. Fristen for at afgive bud udløb i august. Byrådet har den 28. oktober 2020 valgt at acceptere et bud og projekt, der omhandler opførelse af detailhandel og boliger i området. Før projektet kan realiseres skal der udarbejdes en lokalplan for området.

### **Helhedsplan for Banegårdspladsen**

Helhedsplanen for Banegårdspladsen har udspring i Midtbyplan for Brønderslev fra 2013. Et af midtbyplanens hovedgreb er (gen)etablering af et ankerpunkt på Banegårdspladsen, der skal bidrage til at skabe mere ligevægt i midtbyen og trække aktivitet tilbage til de traditionelle handeleggader.

Helhedsplanen angiver retning og rammer for Banegårdspladsens udvikling til et nyt ankerpunkt i midtbyen. Planen arbejder med følgende principper:

- Tilførelse af byggeri til pladsen, der har til formål både at være rumskabende og skabe de fysiske rammer for aktivitet og liv i området.
- Omlægning af trafikken fra Nørregade til vejen Banegårdspladsen, så Nørregade kan lukkes fra Bredgade til Grønnegade. Trafikomlægningen giver mulighed for en bedre sammenbinding af Banegårdspladsen med byens primære handeleggade Algade. Trafikomlægningen skaber også grobund for en mere anvendelig pladسدannelse.
- Opgradering af den kollektive trafikbetjening og sammenhæng mellem stationsområdet og midtbyen.

Helhedsplanen har dannet baggrund for det afholdte udbud. Dog blev de bebyggelsesmæssige rammer hævet i forbindelse med udbuddet i forhold til det, der er skitseret i helhedsplanen. Dette er sket på baggrund af en markeds­mæssig vurdering samt volumenstudier.

## Projektbeskrivelse

Projektet omhandler opførelse af en bebyggelse på ca. 5.400 m<sup>2</sup>, med en dagligvarebutik eller anden aktivitetsskabende anvendelse i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Boligerne forventes opført som alment boligbyggeri, og vil omfatte ca. 46 lejligheder. Bebyggelsen er skitseret som 2 punktbebyggelser i 7-8 etagers højde med en samlende vinkelbebyggelse. Tilsammen danner bebyggelsen en afgrænsning af byens nye opholds- og aktivitetsplads. Bebyggelsen er disponeret, så der opstår en velafgrænset og solfyldt plads i tråd med helhedsplanens principper. Bebyggelsen er desuden disponeret, så der skabes en tværgående ganglinie fra stationsområdet til hande­lsgaderne. Bebyggelsen er udformet med to forsider, så den henvender sig både mod stationsområdet og pladsen. Bebyggelsen er skitseret opført som muret byggeri i rødbrune nuancer, der refererer til den dominerende byggetradition i midtbyen.

Projektforslaget omhandler alene bebyggelsen, der udstykses som sokkelgrunde. Der etableres derfor ikke særskilte parkeringspladser til byggeriet. Det øgede parkeringsbehov skal derfor løses sideløbende ved bl.a. at optimere antallet af p-pladser i området og skabe nye p-pladser i midtbyen. Brønderslev Kommune er desuden ansvarlig for design og udformning af pladsen og etablering af vej­omlægning samt ny kollektiv trafikbetjening. Der fremsendes særskilte sager herom til politisk behandling.

## Nyt plangrundlag

En forudsætning for realisering af butiks- og boligprojektet samt byens nye aktivitetsplads er udarbejdelse af et nyt plangrundlag. Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 01-C-25 Centerområde, Banegårdspladsen. Der skal ske mindre tilpasninger af kommuneplanrammen, herunder ændring af det maksimale antal etager fra 7 til 8 etager. Tilpasningerne af kommuneplanen sker i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision. Ud over tilpasning af kommuneplanen skal der udarbejdes en lokalplan for området. Lokalplanen skal omfatte arealet vist på vedlagte kortbilag og har bl.a. til formål at muliggøre opførelse af bebyggelse i området og nedlukning af Nørregade, så der gives rum for byens nye aktivitetsplads. I forbindelse med lokalplanlægning vil der ske justeringer og tilpasninger af projektet, bl.a. optimering af områdets p-pladser og varelevering, i samarbejde mellem bygherre og fagforvaltningen.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget igangsætter udarbejdelse af lokalplan for Banegårdspladsen. Bygherre pålægges at bidrage til processen med et udkast til lokalplan.

## Personale

Ingen.

## Beslutning

Godkendt.

Carsten Ullmann ønsker, at lokalplanen afspejler konditionerne i det oprindelige udbudsmateriale. Det skitserede flow / view fra Midtbyplanen skal fastholdes.

Poul Erik Andreasen bemærker, at det fortsat skal være muligt at køre fra Ny Banegårdsgade til Bredgade.

## Bilag

Oversigtskort

Banegårdspladsen - Præsentation

Kort fra helhedsplan

Kort med lokalplanafgrænsning

## **Punkt 6: Orientering**

00.22.04-P35-18-17

### **Resume**

Sagsforløb: TM

### **Beslutning**

- Der er klager over støj / støv fra virksomheden Gamle Mursten
  
- På næste møde i udvalget medtages sag om status for brug af de 5 mio. kr. udvalget fik til projekter grundet Covid-19.

## **Punkt 7: Lukket: Planlægningsmæssige overvejelser**

00.30.08-P19-5-20

## **Punkt 8: Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol**

00.22.04-P35-18-17