



# Åben dagsorden

Hjørring Byråd 2018-2021

Borgmesterkontoret

---

Mødedato: 24. april 2019  
Mødet påbegyndt: kl. 18:00  
Mødet afsluttet: kl.  
Mødested: Hjørring Rådhus, Springvandspladsen 5  
Fraværende:

---

---

00.00.00-Ø00-1-19

---

## 8. Arealdisponering i Tornby

### Resumé

Tornby Beboerforening ønsker at arbejde for at arealet ved ældrecenteret Havbakken i Tornby får en ny og anden anvendelse i fremtiden. De vil derfor gerne indgå, som koordinerende tovholder, og invitere nærområdet omkring Tornby ind i en idé-udvikling af ejendommen. Dette kræver at kommunen giver en forhåndstilkendegivelse herom, ligesom det ønskes, at få en tilkendegivelse fra kommunen om, at man er sindet at igangsætte og udarbejde ny planlægning for ejendommen.

### Sagsfremstilling

#### Henvendelse og formål

I forlængelse af Byrådets beslutning om udfasning af ældrecenteret Havbakken i Tornby (senest år 2020), har Tornby Beboerforening haft dialogmøde med administrationen i Hjørring Kommune.

Beboerforeningen vil gerne arbejde konstruktivt med en lokalt involverende proces, hvor anvendelsen af ejendommen/arealerne ved Havbakken gentænkes og bringes i spil, således, at der i fremtiden bl.a. kan udvikles mulighed for, at der kan etableres en tidssvarende boform og boligbyggeri på ejendommen.



Udmelding fra beboerforeningen er, at det er vigtigt, at nærområdet omkring Tornby er med i idé-udviklingen af en kommende ny boform på ejendommen - og værdierne herfor. Der er udarbejdet en proces-plan, som illustrerer nogle af de aktiviteter, hvor borgerne i nærområdet - og andre – mødes og indgår i en samskabende proces om forskellige temaer, jf. Bilag 1.

Rollefordelingen i processen er drøftet mellem Tornby Beboerforening og Landsbyrådet Tornby-Vidstrup. Der er enighed om, at Tornby Beboerforening kan fungere som koordinerende tovholder for en videre proces. Dog vil beboerforeningen have en tæt sparring med Landsbyrådet Tornby-Vidstrup om proces m.v. Kommunen vil alene indgå, som faciliterende i processen.

#### Forhåndstilkendegivelse

Det er et ønske fra Tornby Beboerforening, at Hjørring Kommune giver et tilsagn om, at beboerforeningen - som koordinerende tovholder - kan arbejde videre med at ide-udvikle den fremtidig anvendelse af ejendommen, og forvente, at der er opbakning til at igangsætte ny planlægning for nye boformer - til bl.a. boligformål, på arealet.

#### Eksisterende planlægning og Kommuneplan 2016

Ejendommen er beliggende på matr. Nr. 157, Sdr. Tornby, Tornby (Købstedvej 6M, 6S, 6R og 6V) og har et areal på 16.648 m<sup>2</sup> (ca. 1,6 ha). I gældende lokalplan er ejendommen udlagt til offentligt formål og kan anvendes til ældrecenter. En ændret anvendelse af ejendommen, til f.eks. boliger, vil kræve at der udarbejdes en ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Tornby karakteriseres i kommuneplan 2016 som en lokalby med et større udbud af forskellige servicefaciliteter, som f.eks. skole, dagligvareforsyning, sportshal, stadionanlæg, lokale erhvervs- og håndværksvirksomheder m.v. Det vurderes, at Tornby i kraft af sin størrelse, servicetilbud og beliggenhed har potentiale til yderligere byudvikling til f.eks. boligformål, og dermed understøtte eksisterende tilbud og funktioner. Desuden fremgår det af Kommuneplan 2016, at kommunen gerne vil gå nye veje for at planlægge for nye boformer for at fastholde og tiltrække nye borgere – generelt set.

#### Ejendommens bygninger

Som beskrevet i Budgetoplæg 2018, så fremstår bygningerne (klimaskal og indvendigt) nedslidte, og kræver løbende store investeringer, for at vedligeholde dem i en tidssvarende stand. Desuden er eksisterende badeværelser små og nedslidte. Det er tidligere vurderet, i Boligplan 2018, at en renovering til en nutidig standard – som plejecenter – vurderes til 49 mio. kr.



Dette indikerer, at et salg og udnyttelse af eksisterende bygninger, til en tidssvarende renovering som opfylder nugældende standardkrav – til f.eks. boliger, vil være forbundet med store omkostninger.

Det vurderes derfor, at ved ændret anvendelse af bygningerne fra institutionslignende karakter til selvstændige og tidssvarende boliger, så taler økonomien for, at eksisterende bygninger nedrives, og erstattes af nybyggeri. Dette skal ligeledes ses i relation til den store bygningsmasse på ca. 3.900 m<sup>2</sup>.

### Ejendomsudvikling

Set i et udviklingsperspektiv, har ejendommen en god beliggenhed i Tornby – lidt tilbagetrukket fra byens hovedfærdselsåre og i umiddelbar tilknytning til grønne arealer / plantage. Ejendommens størrelse gør også, at arealet - forventeligt - har en attraktionsværdi for en investor.

I den forbindelse kan Hjørring Kommune – på længere sigt – overveje at arbejde mere strategisk med udviklingen på grunden og samtidig sikre en alsidighed i boligsammensætningen. Dette kan f.eks. ske ved at bevilge grundkapitalsindskud til et vist antal almene boliger, såfremt boligselskaberne har interesse heri. Til orientering, så giver Planloven mulighed for, at en kommune i lokalplanen kan beslutte, at op til 25 % af boligmassen i et nyt boligområde skal være almene boliger.

Det skal nævnes, at Tornby Beboerforening netop har drøftet, at de ønsker gerne en mangfoldighed i ejerforholdene (eje, leje, andel) i forbindelse med en ejendomsudvikling.

### Forudsætninger og videre proces

Et eventuelt fremtidigt salg af ejendommen, kræver at den udbydes i offentligt udbud. Hvis ejendommen udbydes uden bygninger, skal kommende ejer betale moms af købspris, da der så er tale om en byggegrund. Hvis ejendommen udbydes med bygninger, skal der ske en momsafklaring fra købers side.

Dog er der flere forhold, som taler for, at ejendommen udbydes uden bygninger. F.eks. vil der ske en hurtig begrænsning af driftsudgifter til ejendommen, hvis bygningerne fjernes snarest. Hele området og udviklingsmulighederne kan blive mere overskuelige for en udvikler, ligesom en rydning af grunden lægger op til, at der ønskes tilført noget nyt til Tornby.

Et udbud af ejendommen skal tilpasses processen i Tornby. Udarbejdelse af ny planlægning bør afvente processen med formulering og tydeliggørelse af vision



og værdier for arealanvendelsen. Dette forventes iværksat i vinteren 2020, jf proces plan.

### **Lovgrundlag**

Kommunalfuldmagten.

### **Økonomi**

Restgælden i ejendommen er 4,2 mio. kr. (2018). Ejendomsværdien 15 mio. kr., hvoraf grundværdien er 2,2 mio. kr. – begge 2018 tal.

### **Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Bilag**

1. Proces Plan.

### **Direktionen indstiller,**

- at der gives tilsagn om, at Tornby Beboerforening har mandat til at arbejde videre med en ide-udvikling af kommunens ejendom på Købstedvej 6M, 6S, 6R og 6V, Tornby – som koordinerende tovholder
- at der gives tilsagn om, at Hjørring Kommune agter, at igangsætte og udarbejde ny planlægning for ny anvendelse af ejendommen

### **Historik**

#### **Økonomiudvalget 2018-2021, 10. april 2019:**

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Henrik Jørgensen og Laila Zielke deltog ikke i mødet.

### **Beslutning**



Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt med den tilføjelse, at idéudviklingsprocessen igangsættes således, at processen ikke påvirker de fysiske rammer på Havbakken, mens der stadig er beboere på centret. Ivan Leth (løsgænger) stemte hverken for eller imod. Svenning Christensen deltog ikke i mødet

## **Bilag**

- Bilag 1 - Proces Plan