

Aalborg Byråd

Teknik- og Miljøudvalget

Mødet den 12.12.2013, kl. 08:30

Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5



Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse og gennemgang af dagsorden.	1
2. Virksomhedsrapportering pr. 30. november på Teknik- og Miljøforvaltningens område.	2
3. Status på HelhedsOrienteret Drift (HOD) i Teknik- og Miljøforvaltningen.	3
4. Aalborg Midtby, Kjellerupsgade 12 og 14 "Symfonien", Boliger og erhverv. Kommuneplantillæg 1.022, Lokalplan 1-1-115 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).	5
5. Nordhavnen, Havnegade. Kommuneplantillæg 1.023, lokalplan 1-2-109 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).	7
6. Boliger, Hasserisvej 124, Hasseris. Kommuneplantillæg 3.013 og lokalplan 3-3-109 (1. forelæggelse).	10
7. Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby, Lokalplan 1-2-110 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).	12
8. Boligselskabet Nordbo, afdeling 50 - Ansøgning om tilladelse til salg af 12 selvstændigt matrikulerede ejendomme.	16
9. Boliger og butik, Ellehammersvej, Vadum. Startredegørelse.	18
10. Grønlandskvarteret, Den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken. Startredegørelse.	20
11. Status for Vindmølleplanlægningen og evt. yderligere udlæg af vindmølleområder.	22
12. Sundby-Hvorup Boligselskab – Hanebjælken - Vestbjerg - 117 almene boliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A).	25
13. Boligforeningen Fjordblink, afd. 42, Dragen - Godsbanen, 9000 Aalborg - 171 alm. ungdomsboliger - Skema A+B.	29
14. Himmerland Boligforening - Charlottenhøj - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Endelig anskaffelsessum (skema C).	33
15. Forfaldne bygninger. Indgåelse af konsulentkontrakt for koordinering af nedrivning/istandsættelse.	36
16. Etablering af biograf i City Syd.	38
17. Indretning af dagligvarebutik Nytorv 15/Slotsgade 21-23.	41
18. Orientering fra Plan og Byg.	43
19. Østre Havn, offentlige og private veje, overordnede stier og kajanlæg.	44
20. Viaduktvej, Nørresundby - Nedlæggelse af offentligt vejareal (parkeringsplads).	46
21. Orientering fra Trafik og Veje.	47
22. Orientering fra Park og Natur.	48
23. Orientering fra Miljø.	49
24. Fastsættelse af salgspriser på skovparceller, Kassandravej, Gug Syd Øst.	50
25. Orientering fra rådmand og direktør.	51
26. Eventuelt.	52

Lukket

27. Salg af erhvervsgrund mellem Assensvej og Nørkæret, Aalborg Øst
28. Aftale om mangelæg af arealer omfattet af lokalplan 1-1-110 "Godsbanearealet"
29. Orientering fra rådmand og direktør
30. Eventuelt.

Referat

AALBORG BYRÅD
Teknik- og Miljøudvalget

Tid Mødet den 12.12.2013, kl. 08:30
Sted Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5
Fraværende
Jane Østergaard (F) ved punkt 2
Jane Østergaard (F) ved punkt 1
Til stede Udvalget, direktør og jurist
Møde slut: 13.00

Åben

Punkt 1.

Godkendelse og gennemgang af dagsorden.

Beslutning:

Godkendt.

Jane Østergaard var fraværende.

Punkt 2.

Virksomhedsrapportering pr. 30. november på Teknik- og Miljøforvaltningens område.

2013-15860.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender Virksomhedsrapporten pr. 30. november 2013.

Sagsbeskrivelse

Sagen vedrører den ottende økonomiopfølgning på Teknik- og Miljøforvaltningens område i 2013.

I forlængelse af beslutningen i byrådet 28. januar 2013 skal Virksomhedsrapporten godkendt i Teknik- og Miljøudvalget indgå som input til Magistraten, idet der ved forventning om afvigelser i forhold til korrigeret budget fra udvalgene skal redegøres for de handlinger, der iværksættes.

Rapportering til Teknik- og Miljøudvalget, der skal indgå i den kommenterede rapportering til Magistraten, vil i 2013 følge den tidsplan Teknik- og Miljøudvalget, der blev orienteret om på mødet 18. april 2013.

Virksomhedsrapporten pr. 30. november 2013 drøftes efter tidsplanen i Magistraten 13. januar 2014.

Afrapporteringen til Magistraten gennemgås på mødet.

[Virksomhedsrapport pr. 30. november 2013 på Teknik- og Miljøforvaltningens område](#)

Beslutning:

Godkendt.

Jane Østergaard var fraværende.

Punkt 3.

Status på HelhedsOrienteret Drift (HOD) i Teknik- og Miljøforvaltningen.

2013-49185.

Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender til Teknik- og Miljøudvalgets orientering status på HelhedsOrienteret Drift (HOD) ved udgangen af 2013.

Sagsbeskrivelse

Sagen omhandler en status på HelhedsOrienteret Drift (HOD), der blev igangsat 1. april 2011 – altså i år 2 af det nuværende Teknik- og miljøudvalgs periode. HOD skulle afløse Bestiller-Udfører-Modtager- (BUM) modellen som styringsmodel i Teknik- og miljøforvaltningen. I forhold til Byrådet er HOD indarbejdet i Selvførvaltningsaftalen, der blev godkendt 10. januar 2011. Selvførvaltningsaftalen løber til udgangen af 2014.

Målsætningerne med HOD:

HelhedsOrienteret Drift (HOD) blev igangsat som en videreudvikling af BUM modellen. Det betød, at der på samme tid var fokus på at bevare BUM modellens gode resultater og samtidig forny den for at imødegå dens uhensigtsmæssigheder samt fremme en række målsætninger:

- Forenklet administration
- Videndeling
- Helhedsorientering
- Initiativ og medindflydelse
- Tillid
- Læring
- OPS (offentlig/privat samarbejde)
- Borgerfokusering

Det indebærer en organisations- og samarbejdsmodel, som byggede på bl.a. følgende principper for Entreprenørenheden (TME):

- TME er fortsat et resultatcenter for driftsopgaverne med særskilt budget og regnskab
- TME afgiver fremover ikke kontrolbud på udbudte drifts- og anlægsopgaver
- TME har en ”fast” opgavemængde på 70%, mens 30% som minimum udbydes
- TME skal fremover benchmarkes på pris og kvalitet
- Fokus på samarbejder internt og med private aktører om at skabe værdi for borgerne.

Samtidig var det en målsætning at frigøre ressourcer til borgervendte ydelser. Det var vurderingen, at potentialet i første omgang var godt 4 mio. kr. blandt andet ved, at de interne kontrol- og styringsfunktioner, der var opbygget for at regulere forholdet mellem bestillerfunktionerne og udføreren, minimeredes.

Hertil kom en forventning om besparelse ved forenklet administration.

Resultaterne i HOD:

Efter knap 3 år med HOD er de væsentligste resultater:

- Udbyggede - og positive - erfaringer med partnerskaber med private
- Innovation via Samarbejdsteams på tværs af organisationen – med fokus på helhedsorientering og borgerfokus
- Forenklet administration – herunder afskaffelse af kontrolfunktioner og intern fakturering

Økonomisk er der ved udgangen af 2013 frigjort 4,5 mio. kr. til prioritering via HOD. Hertil kommer 1,2 mio. kr. i administrative ressourcer, hvilket har muliggjort realisering af administrative besparelser (herunder dele af Gensidighedsaftale og Moderniseringsaftale) uden personalemæssige konsekvenser.

Udfordringerne i HOD:

Det er vurderingen, at igangsætningen af HOD har sat fokus på en række områder, hvor helhedsorienteringen og borgerfokus kan fremmes.

De første knap 3 år viser dog også, at der er udfordringer, der skal tænkes ind i det videre arbejde;

- Princippet om TME som resultatcenter er udfordret i HOD. HOD har betydet omkostninger og omkostningsfordeling efter en kalkuleret timepris. TME bliver i HOD mere ”udsat” i forhold til stød som eksempelvis rammebesparelser. Dette også som følge af formindskede muligheder for TME for at løse opgaver udenfor Teknik- og miljøforvaltningen
- Det, at TME ikke byder på opgaverne, udfordrer i første omgang valget mellem egenproduktion og udbud af opgaver
- Benchmarkingsystemet – i en situation hvor TME ikke afgiver bud og/eller kontrolbud – kræver en ny styringsmodel, som først ved udgangen af 2013 begynder at genere data.

Det videre arbejde:

HOD indarbejdes i By- og Landskabsforvaltningen og opbygningen af den nye organisation.

I løbet af 2014 forelægges By- og Landskabsudvalget oplæg til afløser for Selvforvaltningsaftalen.

Beslutning:

Til orientering.

Punkt 4.

Aalborg Midtby, Kjellerupsgade 12 og 14 "Symfonien", Boliger og erhverv. Kommuneplantillæg 1.022, Lokalplan 1-1-115 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).

2012-43473.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Sagsbeskrivelse

Teknik- og Miljøudvalget godkendte en startreddegørelse for lokalplan 1-1-115, Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12 og 14, Aalborg Midtby på mødet den 5. september 2013 (punkt 14).

Formål

Lokalplanen skal gøre det muligt at nedrive den eksisterende bebyggelse på Kjellerupsgade 14 (Symfonien), og give mulighed for at opføre 5000 m² ungdomsboliger og 1000 m² kontorer.

Lokalplanen omfatter også et eksisterende byggeri, på Kjellerupsgade 12, som rummer 90 ungdomsboliger.

Byrådet har på mødet den 11. oktober 2012 godkendt boligprogram 2013-15 for det almene byggeri, herunder et projekt med 100 ungdomsboliger, i alt ca. 5000 m², på adressen Kjellerupsgade 14. Ud over ungdomsboligerne ønsker bygherre, Boligselskabet Limfjorden, at opføre 1000 m² kontor til deres egen administration, Vivabolig. I alt ønsker bygherre at opføre et byggeri på ca. 6000 m².

Lokalplanen betyder, at der ændres på områdets skala, da planen muliggør et højere og mere massivt byggeri på Kjellerupsgade 14 end det eksisterende. Det betyder, at området får en mere urban karakter, og at der opnås en væsentlig fortætning af byen på dette sted.

Ud over at muliggøre det aktuelle projekt med boliger og kontorer, åbner lokalplanen desuden mulighed for, at stueetagen og 1. sal kan anvendes til service, undervisning, kulturelle formål, institutioner og klinikker i overensstemmelse med kommuneplanen. Desuden kan der etableres mindre tekniske anlæg.

Lokalplanen skal sikre at karréstrukturen fastholdes, og bygningen skal opbrydes i mindre volumener. Stueetagen skal markeres ved tilbagetrækning, farveskift, skift i materialevalg eller lignende, og den øverste etage skal udføres enten som en tilbagetrukket overetage, som kuber eller lignende. Desuden skal det sikres, at gårdrummet indrettes med kvalitetsfyldte opholdsarealer med bedst mulige solforhold.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur (Fysisk Vision 2025) beskriver bl.a., at byudviklingen i Aalborg tilrettelægges med henblik på tæthed, variation, storbykvaliteter og gadekultur. Der skal udvikles et varieret og fleksibelt udbud af gode boliger og bo-miljøer med fokus på fremme af bæredygtighed, og boligmassen i midtbyen skal som udgangspunkt bevares og udbygges, hvor der er muligheder.

Lokalplanforslaget lever op til disse intentioner, men de eksisterende rammer - kommuneplanens rammeområde 1.1.D3, Kjellerupsgade m.fl. - muliggør ikke et byggeri af denne karakter. Derfor er der i tilknytning til lokalplanforslaget udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanforslaget.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Aalborg Kommune har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen kan ses i rapporten ”Redegørelse for bæredygtighed”.

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Forslaget omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse, hvorfor der ikke skal udarbejdes screening eller VVM-redegørelse.

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO₂, da der stilles krav om lavenergibyggeri. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Lokalplanen muliggør etablering af fx grønne tage, facader, taghaver og permeable belægninger, hvilket fremmer målet om lokal håndtering af regnvand (LAR).

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

[Lokalplan 1-1-115, Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12 og 14, Aalborg Midtby](#)
[Redegørelse for bæredygtighed - Lokalplan 1-1-115, Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12 og 14, Aalborg Midtby](#)
[Tillæg 1.022 for nye byggemuligheder i området ved Kjellerupsgade 12-14 i Midtbyen](#)

Beslutning:

Anbefales.

Kirsten Algren bemærker, at hun ønsker at der skal stilles krav til skiltningens udformning.

Punkt 5.

Nordhavnen, Havnegade. Kommuneplantillæg 1.023, lokalplan 1-2-109 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse).

2012-30217.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Sagsbeskrivelse

Teknik- og Miljøudvalget godkendte en startredegørelse for lokalplan 1-2-109, Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby på mødet den 6. september 2012 (punkt 8).

Byrådet godkendte debathæftet 'Debat om butikker på Nordhavnen i Nørresundby' på mødet den 11. februar 2013 (punkt 3). Med udgangspunkt i debathæftet blev der afholdt debat i perioden den 20. februar til den 19. marts 2013. Opsamlingen på debatten blev godkendt på byrådsmødet den 10. juni (punkt 5).

Formål

Aalborg Havn satte primo 2012 arealet umiddelbart øst for Limfjordsbroen på Nørresundby Havnefront til salg. I udbudsmaterialet var der fra sælgers side opbakning til at ville medvirke til, at fremme en lokalplan, der med en bebyggelsesprocent på maks. 125 muliggør boliger, kontorer, butikker og en dagligvarebutik. Arealet er solgt til en privat bygherre, og handlen er betinget af en ny lokalplan, der muliggør byggeri i form af hotel, restaurant, en dagligvarebutik samt bolig- og kontorbyggeri.

Aalborg Havns salg af Nordhavnen i Nørresundby har været medvirkende til at starte en proces, hvor en fremtidig omdannelse af hele Nørresundbys østlige havnefront fra Limfjordsbroen til Limfjordstunnellen drøftes.

Målet med omdannelsen af Nordhavnen, som et centralt omdrejningspunkt for hele Nørresundbys østlige havnefront, er at skabe et nyt, attraktivt byområde, som med en blanding af boliger og erhverv i samspil med indbydende byrum skal medvirke til at skabe et mangfoldigt og levende bymiljø. Omdannelsen skal samtidig understøtte kommuneplanens mål om koncentreret byvækst indenfor vækstaksen.

En vis andel af butikker kan tiltrække andre end dem, der bor eller arbejder på Nordhavnen og de tilgrænsende områder, og dermed understøtte ønsket om liv og mangfoldighed i selve området. Etablering af en dagligvarebutik indenfor projektområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens (hovedstrukturens) bestemmelser vedrørende detailhandel. En forudsætning for, at ønskerne om detailhandel kan realiseres er, at den eksisterende bymidteafgrænsning i Nørresundby, som er fastlagt i kommuneplanens hovedstruktursafsnit om butikker søges ændret, således at det aktuelle område omfattes.

Nordhavnen samt Nørresundby Havnefront Øst er på hovedstrukturniveau udpeget som byomdannelsesområder jf. planlovens §11d. Planloven giver i § 15a, stk. 2 mulighed for at lave lokalplaner,

der tillader støjfølsom anvendelse af støjbelastede arealer i byomdannelsesområdet, når det kan sikres, at støjbelastningen bringes til ophør inden for en begrænset overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år fra tidspunktet for den endelige lokalplanens offentliggørelse.

Udover udfordringen med støj, kan aktiviteterne fra havneformål og driften på Hedegaard Agro A/S give anledning til en støvbelastning i lokalplanområdet.

Havnen A/S og Hedegaard Agro A/S har identificeret de væsentlige støj- og støvbelastende aktiviteter, der kan påvirke lokalplanområdet samt anvist de tiltag, der vil blive gennemført for at bringe disse miljøbelastninger til ophør indenfor en rimelig overgangsperiode. På den baggrund vurderer Aalborg Kommune i relation til støjudfordringen, at der er udsigt til, at støjbelastningen fjernes indenfor en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år jf. planlovens § 15a, stk. 2. Når de tiltag, som Havnen A/S og Hedegaard A/S har anvist til fjernelse af støvgener, er gennemført, forventes støv ikke at give anledning til væsentlige gener indenfor lokalplanområdet.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 - har blandt andet som mål, at der skal ske en koncentreret byvækst i vækstaksen, herunder de centrale havnefronter.

Nordhavnen er en central del af den østlige del af Nørresundby Havnefront, hvor området som helhed er et af hovedstrukturens 'nedslag'. Området har en særlig interesse til fortætning, til bosætning og blandede byfunktioner med fjorden som herlighedsværdi, og potentialet for rekreative aktiviteter med tilknytning til vandet skal udnyttes.

Lokalplanen understøtter disse mål ved at skabe mulighed for koncentreret byudvikling på et centralt beliggende tidligere erhvervsområde. Lokalplanen har desuden til formål at sikre blandede byfunktioner, der kan understøtte bylivet, klimasikrede boliger i høj arkitektonisk kvalitet samt gode rekreative muligheder ved fjorden.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde '1.2.H1 Havnemolen'. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 1.023 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af loven. Aalborg Kommune har derfor foretaget en screening med det resultat, at der er udarbejdet en samlet Miljøvurdering for planforslagene. Miljøvurderingen beskriver, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkninger skal overvåges. Screeningen og miljørapporten findes i et særskilt dokument 'Redegørelse for bæredygtighed, lokalplan 1-2-109'.

VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Anlæg i lokalplanen kan være omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet. Er anlægget omfattet af bilag 1 i bekendtgørelsen skal der forud for byggesagsbehandling udarbejdes et Kommuneplantillæg med tilhørende VVM -redegørelse for an-

lægget. Er projektet opført på bilag 2, skal der foretages en screening for at vurdere, om projektet kan få væsentlig indvirkning på miljøet og dermed er omfattet.

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO₂, da der stilles krav om lavenergibyggeri med anbefaling om, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Klimaforandringer imødekommes ved at der stille krav om minimum sokkelkote, separatkloakering og lokal håndtering af regnvand ved LAR-løsninger.

Der skabes mere naturindhold i området i forbindelse med kravet om LAR-løsninger til håndtering af regnvand ved begrønning af tage, beplantning og grønne opholdsrum.

Udbygningsaftale

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren/sælgeren af arealet om finansiering af et nyt signalreguleret kryds mellem Havnegade og Østerbrogade samt ombygning af Østerbrogade på strækningen fra Brolandingens til Engvej. Udbygningen på Nordhavnen nødvendigvis en krydsombygning og i sammenhæng hermed en ombygning af en strækning Østerbrogade således, at der kan opretholdes en acceptabel trafikafvikling. Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

[1-2-109 forslag til LP - pdf til politisk behandling](#)

[1-2-109 Redegørelse for bæredygtighed - pdf til politisk behandling](#)

[Kommuneplantillæg 1.023 - Nordhavnen - pdf til politisk behandling](#)

[NY udbygningsaftale - Nordhavnen - pdf til politisk behandling](#)

Beslutning:

Anbefales.

idet udvalget bemærker, at lokalplanens § 6.6 skal justeres, således at der er krav om tagterrasse. Kirsten Algren kan ikke anbefale lokalplanforslag 1-2-109. Formålet er at skabe et nyt attraktivt byområde med blandede byfunktioner med fjorden som herlighedsværdi. Med etableringen af en dagligevarebutik/discountbutik og hvad det medfører forsvinder herlighedsværdien. Punkt 6.8 Skiltning i lokalplanen 1-2-109 Skal der stilles nogle krav i lokalplanen om pyloner og skiltning som skal opfyldes af virksomhederne, så vi politisk kan tage stilling.

Mariann Nørgaard og Poul Erik Lyngdorf deltog ikke under sagens behandling.

Punkt 6.

Boliger, Hasserisvej 124, Hasseris. Kommuneplantillæg 3.013 og lokalplan 3-3-109 (1. forelæggelse).

2013-13898.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Sagsbeskrivelse

Nærværende indstilling omfatter et forslag til lokalplan for ejendommen Hasserisvej 124. Forslaget har tidligere været fremsat, men er siden blevet ændret efter ønske fra bygherre. Ændringerne omfatter bl.a. lavere bygningshøjde og etageantal, materialevalg og et færre antal lejligheder. Desuden er en parkeringskælder ikke længere del af projektet.

Formål

Forslaget til lokalplan omfatter alene ejendommen Hasserisvej 124.

På ejendommen findes i dag de tidligere kontorbygninger til HK Aalborg som ikke længere anvendes. Den eksisterende bebyggelse kan med forslaget nedrives og erstattes af 20 boliger på ca. 120 m² hver. Bebyggelsen kan opføres som etageboligbebyggelse i 2 etager.

Bebyggelsen tilpasses terrænet ved fastlæggelse af en øvre kote. Grunden er disponeret med plads til parkering ved de enkelte boliger samt langs Hasserisvej. Langs Hasserisvej bevares den grønne beplantning, og der bliver mulighed for at etablere grønne områder tæt på boligerne.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 3.3.D2 Hasserisvej, samt kommuneplantillæg 3.013.

Lokalplan 3-3-109

Området er omfattet af en eksisterende lokalplan, hvis formål er at bevare Hasseris Villabys karakter som et område med bevaringsværdige bygninger samt sikre, at området fortsat benyttes til bolig og småerhverv.

Den eksisterende lokalplan ophæves for området omfattet af denne lokalplan.

Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM)

Forslaget omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse, hvorfor der ikke skal udarbejdes screening eller VVM-redegørelse.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanforslaget er omfattet af loven. Aalborg Kommune har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslaget *ikke* skal miljøvurderes, idet forslaget fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

Forslag til lokalplan er vurderet i forhold til de mål, der er opstillet i Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi.

Det vurderes i forhold til klima, at påvirkningen er positiv. Der stilles krav om lavenergibyggeri under forudsætning af positiv samfundsøkonomi. Derudover stilles der krav om permeable belægninger på brandveje. I forhold til ressourcer vurderes påvirkningen at være neutral, da der alene stilles krav om reservering af arealer til sortering og opbevaring af affald.

I forhold til natur vurderes lokalplanen at have en positiv påvirkning, da det eksisterende erhvervsområde med fast belægning/parkeringspladser ændres til et boligområde med meget store friarealer. I forhold til miljø og sundhed vurderes påvirkningen at være neutral, da trafikbelastningen ikke vil være væsentlig anderledes end den nuværende, og da nye boliger og opholdsarealer skal afskærmes mod støj.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen medfører ikke direkte udgifter for kommunen.

[Kommuneplantillæg 3.013 - Hasserisvej 124 - pdf til politisk behandling](#)
[Lokalplan 3-3-109, Boliger Hasserisvej, pdf til politisk behandling](#)

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 7.

Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby, Lokalplan 1-2-110 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).

2012-34304.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte plan endeligt.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag (september 2013), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Lokalplanen

§ 6.3 Tage. Tage *skal* begrønnes er ændret til tage *kan* begrønnes.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse var på byrådsmødet den 9. september 2013 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 18. september til 13. november 2013

Formål

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt, at omdanne området til et nyt boligområde (delområde A). Desuden bliver arealet mellem Thistedvej og jernbanen forskønnet og den bymæssige karakter styrket. For delområde B fastholdes anvendelsen til tekniske anlæg til jernbanen.

Planen åbner mulighed for opførelsen af 21 tæt-lave boliger i én etage og med etagearealer på 85-105 m² pr. bolig. I lokalplanen stilles der krav til bebyggelsens udseende, adgangsvej, beplantning og stiforbindelse.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 8.620 m² overvejende i landzone. Med bekendtgørelsen af lokalplanen overføres området til byzone. Området er i privat eje.

Planen skal sikre en offentlig tilgængelig sti langs jernbanen, ligesom en grøn forbindelse langs banelegemet understreges bl.a. ved at der etableres en beplantet vold.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi / Aalborg Kommunes Klimastrategi

Lokalplanen fremmer målet om mindre energiforbrug og udledning af CO₂, da der stilles krav om lavenergibyggeri. Herudover er området forsynet med fjernvarme, og der åbnes mulighed for opsætning af solceller. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

Lokalplanen fremmer målet om forebyggelse og tilpasning til de forventede klimaforandringer ved krav om følgende:

- Lokal håndtering af regnvand dvs. LAR-løsninger til begrænsning, neddrøsing og rensning af overfladevandet.
- sokkelkote på ny bebyggelse fastsættes til 2,42 m DVR90 jf. Klimastrategien.

Kravet om LAR-løsninger og kravet om, at området skal udvikles med en grøn profil, skaber mere naturindhold i lokalområdet.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med byrådets retningslinjer for fortætning, byomdannelse- og boligudbygningsstrategi med fokus på vækstaksen, som strækker sig fra lufthavnen i vest til havnen i øst.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde '1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.' og '1.2.T1 Jernbanen' til henholdsvis blandet bolig- og erhvervsområde og tekniske anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 12-063

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-2-110 ophæves lokalplan 12-063, Lindholm Station, Nørresundby, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-2-110.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen medfører ikke udgifter for kommunen.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Søren Walentin, Løkkevej 2, 9400 Nørresundby
2. Calum Ejendomsselskab, Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
3. Forsyningsvirksomhederne, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Søren Walentin *vedrørende adgangsveje til boligerne.*

Der gøres indsigelse imod, at lokalplanen ikke omfatter adgangsrueten mod Lindholm station og Netto fra det nye boligområde. Vejen er i dag en busvej uden stisystem / fortorv for bløde trafikanter. Med 21 nye boliger må trafikken af gående anses for stigende..

Desuden mener indsigeren, at adgangen til Thistedvej for 21 nye boliger sammenholdt med den nye adgang fra Lidl vil belaste trafikken på Thisted vej yderligere. Det må give flere flaskehalse at åbne endnu en stikvej til Thistedvej, og området fra rundkørslen ved Lindholm Stations vej og til baneoverskæringen på Thistedvej er allerede stærkt belastet i dag.

Søren Walentin mener, det bør overvejes at føre banen igennem tunnel eller over bro ved Thistedvej før der bygges yderligere boliger i området.

Svar: **Ikke imødekommet**

Det omtalte område ligger uden for lokalplan 1-2-110's afgrænsning.

Den eksisterende udformning af Lindholm Nærbanevej mellem rundkørslen og parkeringspladsen/stationsområdet med kantstensafgrænsede græsrabatter er dog af Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet at være tilfredsstillende i forhold til de nuværende og fremtidige mængder af fodgængere og cyklister.

Den ekstra trafik, som 21 nye boliger vil medføre, er meget begrænset. Denne trafik vil derfor ikke være problematisk i forhold til udkørsel til Thistedvej, ligesom den ekstra belastning på selve Thistedvej er marginal.

2. Bemærkning fra Calum Ejendomsselskab v. Finn Nygaard *vedrørende bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer og tekniske anlæg.*

Der er bemærkninger om en henvisningsparantes vedrørende § 6.2 Facader. Desuden ønsker man i § 6.3 tilføjet, at "tagene i materialevalget ikke må være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende". Tage "skal" begrønnes ønskes erstattet af "kan" begrønnes. Befæstede arealer i pkt 7.3 ønskes tilføjet "som fx p-arealer, vendeplads mv". og endelig foreslås § 9.7 ændret til: "Der kan suppleres eller erstattes med regnvandskassetter under adgangsvejen til forsinkelse af regnvand".

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen er justeret jf. ovenstående

3. Bemærkninger fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende affald og varme*

3 a. Bemærkninger fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende affald*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Standardteksten om Affald er ikke medtaget i lokalplanens redegørelse, da det er en serviceoplysning, og det skønnes, at lokalplanens bestemmelse pkt. 9.4 Renovation med henvisning til Regulativ om affald er dækkende.

3 b. Bemærkninger fra Forsyningsvirksomhederne *vedrørende Varme i Redegørelse for Bæredygtighed*

Forsyningsvirksomhederne gør opmærksom på, at der ikke kan stilles krav om tilslutningspligt til fjernvarme for lavenergibyggeri.

Svar: **Taget til efterretning.**

Formuleringerne i Redegørelse for bæredygtighed på side 4, 5 og 6 er justeret jf. ovenstående.

[3 Indsigelser i samlet PDF](#)

[Lokalplan 1-2-110, Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby Midtby](#)

[Redegørelse for bæredygtighed - Lokalplan 1-2-110, Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby Midtby](#)

Beslutning:

Anbefales.

idet udvalget bemærker, at § 6.3 skal ændres, således at der indsættes krav om at tage skal begrønnes, da regnvandet skal forsinkes som følge af høj grundvandsstand i området.

Punkt 8.

Boligselskabet Nordbo, afdeling 50 - Ansøgning om tilladelse til salg af 12 selvstændigt matrikulerede ejendomme.

2013-41654.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender ansøgningen om salg af 12 ejendomme i Boligselskabet Nordbos afdeling 50:
Købkesvej 2, Eckerbergvej 2, Martinus Rørbyes vej 23 A, Martinus Rørbyes vej 23 B, Skovgaardsvej 15, Skovgaardsvej 17, Havesangervej 1, Hadsundsvej 331, Krusemyntevej 7, Krusemyntevej 8, Krusemyntevej 13, Krusemyntevej 19 .

Sagsbeskrivelse

Teknik- og Miljøforvaltningen har fra Alabu Bolig på vegne af Boligselskabet NordBo, modtaget en ansøgning om salg af 12 boliger fra Boligselskabet Nordbos afdeling 50.

Alabu Bolig oplyser,

- at boligerne er en del af afdeling 50 og er selvstændigt matrikulerede parceller,
- at afdeling 50 består pt. af i alt 13 boliger, hvor den ene er sat til salg jf. Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse 5. september 2013,
- at boligerne er vurderet til, at kunne sælges for mellem kr. 700.000 og kr. 1.350.000. (Se skema nedenfor).

Boligselskabets organisationsbestyrelse har godkendt salget med den begrundelse,

- at nuværende lejere enten er fraflyttet eller påtænker at flytte,
- at det vurderes at være uforvarsligt økonomisk at renovere boligerne,
- at man ikke ønsker at gendleje boligerne i deres nuværende stand.

Endvidere oplyser Alabu, at lejere, der ikke ønsker at flytte eller købe husene, bliver boende til de selv ønsker at flytte, og husene i denne periode vil blive vedligeholdt.

Endelig oplyser Alabu Bolig, at boligerne vil blive sat til salg hos mægler og derved søges solgt eksternt.

Afd.	Placering	Omr. Nr.	Restgæld	Salgspris ca.	Boligareal
50	Købkesvej 2	9000	113.486	1.300.000	93
	Eckersbergsvej 2	9000	106.809	1.350.000	130
	Martinus Rørbyes Vej 23 A	9000	106.809	1.200.000	100
	Martinus Rørbyes Vej 23 B	9000	106.809	1.200.000	100
	Skovgaardsvej 15	9000	106.573	1.300.000	93
	Skovgaardsvej 17	9000	106.573	1.300.000	93

	Havesangervej 1	9310	102.858	700.000	90
	Hadsundvej 331	9260	16.806	1.100.000	94
	Krusemyntevej 7	9400	102.858	1.200.000	93
	Krusemyntevej 8	9400	102.858	1.200.000	93
	Krusemyntevej 13	9400	102.858	1.200.000	93
	Krusemyntevej 19	9400	102.858	1.200.000	93

På den baggrund indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen, med hjemmel i almenboliglovens § 27 og driftsbekendtgørelsens § 39 og § 101 til Teknik- og Miljøudvalget, at udvalget giver tilladelse til salg på betingelse af,

- at salg af de pågældende ejendomme ikke medfører tab for boligselskabet og Aalborg Kommune, samt
- at eventuelt nettoprovenuet tilgår boligselskabets dispositionsfond.

Boligselskabet oplyser, at ejendommenes salg ikke vil medføre en risiko for at den kommunale garanti udløses.

Det forventede provenu er vurderet af boligselskabet til:
Kr. 15.928.039

Afslutningsvis skal det bemærkes, at nærværende salg ligeledes er betinget af Socialministeriets godkendelse.

Beslutning:

Godkendt.

Punkt 9.

Boliger og butik, Ellehammersvej, Vadum. Startredegeørelse.

2012-52164.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegeørelsen og at lokalplanen ledsages af en udbygningsaftale for fortov langs Ellehammersvej ud for lokalplanområdet.

Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres boliger og en dagligvarebutik samt at sikre en vejforbindelse til forsyning af et fremtidigt boligområde øst for lokalplanområdet.

I startredegeørelsen beskrives et projekt, der omfatter en dagligvarebutik på ca. 1000m² og 30 boliger i 2 etagers bygninger i tæt/lav eller etagebyggeri.

Intern høring

Startredegeørelsen har været i intern høring i Teknik- og Miljøforvaltningen og i Forsyningsvirksomhederne. Dette har resulteret i følgende bemærkninger:

Arkitektur og Byrum

I den videre lokalplanlægning vil der blive lagt vægt på at få belyst, hvilket arkitektonisk udtryk, materialevalg mv., der skal tilstræbes ved opførelse af nybyggeri i lokalplanområdet.

Det er vigtigt, at der skabes et godt byrum for gående og cyklister og sammenhæng mellem dagligvarebutikken og byens hovedgade Ellehammersvej. Dagligvarebutikken vil blive et markant element i bybilledet og et mødested i byen. Derfor kommer butikken til at spille en vigtig rolle i gaderummet langs Ellehammersvej.

Miljø

Der skal være særligt fokus på støj fra dagligvarebutikken i forhold til de nye boliger samt trafikstøj fra Ellehammersvej også i forhold til de nye boliger. Støjkravene gælder også for udendørs opholdsarealer.

Området er i dag fælleskloakeret, og der findes et overløbsbygværk i randzonen til lokalplanen. Derfor skal der være fokus på lokal håndtering af regnvand (LAR). F.eks. ved etablering af regnvandssø eller lignende, som også kan fungere som et rekreativt element i bybilledet.

Området er uafklaret i forhold til jordforurening. Derfor bør dette have fokus i lokalplanarbejdet.

Forsyning

Aalborg Forsyning, Kloak A/S har oplyst, at de har en regnvandsledning liggende på Ellehammersvej 10. En bygning på Ellehammersvej 10 afleder overfladevand til denne ledning. Ledningen er tinglyst, og det tinglyste deklaraionsbælte skal respekteres. Såfremt alle tilslutninger til den pågældende ledning fjernes, kan ledningen sløjfes.

Beplantningsprincipper

I Vadum opleves der generelt en fin sammenhæng i vejtræerne, og det vil kun give mening og sammenhæng med resten af byen at beholde denne prioritering. Det anbefales, at der planlægges nye træer med bedre vækstforhold end de eksisterende, eller der gøres en særlig indsats i planlægningen og under anlægsfasen for at beholde de eksisterende træer.

Der bør etableres en grøn afskærmning i form af træer, evt. også buske mellem butik og området øst for butikken. I første omgang af hensyn til kanten med det åbne land, senere af hensyn til evt. kommende boliger.

Infrastruktur

Der skal udarbejdes en frivillig udbygningsaftale mellem bygherren og Trafik & Veje, Aalborg Kommune om etablering af fortov langs Ellehammersvej i forbindelse med lokalplanen.

I forbindelse med udlæg af parkeringspladser er det som udgangspunkt Aalborg Kommunes parkeringsnorm, der er gældende. Udlæg af flere parkeringspladser end det angivne i Aalborg Kommunes parkeringsnorm skal ses i sammenhæng med diskussionen om, hvordan planen sikrer arealer til byrum og opholdsarealer af høj kvalitet for gående og cyklister.

[Startredegørelse 5-1-103, Ellehammersvej - pdf til politisk behandling](#)

Beslutning:

Godkendt.

Punkt 10.

Grønlandskvarteret, Den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken. Startredegørelse.

2013-45282.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegørelsen

Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe rammerne for en omdannelse af det hidtil uplanlagte restareal på den tidligere Eternitgrund, samt at styrke Vandværksparkens rekreative rolle i byen.

Den sidste del på Eternitten ønskes omdannet til en blandet bydel med funktioner og bebyggelser, der danner gode helheder set i sammenhæng med resten af Eternitten. Der blev i 2012 lavet en midtvejsevaluering af den hidtidige byomdannelse i området. Her blev det tydeliggjort, at der på det sidste delareal bør være skærpet fokus på bæredygtighed i bred forstand, og på at Eternitten samlet set bliver en mangfoldig og helstøbt bydel. I forlængelse heraf skal en kommende lokalplan blandt andet muliggøre, at der kan bygges en ny børnehave i området.

Planen skal præges af en stærk grøn og blå vision og bæredygtige trafikløsninger. Startredegørelsen lægger også op til at kommuneplanens rammer vedr. byggemuligheder og detailhandel skal tages op til revision i planprocessen.

Med lokalplanen ønskes fastlagt et udviklingsperspektiv for helheden med en vis fleksibilitet, idet realiseringen forventes at foregå i etaper over en længere årrække.

Intern høring

Startredegørelsen har været i intern høring i Teknik- og Miljøforvaltningen og i Forsyningsvirksomhederne.

I de interne bemærkninger til det fremsendte udkast, blev synlig lokal afledning af regnvand og grønt præg fremhævet, som vigtige fokusområder i lokalplanen. I forlængelse heraf blev der stillet spørgsmål ved, om der er plads til det grønne, hvis parkering løses på fladen.

Det blev desuden pointeret, at der skal tages hensyn til trafikstøj fra Sønderbro, tilgængelighed til kollektiv trafik, sundhedsmæssig forsvarlig håndtering af jordforurening, og at Vandværksparken er registreret som beskyttet natur (overdrev). Endvidere blev det forudsat, at der kigges på konkrete vejbetjeningsløsninger i lokalplanprocessen.

Aalborg Forsyning, Vand A/S er positiv over for forslaget om at inddrage Vandværksparken i en ny lokalplan og tilbyder som lodsejer sin aktive medvirken i planprocessen. Man lægger dog samtidig vægt på, at lokalplanen på ingen måde hindrer en fortsat udnyttelse af Vandværksparken til tekniske formål i relation til Aalborgs vandforsyning.

Startredegørelse - Den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken, Grønlandskvarteret

Beslutning:

Godkendt.

idet Mariann Nørgaard anbefaler, at nedrivningsmulighed for erhvervsbygninger mod vest indgår i lokalplanarbejdet.

Punkt 11.

Status for Vindmølleplanlægningen og evt. yderligere udlæg af vindmølleområder.

2013-41493.

Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender til Teknik- og Miljøudvalgets drøftelse status for vindmølleplanlægningen og evt. yderligere udlæg af vindmølleområder.

Sagsbeskrivelse

Kommuneplantillæg H.025 Vindmølleplan med miljøvurdering (2. forelæggelse) blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget 18. september 2013 (punkt 13) og godkendt i Byrådet 23. september 2013 (punkt 4).

Ved behandlingen i Teknik- og Miljøudvalgets møde fremkom følgende bemærkning: Udvalget ønsker, at de projekter, der er kommet ind i offentlighedsfasen uden for de nu omfattede arealer, tages op til en særskilt behandling inden udgangen af 2013.

Opsummering af vindmølleplanen

Udgangspunktet for vindmølleplanen var målsætningerne i klimastrategien for el produceret af vindmøller. Ud fra det blev der fastsat en målsætning i 2025, svarende til den 12 års periode, der planlægges for i kommuneplanen. Der er undersøgt og vurderet 65 mulige områder fordelt over hele kommunen. Områderne er gennemgået ud fra en lang række planlægningsmæssige bindinger i forhold til naboer, natur og landskab, ligesom områdernes størrelse og potentiale til opstilling af vindmøller er indgået. Dette resulterede i en udpegning af 9 konkrete vindmølleområder, der samlet set har et potentiale, der med en relativ stor margin kan medvirke til at sikre, at målsætningen i klimastrategien kan nås.

Prioriteringen for udpegningen var, at der så vidt muligt skulle ske en udskiftning/opgradering af vindmøller i eksisterende vindmølleparker. Dernæst skulle der tilføjes yderligere vindmøller i eksisterende vindmølleparker med store vindmøller eller områder med større tekniske anlæg og landskaber. Lavest prioriteret var udlæg af nye vindmølleområder. Dette var ikke nødvendigt for at nå målsætningen i 2025. Men i et længere tidsperspektiv vil det blive aktuelt.

Status på de 9 udlagte områder

Vindmølleplanen fastsætter, at det som udgangspunkt er indenfor de 9 fastlagte områder, at det fremadrettet er muligt at opstille vindmøller. Med vedtagelsen af vindmølleplanen er det nu muligt at igangsætte planlægningen for konkrete vindmølleprojekter indenfor de 9 områder. Der er en forholdsvis stor interesse for at udnytte en del af områderne og dermed igangsætte planlægningen ud fra konkrete projekter.

Der er endnu ikke modtaget konkrete ansøgninger om igangsætning af planlægningen. Men der har været en indledende dialog med projektudviklere og/eller lodsejere, som arbejder med konkrete vindmølleprojekter i 6 af de 9 områder; Lyngdrup, Øster Hassing Kær, Nordjyllandsværket, Milbakken, Bredhage og Nørrekær Enge. I takt med at der kommer konkrete ansøgninger om opstilling

af vindmøller, forventes det at planlægningen igangsættes med udarbejdelse af kommuneplantillæg med VVM-redegørelse samt lokalplan.

Projekter indkommet i offentlighedsfasen

Som beskrevet indledningsvist ønskede Teknik- og Miljøudvalget, at de projekter, der er kommet ind i offentlighedsfasen uden for de nu omfattede arealer, tages op til en særskilt behandling inden udgangen af 2013. Det vil sige projekter udenfor de 9 områder, der er udpeget i vindmølleplanen.

Samlet set drejer det sig om 12 områder; Vejrholt, Hjortrimmen, Vester Hassing, Dall, Melholt, St. Ajstrup, Skørbæk, Farstrup, Nejrup, Skudshale, Tuekær og Gåser Enge. På nær området ved Dall er de øvrige områder en del af de 65 områder, der har været undersøgt og vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af vindmølleplanen. Områderne er således tidligere fravalgt af forskellige årsager, og samlet set var det ikke nødvendigt at udlægge yderligere områder for at opnå de fastsatte målsætninger frem mod 2025. Ansøgningen ved Dall ændrer ikke på denne vurdering af, at det i forhold til de fastsatte målsætninger ikke er nødvendigt at udlægge yderligere nye områder.

I forarbejdet til vindmølleplanen blev der arbejdet med udpegning af perspektivområder. Tanken med denne udpegning var, at det var de områder, der primært ville komme i spil, hvis der med baggrund i nogle mere langsigtede målsætninger (efter 2025), skulle udpeges yderligere vindmølleområder. Her var der udpeget i alt 5 perspektivområder; Vejrholt, Gåser Enge, Tuekær, Louisendal og Farstrup, men de kom ikke med som en egentlig udpegning i vindmølleplanen.

Hvis der skal arbejdes med andre områder end de 9 i vindmølleplanen vil det derfor være oplagt at tage udgangspunkt i disse områder. Det kunne være som erstatning for et eller flere af de eksisterende områder, hvis det/de skulle vise sig ikke at kunne virkeliggøres, eller det kunne være supplerende områder.

De forskellige udpegninger er vist på kortbilag.

Testmøller eller produktionsmøller ved Nordjyllandsværket

I vindmølleplanen er der mulighed for både testmøller og produktionsmøller i det vindmølleområde der er udlagt ved Nordjyllandsværket. Testmøllerne har haft første prioritet. I praksis har det betydet, at så længe der var interesse for at udnytte området til testmøller, ville der ikke blive igangsat nogen planlægning i forhold til produktionsmøller. Der har været ansøgt om et konkret projekt til etablering af testmøller, men denne ansøgning er nu trukket tilbage, da de møller det drejede sig om ikke længere var aktuelle som testmøller.

I stedet er der nu kommet en konkret henvendelse om at ændre vindmølleområdet ved Nordjyllandsværket til produktionsmøller i stedet for testmøller. Baggrunden for at søge området ændret er, at der vil være en række uafklarede forhold omkring de støjmessige påvirkninger af testmøller, der gør det meget vanskeligt at udnytte området til sådanne møller. Endvidere er der en problematik i forhold til ejerskab af sådanne testmøller. Ud fra det vurderer ansøger, at det ikke er realistisk at anvende området til opstilling af testmøller.

Forvaltningen anbefaler, at området fremadrettet indgår som område for produktionsmøller og ikke længere er forbeholdt testmøller.

Kortbilag over vindmølleområder

Beslutning:

Drøftedes.

idet vindmølleplanen fastholdes. Udvalget anbefaler, at næste udpegning af vindmølleområder sker i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan i 2017. Kirsten Algren ønsker derimod, at de fem perspektivområder allerede nu udpeges som reserveområder.

Punkt 12.

Sundby-Hvorup Boligselskab – Hanebjælken - Vestbjerg - 117 almene boliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A).

2012-47060.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojektet og

at der stilles kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 33.820.000 kr. til finansiering af renoveringen,

at der bevilges et rente og afdragsfrit lån på 300.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte),

at der godkendes nedlæggelse af 8 almene ungdomsboliger og

at byrådet på Statens vegne opretholder den nuværende ungdomsboligfinansiering med offentlig støtte

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 16.

Afdelingen ligger i den vestlige udkant af Vestbjerg og består af 1- og 2-plans rækkehuse. Bebyggelsen er opført i tre etaper. Etape 1, Hanebjælken 1-161, er opført i 1988 og indeholder 72 familie- og 8 ungdomsboliger samt et fælleshus. Etape 2, Hanebjælken 70-120, er opført i 1989 og indeholder 25 ældreboliger. Etape 3, Mejlstedvej 30-52, er opført i 2002 og indeholder 12 ældreboliger.

Renoveringssagen omfatter kun etape 1 og 2 på Hanebjælken.

Bebyggelsen er opført i rødt murværk med bagmure i letbetonelementer. Tagkonstruktionen er udført i gitterspær og med tagbeklædning af bølgeeternitplader. Facader på de toetagers boliger er beklædt med samme type bølgeeternitplader. Pladerne indeholder ikke asbest, men er af de tidlige versioner af asbestfrie bølgeeternitplader, som har vist sig ikke at have den forventede holdbarhed og levetid.

Tagbeklædningen har i flere år voldt problemer på grund af smuldrende tagplader og utætte tage. Der er konstateret huller i tagpladerne i halvdelen af de besigtigede tagrum og der har været vand-skader i boligerne. Desuden er der en del revnedannelser i de indvendige vægge på grund af mangelfuld udførelse af vindafstivningen i tagkonstruktionen og af forankringen til de stabiliserende vægge. Under hensyntagen til bebyggelsens alder og byggeteknik er vedligeholdelsestilstanden i øvrigt som forventelig. De tekniske installationer har lang restlevetid tilbage.

Der er ikke udarbejdet en egentlig helhedsplan, da afdelingen grundlæggende har en god disponering og boligindretningen er tilfredsstillende. Familieboligerne er lette at udleje. Renoveringen ønskes primært gennemført på grund af smuldrende tagplader og revnedannelserne i de indvendige vægge.

Tagpladerne udskiftes med brædde undertag og listetagpap og tagrummet efterisoleres samtidigt med yderligere 100 mm isolering. Eksisterende zinktagrender og -nedløb genanvendes. Tagkonstruktionen forankres korrekt til indvendige vægge, så revnedannelser undgås i fremtiden. Revner udbedres og vægge males. Facadeplader i bølgeeternit udskiftes med eternitbrædder.

Af hensyn til en energioptimering installeres der individuelle målere på vand og varme og der monteres HPFI-relæer i alle boliger. Aftrækskanaler fra baderum og køkken udskiftes og efterisoleres og der udføres fugtstyret ventilator i baderum.

For at fremtidssikre boligerne er det besluttet at udskifte alle køkkener med nye moderne køkken-elementer og der udføres tagvinduer med lysskakt, hvor der er indeliggende badeværelser. Disse arbejder støttes ikke af Landsbyggefonden, men er godkendt finansieret med det rådighedsbeløb, der fremkommer ved fritagelse for dispositionsfondsforpligtelsen i forbindelse med udamortiserede lån.

De 8 ungdomsboliger nedlægges. 6 stk. sammenlægges til 3 stk. 2-rums familieboliger og 2 sammenlægges med naboledigheder til 3-rums boliger. Ungdomsboligerne er vanskelige at udleje og ønskes derfor nedlagt.

Landsbyggefonden har oplyst, at der er mulighed for, at kommunen kan godkende, at statsstøttebidrag til ungdomsboligerne videreføres, selv om de ændres til familieboliger. Der skal søges om dette. Fonden har oplyst, at afdelingens økonomi efter renoveringen ikke muliggør indfrielse af de oprindelige, støttede lån.

Der er ikke tale om et løbende tilskud, da ungdomsboligerne er finansieret efter en gammel ordning, hvor der blev ydet et éngangstilskud til opførelsen for at reducere huslejen. Så en videreførelse af statsstøtten er uden økonomiske konsekvenser for kommunen.

Renoveringsprojektet og de økonomiske konsekvenser er behandlet og godkendt af beboerne.

Landsbyggefonden ønsker sagen fremmet, så skema A kan godkendes inden årsskiftet af hensyn til lånebevillingen.

Med renoveringen reduceres antallet af boliger med 5 til 112 familieboliger.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til ca. 33,8 mio. kr. svarende til 4.676 kr. pr. m².

Landsbyggefonden har den 13. juli fremsendt en skitse til en finansieringsplan. Renoveringen skal finansieres med støttede og ustøttede lån med en samlet årlig ydelse på ca. 1,7 mio. kr. Lånene skal finansieres med driftsstøtte bl.a. i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen og med delvis fritagelse for indbetaling af ydelserne på udamortiserede lån fra opførelsestidspunktet samt med huslejestigning. Fonden har den 4. november bekræftet, at en ufinansieret del af ydelsen på 512.000 kr. pr. år først vil blive endeligt fastlagt ved skema B og vil blive finansieret gennem huslejestøtte eller supplerende driftslån uden yderligere tilskud fra kommunen end den kapitaltilførsel på 300.000 kr. efter 1/5-ordningen, som foreslås af fonden.

Kapitaltilførsel

Som det fremgår, er det nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen. De 1,5 mio. kr. skal anvendes til finansiering af ydelser på realkreditlån med ca. 105.000 kr. om året.

Landsbyggefonden foreslår følgende fordelingsgrundlag efter den såkaldte 1/5-model:

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	300.000	kr.
Realkreditinstitutter	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	300.000	kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfond	20 %	300.000	kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfond	20 %	300.000	kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20 %	300.000	kr.
I alt		100 %	1.500.000	kr.

Huslejekonsekvenser

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 728 kr. pr. m² pr. år. Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 10 kr. til 738 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- kr. ---			
Renoveringsudgift	33.820.000	26.820.000	7.000.000	0	1.500.000	max. 33.820.000

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Der kan blive tale om egenfinansiering, når den ufinansierede del af renoveringsudgiften skal finansieres ved skema B.
- 3) Kommunen skal for de støttede og de ustøttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab på de støttede lån. Garantiforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

Det er en forudsætning, at Landsbyggefonden giver delvis fritagelse for indbetaling af ydelser ved udamortisering af de oprindelige realkreditlån og at den ufinansierede del af renoveringsudgiften ikke vil give yderligere udgifter for kommunen.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel skal være betinget af de øvrige parterers tilsagn om medvirken.

Udover de særlige vilkår, der normalt stilles i renoveringssager, skal det være et vilkår, at valg af farve på facadeplader skal godkendes af kommunen i forbindelse med godkendelsen af skema B.

Beslutning:



Anbefales.

Punkt 13.

Boligforeningen Fjordblink, afd. 42, Dragen - Godsbanen, 9000 Aalborg - 171 alm. ungdomsboliger - Skema A+B.

2013-46884.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender

- at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum inden byggestart på 191.947.500 kr., herunder
- at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitallån på 19.194.750 kr., svarende til 10 % af anskaffelsessummen,
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges og
- at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %.
- at antallet af ungdomsboliger forøges fra 155 til 171.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen Fjordblink, afdeling 42

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013 – 2015 med 155 almene ungdomsboliger og er planlagt opført i 2014.

Antallet af boliger er efterfølgende forøget fra det oprindelige antal på 155 til 171 for at opnå en bedre arkitektonisk helhed med en bygning, der er bearbejdet som et samlet harmonisk volumen, der er moduleret, så det tilpasses sine omgivelser og byens skala i alle 4 verdenshjørner.

Det samlede afsatte beløb til grundkapitallån til almene boliger reguleres i efteråret 2015, når der lægges budget for 2016. Forvaltningen er også opmærksom på, at der i andre projekter kan indgå en regulering, hvor der bygges færre boliger end aftalt.

På denne baggrund kan antallet af ungdomsboliger på Dragen, Godsbanen derfor reguleres fra 155 til 171.

Grundkapitallånet vil efter aftale med Boligforeningen Fjordblink først komme til udbetaling i 2015.

Bebyggelsen er udformet så ungdomsboligerne står hævet på en base af skiftevis tegl og store glaspartier, for at give størst mulig visuel sammenhæng imellem ude og inde på gadeplan.

Vekselvirkningen imellem glas og tegl sikrer at basen får den nødvendige tyngde der skal til for at skabe balance i facadeudtrykket, samtidig med at de store glaspartier giver de minimum 50 % åbenhed/aktivt areal, for at skabe den ønskede kontakt til omgivelserne og livet langs med gaderne.

Basen indeholder en dagligvarebutik på hjørnet imellem Jyllandsgade og Dag Hammarskjølds Gade, to øvrige lejemål mod vest, samt et fællesvaskeri for bygningens beboere mod syd.

På 1. salen har bebyggelsen et hævet indre gårdrum, som primært skal fungere som ophold for beboerne, hvortil der er adgang fra tre opgange jævnt fordelt langs bygningens vigtigste ankomststeder.

Ved det indre gårdrum er dækket på en central placering åbnet op og tilfører stueplanet dagslys via et mindre gårdrum, som sikrer at der også kommer dagslys dybt ind i stueplanet.

I forlængelse af altangangsarealet er der rundt omkring i bygningsvolumenet åbnet større fællesarealer op. Nogle af dem rummer depotrum for beboerne, nogle af dem kan fungere som fælleskøkken/festlokale, mens andre blot er terrasser/opholdsarealer.

Disse har alle visuel kontakt med bylivet langs Jyllandsgade via store åbninger/"huller" i facaden, udfyldt med fællesfunktioner, hvilket giver bygningens udtryk som helhed en stor fornemmelse af åbenhed. Især fra fælleslokalet på spidsen af 7. etage, der har fået tildelt bebyggelsens bedste beliggenhed, vil der være et fantastisk kig ud over det meste af Aalborg.

På tagterrasserne, der opstår naturligt ved bygningsvolumenets nedtrapning mod syd, etableres der også fælles terrassearealer for beboerne, omkranset af grønne tage. Ved at de fordeles jævnt i bebyggelsen har beboerne altid mulighed for at vælge den terrasse der har den bedste sol på et hvert givet tidspunkt.

Af bebyggelsens 171 ungdomsboliger er 9 af disse indrettet som handicapvenlige boliger. Der indrettes endvidere 2 gæsteboliger på 2. sal.

Facaden er sammensat af gode, robuste materialer der kræver minimalt vedligehold.

De lukkede partier er lyse sandwich-betonelementer, for udtryksmæssigt at give facaden den nødvendige tyngde på de rigtige steder. Samtidig giver betonelementet også bygningen overfladekarakter, der harmonerer godt med de eksisterende bygninger i den nære kontekst på grunden.

Alle glaspartier udføres i træ-/alu for også her at have minimalt vedligehold. Ruderne er med 3-lags glas, både af energimæssige hensyn, og for at minimere de eventuelle støjgener der eventuelt kunne komme fra trafikken langs med Jyllandsgade og Dag Hammarskjølds Gade.

På bygningens facader mod gaden bliver der monteret et skinnesystem med solafskærmende skydepartier i perforerede plader/strækmetal eller lignende.

Etageantallet varierer fra 5 til 7 etager.

Det bebyggede areal bliver på 2.185 m² og det samlede areal for ungdomsboligerne bliver på 8.550 m².

Der har været afholdt en række dialogmøder med bygherren og arkitekten. Arkitektur og bæredygtighed har været drøftet, og projektet er vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb.

Projektet prioriteres højest på de lokale, de sociale værdier og også relativt højt økonomisk.

De lokale værdier

Bygningens udformning er i høj grad dikteret af grundens form, deraf "dragen" og relationen til omgivelserne. På den ene side byfronten langs Jyllandsgade og på den anden side det nye godsbanearreal. Bygningen er udformet i et fint samspil med de øvrige nye bebyggelser på godsbaneararealet.

De sociale værdier

Bygningen er internt organiseret, så der skabes gode anvendelige fællesarealer. Boligerne er funktionelt indrettet med stor komfort og gode lysforhold.

De økonomiske værdier

Bygningen er sammensat af et fremtidssikret rationelt byggesystem med en indbygget fleksibilitet, der gør det muligt at ændre boligerne over tid.

Projektet overholder desuden krav til energiramme 2015, og der etableres grønne tage sammen med opholdsarealerne på tagetagen.

Ved godkendelse af Skema B, er et projekt normalt på et niveau, der svarer til et myndighedsprojekt med målfaste tegninger og en høj afklaringsgrad i forhold til valg af materialer. Dette projekt godkendes på et tegningsgrundlag, der er knapt så detaljeret. Det er derfor aftalt med bygherren, at projekteringen løbende følges af Aalborg Kommune, og at eventuelle projektændringer skal godkendes og senest i forbindelse med behandling af byggesagen. Såfremt der ikke opnås enighed, vil der ikke blive givet byggetilladelse.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned Skema B
etagebyggeri	171 2-rums á ca. 50,0 m ²	3.592 kr.	3.592 kr.

Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m² pr. år.

Baggrund for ansøgning

Byggeriet opfylder de skærpede krav til lavenergibygninger, energiklasse 2015 i bygningsreglement 2010.

Økonomi

Der er indgået en totalentreprisekontrakt med ”fælles” entrepriser på de to ejerlejligheder - erhvervsejerlejligheden i stueetagen og ungdomsboligbyggeriet ovenover.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 18,3 %, omkostninger 8,7 % og håndværkerudgifter 66,0 %.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2013 er på 22.450 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.110 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Byggeriet skal finansieres indenfor nævnte beløb, og ifølge almenboligloven må rammebeløbet incl. energitillæg godkendt ved skema B ikke overskrides ved byggeriets aflevering (skema C).

Den gennemsnitlige årlige husleje er 1.042 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 630 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 319 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. november 2013:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerind- skud (2 %)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
- - - Kr. - - -					
191.947.500	168.913.800	19.194.750	3.838.950	307.800	107.537.000

1): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2013. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.
2): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet er foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut.

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

[Boligforeningen Fjordblink, afd. 42, Dragen - Godsbanen, 9000 Aalborg - 171 alm. ungdomsboliger - alm. og særlige vilkår - skema A+B](#)

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 14.

Himmerland Boligforening - Charlottenhøj - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Endelig anskaffelsessum (skema C).

2013-21919.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender den endelige anskaffelsessum på 112.807.000 kr. for renoveringsprojektet og den tilhørende finansiering, herunder den nødvendige huslejestigning, samt at der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 101.247.000 kr. til finansiering af renoveringen.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afdeling 15.

Charlottenhøj ligger i Vejgaard. Afdelingen består af 48 fritliggende huse på ca. 100 m² og 30 sammenhængende rækkehusboliger i 2 planer også på ca. 100 m² pr. bolig.

Formålet med renoveringsprojektet har været bygningsmæssigt at bringe afdelingen op på et kvalitetsniveau med en passende husleje, der samlet set sikrer den fremtidige konkurrenceevne og at få gjort de to boligtyper og bebyggelser mere ligeværdige. De arkitektoniske kvaliteter er bevaret og der er gennem ombygninger tilført afdelingen et antal boliger særligt indrettede med hensyn til tilgængelighed.

Skema A blev godkendt i byrådet den 15. juni 2009 (punkt 34).

Skema B blev godkendt i Teknik- og Miljøudvalget den 27. august 2009 (pkt. 3). Den samlede anskaffelsessum og kommunens økonomiske bidrag var uændret i forhold til skema A.

Ændringer i forhold til skema B

Den samlede anskaffelsessum er steget med 4,8 mio. kr. (4,5%) i forhold til skema B.

Stigningen skyldes hovedsagelig højere entrepriseudgifter som følge af forskellige uforudseelige udgifter i forbindelse med renoveringen, herunder ekstraudgifter på 1,5 mio. kr. til nedrivning og genopførelse af et af husene på grund af dårlig fundering.

Landsbyggefonden har den 12. marts 2013 godkendt de udførte ekstraarbejder under forbehold af kommunens godkendelse. Landsbyggefonden har ikke udarbejdet en endelig finansieringsplan, men har tilkendegivet at ville give driftsstøtte i form af huslejestøtte så huslejestigningen, som følge af ekstraudgifterne, reduceres.

Økonomi

Ud fra det hertil oplyste, kan fonden støtte projektet med støttede lån svarende til det under ”Finansiering” oplyste, jf. nedenfor. Den resterende del af anskaffelsessummen skal finansieres med ustøttede lån og egenfinansiering. Der er ikke taget stilling til, hvor stor en del af lånene kommunen skal garantere for overfor det långivende realkreditinstitut.

Den samlede stigning i renoveringsudgiften i forhold til skema B skal finansieres ved en forhøjelse af de støttede lån. De ustøttede lån, egenfinansieringen og kapitaltilførslen er uændrede.

Kapitaltilførsel

Som det fremgår, ændres der ikke på omfanget af kapitaltilførsel, som bliver som godkendt ved skema A i henhold til nedenstående:

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20 %	840.000	kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	840.000	kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfond	20 %	840.000	kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfond	20 %	840.000	kr.
Boligselskabet	Tilskud fra egen dispositionsfond	20 %	840.000	kr.
I alt		100 %	4.200.000	kr.

Finansiering:

	Renoverings- udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- kr. ---			
Skema B	108.000.000	91.747.000	4.693.000	11.560.000	4.200.000	max. 96.440.000
Ændring	+ 4.807.000	+ 4.807.000	0	0	0	+ 4.807.000
Skema C	112.807.000	96.554.000	4.693.000	11.560.000	4.200.000	max. 101.247.000

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 4,3 mio. kr. fra ”egen trækningsret”, et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfond på 1,56 mio. kr., forbrug af henlæggelser på 1,7 mio. kr. og kapitaltilskud på 4 mio. kr.
- 3) Kommunen skal for de støttede og ustøttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab på det støttede lån. Garantiforpligtelsen for det på skema B-tidspunktet hjemtagne lån er af realkreditinstituttet beregnet til 75,21 % af lånets hovedstol. Garantiforpligtelsen fastsættes endeligt ved Landsbyggefondens godkendelse af skema C.

Huslejekonsekvenser

Den gennemsnitlige husleje efter renoveringen var ved skema B beregnet til 638 kr. pr. m² pr. år. Huslejestigningen som følge af de højere renoveringsudgifter fra skema B til C vil blive på max. 29 kr. pr. m² pr. år, men forventes at blive lavere, idet Landsbyggefonden er indstillet på at give driftsstøtte i form af huslejestøtte ved fastsættelse af den endelige finansiering.

Huslejen for 2013 er på 703 kr. pr. m² pr. år., men indeholder også andre stigninger som følge af den almindelige prisudvikling.

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 15.

Forfaldne bygninger. Indgåelse af konsulentkontrakt for koordinering af nedrivning/istandsættelse.

2013-22092.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender indgåelse af kontrakt med Søren Garde Rådgivning til opgaven nedrivning eller istandsættelse af forfaldne bygninger i landdistrikter.

Sammen med aftale om konsulentkontrakt orienteres om strategi.

Sagsbeskrivelse

Formål

Der blev ved budgetforhandlingerne i Teknik- og Miljøudvalget og byråd i oktober afsat 12,7 mio. kr. i 2014 til nedrivning eller istandsættelse af skæmmende bygninger i landdistrikterne. Det blev samtidig indstillet, at mest muligt teknisk administration af opgaven udføres af konsulent. Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Søren Garde Rådgivning (SGR) vælges til opgaven (se bilag). SGR har stor erfaring med denne type opgaver, idet firmaet blandt andet har arbejdet med byfornyelse i landområdet i flere af nabokommunerne. Udgiften til konsulentbistand finansieres som en byfornyelsesudgift med statslig refusion på 60 %.

Indsatsen skal gøre det mere attraktivt at bo og færdes i kommunens landdistrikter. Samtidig forventes en afsmittende effekt, således at der skabes grundlag for private investeringer.

Strategi

Tilgangen til opgaven foreslås opdelt i to spor:

- Boligsocial model. Indsatsen prioriteres først og fremmest der, hvor der er sundhedsfarlige, beboede huse. Kommunen har pligt til at prioritere den boligsociale indsats, som skal tages af den ordinære ramme på 5,2 mio. kr. + kommunal medfinansiering på 3,5 mio. kr. i alt 8,7 mio. kr.
- De dårligste, tomme bygninger, som er beliggende i landsbyer (synlig beliggenhed), gerne i sammenhæng med kommunens øvrige planlægning og frivillige aftaler før ikke-frivillige. Disse sager kan prioriteres af den ordinære ramme eller af den særlige landsbypulje på i alt 4,0 mio. kr.

De enkelte sager skal behandles i byrådet. Det vil i praksis betyde, at der indstilles 4-6 nedrivninger/ombygninger ad gangen.

Økonomi

Rammeaftalen om juridisk og teknisk bistand indeholder en timesats, en ramme for kørselsudgifter og laboratorieundersøgelser. Desuden indeholder rammeaftalens bilag 1 et overslag på juridisk bistand med et forventet honorar på 239.720 kr., teknisk bistand på 85.000 kr. og screening og kort-

lægning af farlige stoffer på 170.000 kr. for perioden 1. november 2013 til 30. juni 2014. Der gøres opmærksom på, at der er tale om et forventet honorar baseret på et anslået antal sager og med en erfaringsbaseret fordeling på typer sager.

Budgetmæssigt er tale om to forskellige puljer, dels en byfornyelsespulje og dels en pulje til landsbyfornyelse. Samlet betyder det, at der kan udføres arbejder for i alt 12,7 mio. kr. De udmeldte beløb er en maksimal ramme fra statslig side, som kan udnyttes under forudsætning at kommunen også bidrager, således at statens andel (60 %) + kommunens andel (40 %) = 100 %.

Kommunen er ikke forpligtet til at bruge hele den tildelte ramme.

Der afsættes ressourcer til intern tilrettelæggelse og styring af opgaven, både juridisk og planlægningsmæssigt. Der er ikke refusion for disse udgifter.

Opgaven er ikke tidligere prioriteret i forvaltningen, da det er nyt fra 2014 at kommuner, der ikke er rene landkommuner, kan søge de statslige rammer.

Bilag

Rammeaftale om juridisk og teknisk rådgivning m.v. – vedrørende Aalborg Kommunes byfornyelsesindsats i landsbyer og landområder.

Forslag vedrørende organisering og konsulentbistand – byfornyelse i landområder, Aalborg Kommune.

[Forslag vedrørende organisering og konsulentbistand – byfornyelse i landområder, Aalborg Kommune](#)

[Rammeaftale om juridisk og teknisk rådgivning m.v. – vedrørende Aalborg Kommunes byfornyelsesindsats i landsbyer og landområder](#)

Beslutning:

Godkendt.

Punkt 16.

Etablering af biograf i City Syd.

2013-33827.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender én af to mulige løsninger:

- A. Der arbejdes videre med projektet for etablering af et biografkompleks i tilknytning til Shoppen i City Syd med dispensation fra gældende lokalplan eller udarbejdelse af ny lokalplan afhængig af det konkrete projekt.
- B. Der nedlægges et § 14-forbud mod etablering af et biografkompleks i tilknytning til Shoppen i City Syd, hvorefter der indenfor 1 år skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for området, der sletter anvendelsesbestemmelsen ”kulturelle formål”.

Sagen om drøftelse af etablering af biograf i City Syd blev udsat på mødet den 5. september 2013, pkt. 15. Sagen blev drøftet på mødet den 21. november 2013, pkt. 7. Tina Staun Sørensen var fraværende.

Sagsbeskrivelse

Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af en 2.000 m² stor biograf med 6 sale i tilknytning til Shoppen i City Syd. Endvidere ønskes der etableret en 700 m² stor restaurant sammen med biografen, hvoraf de 500 m² er i eksisterende tomme lokaler på 1. sal i Shoppen.

En biograf i City Syd er tænkt som et tilbud til de mange mennesker, der alligevel er i området, så de på en nem måde kan gå i biografen og parkere gratis på tidspunkter, hvor der ofte ikke er særligt behov for parkering og ikke er stor trafikbelastning i området. Ansøger fremhæver projektet som en formidling af populær kultur og et tilbud til den moderne familie om at handle, shoppe, gå i biografen og spise, uden udgift til parkering.

Forholdet til anden planlægning

Forhold til gældende lokalplan

Det ønskede projekt med biograf og restaurant falder indenfor anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan 3-6-105 for området ved Shoppen (funktionen biograf hører i Aalborg Kommunes planlægning under kategorien ”Kulturelle formål”). Biografbygningen kan imidlertid ikke holdes indenfor byggefeltet i lokalplanen, så etablering af biografen vil udløse dispensation fra lokalplanen eller udarbejdelse af ny lokalplan.

Forhold til Hovedstruktur 2013 – en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune

Hovedstruktur 2013 har stor fokus på detailhandelsstrukturen i Aalborg og definerer en mere klar rollefordeling mellem Aalborg midtby og City Syd, end tilfældet er i den gældende lokalplanlægning. Blandt andet fremgår rollefordelingen af det overordnede mål, at Midtbyens regionale kultur-, handels- og oplevelsestilbud sammen med det regionale handelscenter, City Syd, skal styrkes som en vigtig konkurrenceparameter for at løfte Aalborg som Norddanmarks vækstdynamo.

Rollefordelingen er uddybet videre i planen:

"Aalborg midtby er Norddanmarks vigtigste kultur-, service- og handelscentrum. Midtbyen skal være åben og inkluderende og kunne tilbyde en mangfoldighed af nye og unikke oplevelser. Oplevelserne skal fange Aalborgs identitet som "The tough little big city", der har rødder i en traditionel arbejderkultur, men lever i en nutid i et internationalt videns- og netværkssamfund.

I midtbyen skal man kunne mærke storbyimpuls, der såvel appellerer til turister og kongresgæster som til unge studerende og forskere, og ikke mindst gør det attraktivt for færdiguddannede at blive boende og skabe ny virksomhed. Midtbyen skal være kulturrig og underholdende og være åben for alverdens kulturelle nomader og omrejsende events. Den skal være rig på kulinariske oplevelser og have et caféliv og natteliv med internationalt snit.

City Syd er regionalt handelscenter, der skal supplere Aalborg midtby specielt med store udvalgs- varebutikker, der ikke kan være i midtbyen. City Syd appellerer til kunder i bil, der ønsker, at de skal være hurtigt og nemt at handle stort.

Aalborg midtby og City Syd har med andre ord forskellige roller, - midtbyen som Regionalt kultur-, service- og handelscentrum og City Syd som Regionalt handelscenter. Tilstedeværelsen af begge roller styrker Aalborg, og det er derfor vigtigt, at understøtte en rollefordeling der sikrer, at de supplerer hinanden bedst muligt med hver sin unikke profil og ikke udkonkurrerer hinanden."

Detailhandelsanalyse 2009

Af Detailhandelsanalyse 2009, der er foretaget af ICP (Institut for Center-Planlægning) for Aalborg Kommune, fremgår ikke overraskende, at Aalborg særligt på udvalgsvarerområdet har en regional betydning, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen. Hvor dagligvarer i høj grad bliver købt tættere på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer. Statusopgørelsen i analysen viser, at en 1/3 af den samlede udvalgsvareromsætning ligger hhv. i Aalborg midtby, City Syd og kommunen i øvrigt.

Flere større byer i Danmark (fx Odense, Kolding, Randers og Esbjerg) har oplevet stigende omsætning i aflastningsområderne på bekostning af midtbyerne, og de må nu erfare, at det er meget vanskeligt at få butikkerne og bylivet tilbage til midtbyen. Det kan således have vidtrækkende konsekvenser at rykke på rollefordelingen og styrkeforholdet imellem Aalborg midtby og aflastningsområdet City Syd.

Det nye forslag til Landsplanredegørelse 2013 fra Miljøministeriet sætter fokus på, at bymidter generelt er under stort pres. De fremhæver, at bymidten er en strategisk ressource for byen, der spiller en stor rolle i tiltrækning af virksomheder, arbejdskraft og nye borgere. Samtidig er bymidten en stor del af byens identitet, der også bidrager til byens sociale sammenhængskraft. Landsplanredegørelsen understreger således erfaringerne fra de større byer og vigtigheden af at fastholde målsætningerne fra Hovedstruktur 2013.

Vurdering

Argumenter for etablering af en biograf i City Syd vil være en styrkelse af City Syd og i den forbindelse en særlig styrkelse af Shoppen, så der vil være større mulighed for at udleje alle butikslokaler i Shoppen og udenfor Shoppen.

Argumenter imod vil være, at City Syd med etablering af en biograf ikke længere vil være et supplement til Aalborg midtby men derimod en konkurrent, der risikerer at trække centrale byfunktioner ud af midtbyen og dermed svække bylivet og mindske midtbyens attraktion.

Et afslag vil indebære, at den gældende lokalplanlægning i City Syd-området skal skærpes, så det ikke længere vil være muligt at etablere kulturelle funktioner (så som bibliotek, biograf, museum, teater mv.) i City Syd.

Afslaget vil om nødvendigt skulle følges op af et såkaldt § 14-forbud mod projektets gennemførelse ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan, der tilgodeser intentionerne i Hovedstruktur 2013 - Fysisk Vision 2025.

Beslutning:

Godkendt.

idet udvalget godkender, at der arbejdes videre med projektet (løsning A).

Mariann Nørgaard, John G. Nielsen og Jane Østergaard anbefaler pkt. B og ønsker sagen forelagt for byrådet.

Punkt 17.

Indretning af dagligvarebutik Nytorv 15/Slotsgade 21-23.

2013-40334.

Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender til Teknik og Miljøudvalgets orientering sag om anvendelse af stueetagen til dagligvarebutik på Nytorv 15/Slotsgade 21-23, 9000 Aalborg.

Indstillingen drejer sig udelukkende om anvendelsen i forhold til planlægningen. Forvaltningen har kun modtaget en ansøgning om en forhåndstilkendegivelse vedr. anvendelsen. Der er endnu ikke indsendt en ansøgning om byggetilladelse.

Sagsbeskrivelse

ZETA-Ejendomme, Aalborg Aps v. Martin Harrig ønsker at indrette en dagligvarebutik i den samlede stueetage på hjørneejendomme Nytorv 15/Slotsgade 21 og naboejendomme Slotsgade 23. De to ejendomme er markeret med rødt på nedenstående luftfoto.

Nytorv 15/Slotsgade 21 er omfattet af lokalplan 10-010. Ifølge anvendelsesbestemmelserne må der bl.a. indrettes butikker. Lokalplanen foreskriver ikke noget om butikkernes størrelse. Derfor er det kommuneplanens bestemmelser, der regulerer dette.

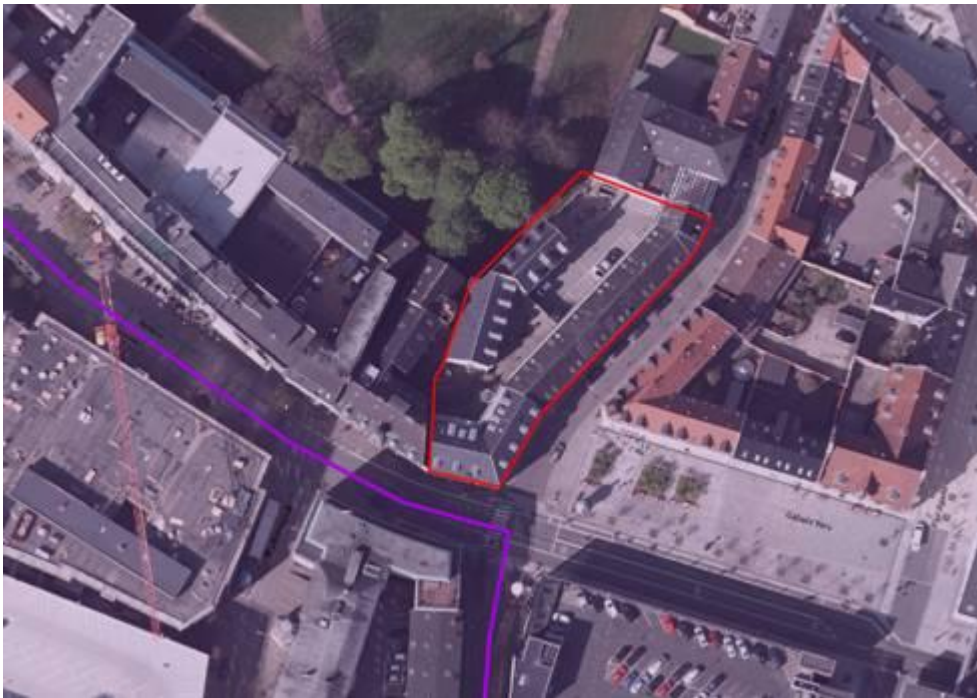
Ejendommen Slotsgade 23 er ikke omfattet af en lokalplan.

Begge ejendomme er omfattet af kommuneplanramme 1.1.C2. Deri henvises til retningslinje 7.1.1 vedr. dagligvarebutikkernes størrelse.

Mod Slotsgade kan dagligvarebutikker indrettes med en størrelse på op til 3.500 m². Mod Nytorv må dagligvarebutikker dog højst være på 250 m², da denne del af Nytorv er en strøggade (vist med lilla på nedenstående luftfoto).

Den samlede dagligvarebutik bliver større end 250 m². Formålet med at begrænse størrelsen på dagligvarebutikker i strøggader er dog at styrke de gamle handeleggader med varierede butikker, som er kendetegnet ved korte facader. I det pågældende projekt vil dagligvarebutikken kun få en meget kort facade mod Nytorv. Desuden er dagligvarebutikker generelt velkomne i bymidten.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 1.1.C2 (herunder bestemmelserne om strøggader) og lokalplan 10-010.



Beslutning:

Til orientering.

Punkt 18.

Orientering fra Plan og Byg.

Beslutning:

- *Orientering om Plaza.*
- *Orientering om forespørgsel vedr. Algade 42.*

Punkt 19.

Østre Havn, offentlige og private veje, overordnede stier og kaj anlæg.

2010-8545.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender

- at Østre Havnegade inkl. fortov og cykelsti efter anlæg optages som offentlig vej,
- at den overordnede stiforbindelse efter anlæg optages som offentlig stiforbindelse, og
- at øvrige veje og stier samt kaj anlæg forbliver private arealer.

Sagsbeskrivelse

Sagen har tidligere være forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 08-03-2012 punkt nr. 32.

I forbindelse med lokalplan 1-4-106 Boliger og Erhverv, Østre Havn, Ø-gadekvarteret har bygherre A. Enggaard A/S ansøgt om, at fordelingsvejen Østre Havnegade (tidligere Hørfrøvej, rød i kortbilag) anlægges af bygherre med efterfølgende overtagelse som offentlig vej, at den overordnede sti (grøn og sort i kortbilag) i området anlægges af bygherre med efterfølgende overtagelse som offentlig sti, og endelig at kaj anlæg (blå i kortbilag) istandsættes af bygherre med efterfølgende overtagelse som offentlig kaj anlæg.

Ved accept heraf vil det betyde, at vedligeholdelse og drift fremadrettet overgår til Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje. Disse fremadrettede udgifter er ikke indeholdt i driftsbudgettet i Trafik & Veje.

På bilag er endvidere angivet ”den åbne Østerå” med gult. Der pågår p.t. drøftelser mellem bygherre og Teknik- og Miljøforvaltningen herom, bl.a. i forhold til anlæggelse og videre drift, hvorfor indstillingen ikke berører denne del.

Den gennemgående vej Østre Havnegade er jf. tidligere sagsfremstilling den 08-03-2012 allerede godkendt optaget som offentlig vej af Teknik- og Miljøudvalget. Det offentlige vejareal gælder til bagkant fortov som illustreret på bilag.

Den overordnede stiforbindelse i lokalplanområdet kobler til cykelstier på Nyhavnsgademod vest og videre mod øst til stier der bl.a. leder til arbejdspladser såsom KMD. Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at den del af stiforbindelsen der på bilaget er markeret med sort anlægges af bygherre med efterfølgende overtagelse til offentlig stiforbindelse. Resten af stiforbindelsen (grøn i kortbilag), hhv. en del mod øst og en del om vest, er placeret henover private arealer. Her vil stiforbindelsens forløb ikke fremgå klart i belægningen og det vurderes derfor, at stien bør bibeholdes som privat, da driften ikke kan opdeles i hhv. offentlig og privat.

I forbindelse med sagsfremstilling den 08-03-2012 punkt nr. 32, har der været en dialog med bygherre vedr. istandsættelse af kaj anlæg, med efterfølgende overtagelse som offentligt kaj anlæg. A. Enggaard A/S har via Aalborg Havn fået udarbejdet en tilstandsrapport over kaj anlæggene. Denne rapport har været ved anden ekstern rådgiver til en vurdering. Trods en istandsættelse af kaj anlæg-

gene vurderes det, at der fremadrettet må påregnes en større driftsudgift til vedligehold af kajanlæg-
gene. En post der i forbindelse med anlæggelse af Musikkens Hus har vist sig at være uforudsigelig,
hvorfor det anbefales at kajanlæg forbliver privat i området ved Østre Havn. Kajanlæggene vil end-
videre primært være for områdets beboere.

Østre Havn

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 20.

Viaduktvej, Nørresundby - Nedlæggelse af offentligt vejareal (parkeringsplads).

2013-35811.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender nedlæggelsen af det offentlige vejareal benævnt litra ”ca” – beliggende Viaduktvej 16, Nørresundby. Arealet ønskes afhændet til den tilgrænsende grundejer (dagligvarebutik). Det nedlagte vejareal tjener ikke som vejadgang for andre ejendomme og skal fortsat anvendes som kundeparkeringsplads for dagligvarebutikken, der opføres på Viaduktvej 16, Nørresundby.

Sagsbeskrivelse

Teknik- og Miljøforvaltningen har på baggrund af ansøgning fra Viaduktvej 16 Aps om køb af kommunens parkeringsplads litra ”ca” foretaget høring i henhold til vejlovens bestemmelser om nedlæggelse af offentlige vejareal.

Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor ved annonce i Nørresundby Avis dateret 25. september 2013 kundgjort den påtænkte nedlæggelse af vejarealet. Der er indenfor høringsfristen ikke indkommet indsigelser til nedlæggelsen, hvilket stemmer overens med vejmyndighedens vurdering af, at parkeringspladsen ikke har færdselsmæssig betydning for andre trafikanter end kunder til Viaduktvej 16.

Nedlæggelsen af vejarealet har hjemmel i § 23 i lov om offentlige veje, og der er foretaget høring jf. bestemmelserne §§90 og 91 i kapitel 9 i lov om offentlige veje

Parkeringspladsen har tidligere været anvendt som kundeparkeringsplads for butikker og et pengeinstitut, der havde til huse i den på Viaduktvej 16 nu nedrevne bygning. På stedet opføres en ny dagligvarebutik med behov for egne parkeringspladser, derfor er interessen for erhvervelse af vejarealet stor. Der er ikke andre tilgrænsende grundejere, der ønsker at erhverve arealet.

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 21.

Orientering fra Trafik og Veje.

Beslutning:

- *Orientering om trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger på Nørresundby Torv*
- *Orientering om højvandssikring, Nørresundby Havnefront.*

Punkt 22.

Orientering fra Park og Natur.

Beslutning:

Intet.

Punkt 23.

Orientering fra Miljø.

Beslutning:

Intet.

Punkt 24.

Fastsættelse af salgspriser på skovparceller, Kassandravej, Gug Syd Øst.

2013-32959.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at 2 skovparceller på Kassandravej i Gug Syd Øst sælges for mindstepriser på 2.000.000 kr., inkl. moms pr. grund.

Sagsbeskrivelse

Teknik- og Miljøforvaltningen agter at udbyde 2 skovparceller/grunde på Kassandravej i Gug Syd Øst snarest efter Teknik- og Miljøudvalgets stillingtagen af salgspriserne. Det indstilles at mindsteprisen fastsættes til 2.000.000 kr. pr. grund.

Udstykningen er omfattet af lokalplan 08-065 "Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej, Gug Øst", delområde D. Efter lokalplanen kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger, rekreative formål og tekniske anlæg.

På hver grund opnås i alt 780 etagemeter byggeret, og på hver grund må opføres op til 6 boliger.

Der er ikke foretaget undersøgelse af jordens bæreevne på de enkelte grunde. Aalborg Kommune er derfor ikke bekendt med jordbundsforholdene. Der er foretaget jordbundsundersøgelse i området som viser, at grundene vil kunne bebygges uden væsentlige udgifter til ekstrafundering. Det anbefales overfor grundkøber at foretage yderligere jordbundsundersøgelser.

Udenfor skal de foreslåede mindstepriser der betales tilslutningsafgifter i henhold til aftale med de enkelte forsyningsselskaber.

Beslutning:

Godkendt.

Punkt 25.

Orientering fra rådmand og direktør.

Beslutning:

- *Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus drøftet. Afslag fastholdes.*

Punkt 26.

Eventuelt.

Beslutning:

Intet.