

Aalborg Byråd

Magistraten

Mødet den 16.12.2013, kl. 09:00

Boulevarden 13



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| 1. Afgangsføring af uerholdige beløb. | 1 |
| 2. Indkomne klager i forbindelse med Byråds- og Regionsrådsvalget den 19. november 2013. | 5 |
| 3. Forslag til ændringer i fremmede lejemål som konsekvens af den nye forvaltningsstruktur, kontanthjælpsreformen samt organisationsændringer mv. | 7 |
| 4. Forslag til omklassificering/klassificering af chefer som følge af den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar 2014. | 13 |
| 5. Boliger, Hasserisvej 124, Hasseris. Kommuneplantillæg 3.013 og lokalplan 3-3-109 (1. forelæggelse). | 16 |
| 6. Nordhavnen, Havnegade. Kommuneplantillæg 1.023, lokalplan 1-2-109 og Redegørelse for bæredygtighed (1. forelæggelse). | 18 |
| 7. Boliger ved Lindholm Nærbanevej, Nørresundby, Lokalplan 1-2-110 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse). | 22 |
| 8. Sundby-Hvorup Boligselskab – Hanebjælken - Vestbjerg - 117 almene boliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A). | 26 |
| 9. Boligforeningen Fjordblink, afd. 42, Dragen - Godsbanen, 9000 Aalborg - 171 alm. ungdomsboliger - Skema A+B. | 29 |
| 10. Østre Havn, offentlige og private veje, overordnede stier og kajanlæg. ... | 33 |
| 11. Viaduktvej, Nørresundby - Nedlæggelse af offentligt vejareal (parkeringsplads). | 35 |
| 12. Eventuelt. | 36 |

Lukket

13. Eventuelt
14. Salg af Tyrensvej 1, 9370 Hals
15. Aalborg Forsyning, Varme - Aftalemæssige forhold

Tid Mødet den 16.12.2013, kl. 09:00
Sted Boulevarden 13
Fraværende
Til stede Jens Kristian Munk, Jørgen Litske Petersen

Åben

Punkt 1.

Afgangsføring af uerholdige beløb.

2013-23199.

Borgmesterens Forvaltning indstiller, at Magistraten godkender,
at der på det skattefinansierede område afgangsføres 9.387.015 kr. over afdelingernes/-institutionernes egne driftskonti,
at der afgangsføres 451.486 kr. over Forsyningsvirksomhedernes egne driftskonti,
at der afgangsføres 241 kr. over konto 7, Renter,
at der afgangsføres 109.606 kr. over kommunens mellemværende med staten, og
at der afgangsføres 2.892.257 kr. over kommunens balancekonto.

I alt ønskes 12.840.605 kr. afgangsført som uerholdelige beløb, jf. sagsbeskrivelsen.

Sagsbeskrivelse

Afgangsføring af uerholdelige beløb vedrørende tilgodehavender i betalingskontrol og andre tilgodehavender (funktion 9.14 og 9.15) skal som hovedregel ske over institutionernes egne driftskonti. Denne praksis gælder såvel kommunale afdelinger/institutioner som selvejende institutioner.

Lønkontoret ønsker samlet afskrivning på 1.061.248 kr. Afskrivningen kan for en meget stor del henføres til fejlposter omkring overgangen fra det gamle lønsystem til KMD Opus i 2010. Beløbet vedrører en række kredit og debit poster. Der er tale om mange og fortrinsvis mindre beløb indenfor mellemregningskonti bl.a. vedrørende tjenestemandspension, arbejdsmarkedspension og feriepenge.

Den største enkeltpost udgør 1.473.899 kr. og vedrører AKUT bidrag fra 4. kvartal 2010. Ved overgangen til KMD Opus i 2010 beregnede KMD Opus fejlagtigt ikke AKUT bidrag. Derfor er beløbet manuelt afregnet til KL, men er ikke driftsført på alle enheder i 2010.

På grund af overgang til nyt debitorsystem, vil nogle afskrivninger vedrørende 2. halvår 2013 først blive registreret afskrevet i 1. halvår 2014.

Budgetmæssige konsekvenser

--- Kr. ---

Borgmesterens Forvaltning

Regningskrav:

| | |
|---|-------------------------|
| Rykkergebyrer | 15.262 |
| P-afgift/Parkeringskontrol | 482.330 |
| <i>Hele beløbet afskrives over balancekontoen</i> | |
| Uplacerbare beløb indbetalinger | -57.228 |
| <i>Hele beløbet afskrives over balancekontoen</i> | |
| Afskrivning i forhold til debitor (skat, ejendomsskat, daginst.m.v) | 1.364.422 |
| <i>Hele beløbet afskrives over balancekontoen</i> | |
| Afskrivning ifm. overgang fra gl. lønsystem til OPUS i 2010..... | 1.061.248 |
| <i>Hele beløbet afskrives over balancekontoen</i> | |
| Regningskrav – pålignede renter og gebyrer | 241 |
| Husleje | 88.479 |
| Diverse regningskrav | 62.803 |
| Borgmesterens Forvaltning i alt | <u>3.017.557</u> |

Teknik- og Miljøforvaltningen

Regningskrav:

| | |
|--|-----------------------|
| Trafik- og vejafdelingen..... | 45.900 |
| Ejendomsskat | 13.703 |
| Limfjordsrådet | 36.272 |
| Øvrige regningskrav (ejendomsskat, p-licens m.m.)..... | 7.127 |
| Teknik- og Miljøforvaltningen i alt | <u>103.002</u> |

Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen

| | |
|--|-----------|
| Kontanthjælp 01.06.13 – 30.11.2013 | 5.863.301 |
| Daginstitution | 15.052 |
| For meget bevilget friplads - daginstitution..... | 21.271 |
| For meget udbetalt børnetilskud | 17.928 |
| Uretsmæssig modt. Børnefamilie ydelsen | 9.075 |
| Uretsmæssig modtaget dagpenge 50% og 100%, fleksydelsesbidrag..... | 33.175 |

--- Kr. ---

| | |
|--|------------------|
| Uretmæssig modtaget bidrag..... | 2.787 |
| For meget udbetalt førtidspension 50% og folkepension | 28.993 |
| Tilbagebetalingspligtig personlig tillæg | 96.876 |
| Haveservice | 28.110 |
| Børne- og familieafd. SOS | 21.687 |
| Regreskrav/forsikring | 435.510 |
| Boligsikring..... | 371.154 |
| Krav i henhold til Aktivloven/Serviceoven (AKSE) | 1.350.016 |
| | |
| Boliglån – uerholdelige restancer, dødsfald, gældssanering m.m. | 252.524 |
| <i>Heraf afskrives 41.485 kr. over balancekontoen</i> | |
| | |
| Øvrige regningskrav | 41.533 |
| | |
| Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen i alt | 8.588.992 |

Ældre- og Handicapforvaltningen

Afskrivning af tab på mad, husleje m.m.:

| | |
|---|----------------|
| Madservice Serviceloven §83 | 116.333 |
| Bevillingsområde Øst | 16.931 |
| Bevillingsområde Vest | 10.728 |
| Bevillingsområde Nord | 7.436 |
| | |
| Ældreområde syd-vest | 45.646 |
| Ældreområde øst | 21.560 |
| Ældreområde vest | 30.510 |
| Ældreområde Centrum | 30.241 |
| Ældreområde nord | 51.768 |
| Fagcenter for udv.hæmmede og døve | 2.189 |
| | |
| Boligadministrationen, huslejetab..... | 69.777 |
| Regningskrav - Handicapafdelingen..... | 48.681 |
| Regningskrav - Myndighedssekretariatet | 15.619 |
| Øvrige regningskrav (egenbetaling, m.m.)..... | 28.407 |
| | |
| Ældre- og Handicapforvaltningen i alt..... | 495.826 |

Skole- og Kulturforvaltningen

| | |
|--|----------------|
| DUS-ordning | 111.266 |
| Bibliotek – erstatning bøger/plader..... | 19.425 |
| Bibliotek - overdagspenge..... | 15.140 |
| Diverse regningskrav | 15.621 |
| | |
| Skole- og Kulturforvaltningen i alt | 161.452 |

--- Kr. ---

Forvaltning for Sundhed og Bæredygtig Udvikling

Regningskrav (husleje) 22.290

Forvaltning for Sundhed og Bæredygtig Udvikling **22.290**

Forsyningsvirksomhederne

Gasforsyningen AKG..... 21.488

Fjernvarmeforsyningen AKF..... 350.887

Renovation AKR 78.259

Administration 852

Forsyningsvirksomhederne i alt **451.486**

Til afgangsføring i alt..... **12.840.605**

Afgangsføring 2010-2013 **Juni 2011** **Dec. 2011** **Juni 2012** **Dec.2012** **Juni 2013** **Dec. 2013**

--- Kr. ---

Afdelinger/institutioner, egne driftskonti 7.696.164 15.970.958 3.234.141 5.393.196 7.461.010 9.387.015

Forsyningsvirksomhederne 1.245.832 1.170.784 1.253.043 1.116.313 525.104 451.486

Renter 2.535 40.410 11.954 4.384 4.255 241

Mellemværende med staten 292.498 1.177.538 0 132.426 855.935 109.606

Balancekonto 188.137 648.917 -37.612 68.361 5.110.849 2.892.257

I alt 9.425.166 19.008.607 4.461.526 6.714.680 13.957.153 12.840.605

Beslutning:

Godkendt.

Punkt 2.

Indkomne klager i forbindelse med Byråds- og Regionsrådsvalget den 19. november 2013.

2013-47674.

Borgmesterens Forvaltning indstiller til byrådet, at indkomne klager over valget den 19. november 2013 imødekommes ved

- at Valgsekretariatet foretager en nærmere undersøgelse af forholdene på afstemningsstederne Sct. Mariæ skole og Gistrup på baggrund af indkomne klager, og
- at Valgsekretariatet udarbejder en samlet evaluering af valget den 19. november 2013. Denne evaluering vil blive fremlagt for byrådet til februar 2014.

Sagsbeskrivelse

Ifølge Lov om kommunale og regionale valg § 93, stk. 1 kan enhver vælger skriftligt indgive klage over valget senest ugedagen efter valgdagen, hvilket vil sige den 26. november 2013. Klage afgøres af byrådet. Klage over byrådets afgørelse kan herefter indbringes for økonomi- og indenrigsministeren.

Valgsekretariatet i Aalborg Kommune har modtaget to klager efter valget den 19. november 2013.

Jørgen B. Andersen klager den 22. november 2013 over forholdene på afstemningsstedet Sct. Mariæ skole. Der manglede lys, borde og stole, ligesom optællerne ikke rigtig fik nogen instruktion i opgaven.

Valgsekretariatet er enig med Jørgen Andersen i, at forholdene på afstemningsstedet ikke var optimale, og sekretariatet vil til kommende valg/afstemninger enten forbedre forholdene eller finde et helt andet afstemningssted.

Ove Andersen klager den 20. november 2013 over lange køer ved såvel udlevering af stemmeseddel som ved stemmeboksene på afstemningsstedet i Gistrup.

Hertil skal Valgsekretariatet bemærke, at afstemningsstedet i Gistrup ved folketingsvalget i 2011 var et digitalt afstemningssted. På baggrund af en række henvendelser fra vælgere i området blev ca. 2.300 vælgere flyttet fra Gistrup til Gigantium, og i den forbindelse blev afstemningsstedet i Gigantium gjort digitalt. Valgsekretariat vil - ved at sammenligne med andre afstemningssteder af tilsvarende størrelse som Gistrup – undersøge om der er behov for yderligere bemanding, valgborde og valgbokse.

På baggrund af tilbagemeldinger fra bl.a. valgsekretærer, valgstyrrerformænd og optællere vil Valgsekretariatet udarbejde en samlet evaluering af valget den 19. november 2013, og herunder vil behovet for ændringer i afstemningssteder, yderligere instruktion, øget bemanding m.v. blive nærmere undersøgt. Denne evaluering vil blive fremlagt for byrådet i februar 2014, således at der kan tages højde for eventuelle ændringer inden EU-valget den 25. maj 2014.

Det kan i øvrigt oplyses, at Valgbestyrelsen den 21. november 2013 modtager en anmodning om omtælling fra Dansk Folkeparti.

Efter afholdelse af et møde svarer Valgbestyrelsen samme dag Dansk Folkeparti, at Valgbestyrelsen ikke finder anledning til at foretage en fornyet gennemgang af stemmesedlerne. Valgbestyrelsen gennemgår de ugyldige stemmesedler, og godkender herefter 34 stemmesedler under henvisning til en meddelelse fra Økonomi- og Indenrigsministeriet, som indgår midt på dagen den 20. november 2013.

Dansk Folkeparti tager efterfølgende Valgbestyrelsens afgørelse til efterretning.

Fra Region Nordjylland har Valgsekretariatet fået en orientering om, at Regionsvalgbestyrelsen efter en henvendelse fra Dansk Folkeparti har afslået at foretage en fornyet fintælling.

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 3.

Forslag til ændringer i fremmede lejemål som konsekvens af den nye forvaltningsstruktur, kontanthjælpsreformen samt organisationsændringer mv.

2012-35196.

Borgmesterens Forvaltning indstiller i samarbejde med Skole- og Kulturforvaltningen, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen samt Ældre- og Handicapforvaltningen, at byrådet godkender følgende ændringer i fremmede lejemål:

- At der som konsekvens af den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar 2014 foretages de i sagsbeskrivelsen nævnte fremmede lokalemæssige ændringer nr. 1-4 for **Skoleforvaltningen**, herunder de nævnte opsigelser.
- At der som konsekvens af kontanthjælpsreformen, jf. særskilt punkt på dagsordenen, foretages de i sagsbeskrivelsen nævnte fremmede lokalemæssige ændringer nr. 5-13 for **Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen**, herunder de nævnte opsigelser samt nye lejemål.
- At der som konsekvens af ændringer i organisationsstrukturen foretages de i sagsbeskrivelsen nævnte fremmede lokalemæssige ændringer nr. 14-18 for **Ældre- og Handicapforvaltningen**, herunder de nævnte opsigelser samt nye lejemål.
- At de samlede **økonomiske konsekvenser** vil afhænge af indflytnings- henholdsvis fraflytningstidspunkter. Det skønnes, at eventuelle merudgifter i 2014 kan finansieres af en forventet merindtægt i 2013 og i 2014 på fremmede huslejeindtægter i AaK Bygninger på ca. 1,0 mio. kr. Det vurderes endvidere, at de skønnede merudgifter grundet nye og ændrede lejemål vil gå lige op med sparede huslejeudgifter grundet opsigelser og nye lejebetinger fra og med 2015. I forbindelse med budgetlægningen for budget 2015 i august måned 2014 udarbejdes en status for sagen.
- At den i sagsbeskrivelsen viste **grovskitse for øvrige omflytninger** grundet købet af SOSU-skolen samt den nye forvaltningsstruktur anvendes for det videre arbejde, idet der fremlægges en detaljeret tidsplan herfor, når den endelige dato for overtagelsen af SOSU-skolen ligger fast.

Sagsbeskrivelse

I denne sag beskrives en række konsekvenser for kommunens fremmede lejemål af den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar, kontanthjælpsreformen samt organisationsændringer i Ældre- og Handicapforvaltningen.

Det vil sige såvel indgåelse af nye og ændrede fremmede lejemål som opsigelse af eksterne lejemål.

Skoleforvaltningen

Hele Skoleforvaltningen samles så hurtigt som muligt efter 1. januar 2014 på adressen Godthåbsgade 8, idet det nuværende UU, jf. særskilt punkt på dagsordenen, placeres fysisk i Uddannelseshuset i Kayerødsgade.

Med henblik på at gennemføre en række mindre bygningsmæssige ændringer, så PPR Øst (Tranumparken) og PPR Vest (Skelagervej) kan flyttes til Godthåbsgade 8, flyttes Kultur- og Fritidsafdelingen midlertidigt fra Godthåbsgade 8 til det tidligere Firmasport, Godthåbsgade 8A fra 1. maj 2014 indtil Kultur- og fritidsafdelingen kan samles i den nye Sundheds- og Kulturforvaltning på adressen Danmarksgade 17 forventeligt omkring 1. maj 2015.

Alle disse ændringer har følgende lokalemæssige konsekvenser for fremmede lejemål:

- 1) UU - som i dag er på adressen **Ny Kastetvej 1**, der er solgt for 4,3 mio. kr. pr. 1. december 2014, flytter i løbet af efteråret og senest den 30. november 2014 ind i Uddannelseshuset, Kayerødsgade (se nedenfor).
- 2) PPR Øst – som i dag er på adressen **Tranumparken 16**, flytter i løbet af efteråret 2014 ind i Godthåbsgade 8, og det nuværende lejemål kan *opsiges med 6 måneders varsel til senest den 30. november 2014*. Årlig leje inkl. forbrugsafgifter ca. 1,1 mio. kr.
- 3) PPR Vest – som i dag er på adressen **Skelagervej 377**, flytter i løbet af efteråret 2014 ind i Godthåbsgade 8, og det nuværende lejemål kan *opsiges med 6 måneders varsel til senest den 30. november 2014*. Årlig leje inkl. forbrugsafgifter ca. 0,7 mio. kr.
- 4) Udgifterne til de mindre ombygninger og forandringer i **Godthåbsgade 8** samt udgifterne til den midlertidige indretning og driften af det tidligere Firmasport til Kultur- og fritidsafdelingen er budgetteret på et særskilt budget i 2014 vedrørende den nye forvaltningsstruktur.

Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen

Som konsekvens af kontanthjælpsreformen har Familie- og Beskæftigelsesafdelingen foreslået en række organisationsmæssige ændringer, jf. særskilt punkt på denne dagsorden.

Alle disse ændringer har følgende lokalemæssige konsekvenser for fremmede lejemål:

- 5) **Uddannelseshuset** kan etableres i **Kayerødsgade 35-39** med i alt ca. 150 medarbejdere og et samlet lejet areal på 4.300 m².

Lejemålet anvendes pt. af Jobcenter ung, Socialafdelingen, AKU og Feriefonden, og har et samlet areal på 2.413 m². Der er på nuværende tidspunkt tale om en uopsigelig til 2016. I forbindelse med etableringen af det nye Uddannelseshus for unge under 30, er der indledt forhandlinger med udlejer AOF om en ombygning og udvidelse af lejemålet Kayerødsgade 35-39. Det fremtidige Uddannelseshus for unge under 30 vil have behov for et lejemål på ca. 4.300 m². Udlejer har under forhandlingerne accepteret, at foretage en ombygning af lejemålet, således at der vil blive etableret en kantine i kælderen, hvorved det lejede areal udvides. Herudover udvides lejemålet ved, at Aalborg Kommune lejer yderligere lokaler, der i dag anvendes af udlejer selv. Disse lokaler skal også nyindrettes til Aalborg Kommunes brug. Endvidere vil der blive frigjort plads ved, at AKU og Feriefonden flytter ud af lejemålet og over i andre lokaler pr. 1. januar 2014. Det forventes, at de fornødne ombygninger kan færdiggøres i løbet af efteråret og senest pr. 30. november 2014.

Den nuværende samlede årlige leje er pr. 1. januar 2013 2,1 mio. kr. inkl. forbrugsafgifter. Under forhandlingerne har udlejer accepteret, at lejen fastsættes til 825 kr. pr. m² med en 10-årig lejeaftale startende ved indflytningen i hele Uddannelseshuset, hvilket svarer til en samlet årlig leje på 3,5 mio. kr. ekskl. forbrugsafgifter. Lejen reguleres med nettoprisindekset, dog minimum 2%.

- 6) **Projektafsnittets Kantineprojekt** – som i dag er på adressen **Østerbro 7**, som er solgt for 19,8 mio. kr. pr. 1. december 2014, flytter i lighed med UU ind i Uddannelseshuset.
- 7) **AKU Aalborg** – som i dag har adressen **Kayerødsgade 35-39**, flytter pr. 1. januar 2014 midlertidigt ind i Sundheds- og Kvarterhuset i Aalborg Øst, indtil de kan flytte permanent ind i nybyggeri på hjørnet Nyhavnsgade og Rendsburggade forventeligt pr. 1. august 2015. Og lejemålet er opsagt pr. 31. december 2013. Årlig husleje ca. 200.000 kr. som medtages til det nye lejemål.
- 8) **Feriefonden** – som i dag har adressen **Kayerødsgade 35-39**, flytter senest 31. december 2013 ind i Administrationsbygningen på Boulevarden.
- 9) **"Sygedagpengehuset" foreslås** etableret på Vesterbro 14 med i alt ca. 143 arbejdspladser og et samlet lejet areal på ca. 4.000 m². Under forhandling har A. Enggaard a/s accepteret, at lejen fastsættes til 800 kr. pr. m² mod, at lejeaftalen er uopsigelig i 10 år fra indflytningstidspunktet. Den årlige leje vil herefter være ca. 3,2 mio. kr. Udover lejen betales udgifter til parkering, fælles- og driftsudgifter, samt forbrugsudgifter. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 2% og maksimum 4%.

Lejemålet overtages forventeligt i løbet af efteråret og senest den 1. november 2014.

Udlejer har i forbindelse med forhandlingerne udarbejdet en projektmappe, hvor det er skitseret, hvorledes lokalebehovet kan opfyldes. Den endelige plan for indretning af lejemålet foretages i dialog med forvaltningen, idet udlejer påtænker at lave en gennemgribende renovering af lejemålet inden forvaltningens indflytning. Udlejer skønner, at udlejers udgift til renovering vil være omkring 14 til 16 mio. kr., eksklusive moms.

Renoveringen omfatter:

- Ruminddeling tilpasset forvaltningens ønsker
- Nye gulvbelægninger – linoleum og gulvtæpper
- Nye skillevægge i lejemålet
- Alle vægge er nymalede ved indflytning
- Nye nedhængte lofter
- Ny belysning tilpasset brug af lokalerne
- Nye døre
- Toiletter opdateres med toiletceller gulv til loft, ligesom interiør, vægge mm. opdateres
- Fællestrapper opdateres med maling og linoleum.

Til lejemålet hører ca. 57 parkeringspladser, hvoraf 21 er i kælderniveau.

Grunden til lejemålets samlede areal i forhold til eksempelvis ”Myndighedshuset”, jf. pkt. 14), er, at lokalebehovet for ”Sygedagpengehuset” er baseret på ca. 100 enkeltmandskontorer, hvorimod dette ikke er tilfældet for lokalbehovet til ”Myndighedshuset”.

- 10) **Kastetvej 26/Strandvejen 35** Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen lejer pt. i alt 5.824,8 m² på Kastetvej 26/Strandvejen 35 til en årlig leje pr. 1. januar 2014 på 4,5 mio. kr. ekskl. forbrugsafgifter. Lejemålet anvendes af Sprogskolen og Jobcenter/Socialafdelingen til undervisning og administration. Udlejer har i forhandlingerne accepteret, at der sker en reduktion af den samlede årlige leje på 10% med virkning fra 1. januar 2014, mod at Aalborg Kommune accepterer en uopsigelighed i 10 år, således at lejemålet først kan opsiges fra Aalborg Kommunes side til den 1. januar 2024. Herudover har udlejer accepteret, at en del af Sprogskolens administrationslokaler flyttes internt på Kastetvej 26, hvilket medfører, at Sprogskolen får større lokaler, men at beliggenheden er mindre attraktiv, idet den ligger i en bygning i baggården. Lejen reguleres i de nuværende aftaler efter nettoprisindekset, dog minimum 2,5% pr. år. Som en del af aftalen vil også minimumsreguleringen af lejen falde fra 2,5% pr. år til 2% pr. år.

Udlejer har endvidere accepteret, at indgå en tidsbegrænset lejeaftale til 1. januar 2015 for den del af lejemålet der anvendes af Jobcenteret. Denne del af lejemålet udgør 1.369,6 m². Huslejen for denne del af lejemålet er ligeledes reduceret med 10% for resten af året og vil herefter udgøre 963.500 kr. for 2014.

Såfremt Aalborg Kommune vælger at indgå lejeaftalen på de foreliggende vilkår, vil det medføre en besparelse i 2014 på 378.593 kr. i form af en lejenedsættelse. Herudover vil lejen, for den del af lejemålet der ophører pr. 1. januar, medføre en besparelse på 963.500 kr. i 2015 og fremefter, hvortil kommer sparede forbrugsafgifter.

- 11) **Kjærulfsgade 2** kan som konsekvens af ovennævnte ændringer **opsiges til fraflytning ultimo 2014/primo 2015**. Den årlige husleje er ca. 1,7 mio. kr. inkl. forbrugsafgifter, og der er 12 måneders opsigelsesvarsel. Der skal påregnes en engangsudgift ved fraflytningen i størrelsesordenen 200.000 kr., jf. nuværende lejekontrakt.
- 12) **COOP Hobrovej 461** kan også som konsekvens af ovennævnte ændringer **opsiges til fraflytning ultimo 2014/primo 2015**. Den årlige husleje er ca. 1,8 mio. kr. inkl. forbrugsafgifter, og der er 6 måneders opsigelsesvarsel.
- 13) Herudover vil der i løbet af 2015 som konsekvens af de nævnte ændringer være mulighed for at foretage yderligere mindre lokalemæssige ændringer bl.a. med mulighed for opsigelse af fremmede lejemål. Der fremlægges en status herfor i forbindelse med budgetlægningen i august måned 2014.

Ældre- og Handicapforvaltningen

Organisationsændringerne i Myndighedsafdelingen og Ældreafdelingen pr. 1. januar 2014 betyder, at der ikke længere er en geografisk opdeling af organisationen. En fysisk samling af hver af de to afdelinger vil derfor understøtte den nye organisering.

- 14) **"Myndighedshuset"** foreslås etableret på Lindholm Brygge 31 med i alt ca. 179 medarbejdere og et samlet lejet areal på ca. 2.812 m² til en årlig leje pr. 1. oktober 2014 til 2.239.700 kr. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 2,5%. Lejen for basislokalerne er aftalt til 775 kr. pr. m².

Dette vil frigøre lokalerne Sankt Peders Gade 3a, Gundorfslund 5-6 og Diskovej 20. Diskovej forventes genanvendt til genhusning af de funktioner, som Ældre- og Handicapforvaltningen i dag har på Østerbro 7. Forvaltningen undersøger, om der er andre eksterne lejemål, der med fordel kan flyttes til Sankt Peders Gade og dermed frigives. Gundorfslund frigøres som internt lejemål.

Der har været afholdt møde med PFA om oplægget til lejekontrakt. Udlejer har krævet, at der indbetales et depositum på 1.119.850 kr., eksklusiv moms, svarende til 6 måneders leje. Under forhandlingerne har udlejer accepteret, at dette depositum modsvares af en tilsvarende fast engangsrabat på 1.119.850 kr., der modregnes i lejen for 1. og 2. kvartal 2015. Lejemålet er for lejer uopsigeligt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og for udlejer i 20 år.

Lejemålet overtages nyistandsat med den mellem udlejer og forvaltningen aftalte indretning. Det er aftalt, at indflytningen kan ske pr. 1. oktober 2014.

Der vil være mulighed for at opnå forlejeret til Lindholm Brygge 35.

Til lejemålet hører 30 parkeringspladser. Det er over for udlejer nævnt, at der er ønske om yderligere 20 parkeringspladser. Udlejer har givet tilsagn om en drøftelse heraf, når en af de nuværende store lejere fraflytter 1. august 2015.

- 15) En samling af Ældreafdelingens funktionsområder i Rantzausgade 8 vil frigøre de lokaler, som ældreområdet i dag anvender (Borgergade 39, Badehusvej 11, Gasværksvej 24, Østerbro 7 og Sofiendalsvej 95-97).
- 16) Ovenstående ændringer gør det også muligt at samle de administrative funktioner fra Handicapafdelingens fem fagcentre samt centrale ledelses- og stabsfunktioner på Storemosevej i Hammer Bakker. Derved frigøres (Mølleå 1, Løkkegade 7, Bodil Hjorts Vej 5, Poppelvej 14, Rantzausgade 8, 1. sal, Danmarksgade 17).
- 17) Træningsenhed Øst flyttes til de frigjorte lokaler på Mølleå 1 (jf. pkt. 16) og den kommunalt ejede del af Riishøjcentret søges solgt, med mulighed for tilbageleje af produktionskøkkenet.
- 18) Herudover vil der i løbet af 2015, som konsekvens af de nævnte ændringer, være mulighed for at foretage yderligere mindre lokalemæssige ændringer bl.a. til de forebyggende sundhedsmedarbejdere fra Sundhed og Bæredygtig Udvikling, som i dag er i Østerbro samt med mulighed for opsigelse af fremmede lejemål. Der fremlægges en status herfor i forbindelse med budgetlægningen i august måned 2014.

Økonomiske konsekvenser

I henhold til Lånebekendtgørelsens § 3, stk. 7 skal ”Indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler mv. ... hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave” henregnes til en kommunes låntagning. Dvs. nye lejemål skal modregnes i kommunens låneramme.

Og videre i Lånebekendtgørelsens § 5, stk. 5 ”Når en kommune opsiger en lejeaftale og indgår en ny lejeaftale inden for det samme regnskabsår eller senest den 31. marts i det efterfølgende regnskabsår, reduceres beløbet opgjort efter stk. 1 med værdien af det opsagte lejemål ligeledes opgjort efter stk. 1.”

Det er således vigtigt af hensyn til at undgå deponering på grund af manglende låneramme, at der er ”balance mellem nye fremmede lejemål og opsigelser af eksisterende fremmede lejemål”.

Dette skønnes at være tilfældet i en samlet vurdering af alle de ovennævnte ændringer.

Grovskitse for øvrige omflytninger

I forbindelse med købsaftalen for SOSU-skolen er det aftalt, at den konkrete overtagelse fastlægges senest pr. 30. marts 2014. Det nuværende skønnede overtagelsestidspunkt er 1. november 2014.

Hvis overtagelsen af SOSU-skolen sker 1. november 2014 foreslås følgende grovskitse:

- a) Ældre- Handicapforvaltningen flytter ind på SOSU-skolen senest med udgangen af januar måned 2015 - afdelinger flyttes bl.a. fra Danmarksgade 17b og Rantzausgade 8, 9000 Aalborg.
- b) Sundheds- og Kulturforvaltningen flytter ind i Danmarksgade 17 senest med udgangen af marts måned 2015 - Kultur og Fritidsafdelingen flyttes fra Godthåbsgade 8A, og Sundhed og Bæredygtig Udvikling flyttes fra Rantzausgade 4.
- c) Og alle omflytninger er på plads senest inden sommerferien 2015.

Så snart overtagelsestidspunktet for SOSU-skolen er på plads, udarbejdes en detaljeret flytteplan.

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 4.

Forslag til omklassificering/klassificering af chefer som følge af den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar 2014.

2011-16989.

Borgmesterens Forvaltning og Skole- og Kulturforvaltningen indstiller, at Magistraten godkender,

- at HR chef Birgitta Sloth Christiansen omklassificeres til afdelingschef for den nyetablerede HR og Personaleafdeling i Borgmesterens Forvaltning med en årlig aflønning på 725.125,37 kr. (1. januar 2014-niveau),
- at kontorchef Hardy Pedersen omklassificeres til afdelingschef for den nyetablerede afdeling Økonomi, IT og Administration i Skoleforvaltningen med en årlig aflønning på 725.125,37 kr. (1. januar 2014-niveau),
- at sekretariatschef Jakob Kruuse omklassificeres til sekretariatschef for den nyetablerede afdeling Sekretariat, HR og Udvikling i Skoleforvaltningen med en årlig aflønning på 725.125,37 kr. (1. januar 2014-niveau), og
- at den ubesatte stilling som afdelingschef for den nyetablerede afdeling Pædagogik og Skoletilbud i Skoleforvaltningen klassificeres til 725.125,37 kr. årligt (1. januar 2014-niveau).

Sagsbeskrivelse

Som konsekvens af beslutningen om organisationsændringer og den administrative strukturændring pr. 1. januar 2014, er der oprettet nye afdelinger i såvel Borgmesterens Forvaltning som i Skoleforvaltningen.

Det indstilles, at ovennævnte tre nuværende chefer/ledere tilbydes ansættelse som afdelingschefer for de pågældende afdelinger, jf. ovenstående.

Endvidere indstilles det, at stillingerne klassificeres efter Aftale om aflønning af chefer med følgende lønsammensætning:

- Grundløn trin 52 + 8.500 kr. i årligt grundlønstillæg
- Funktionsløn (ledelsesansvar for afdeling) 36.000 kr. årligt
- Kvalifikationsløn (erfaring og uddannelse) 36.000 kr. årligt .

Den samlede årsløn svarer herefter til 725.125,37 kr. årligt (1. januar 2014-niveau).

Birgitta Sloth Christiansen er ansat som tjenestemand, hvorfor der kommer en supplerende pensionsordning på 18,2% af tillæggene.

Hardy Pedersen og Jakob Kruuse er begge overenskomstansatte, hvilket indebærer at alle løndelev er pensionsgivende med 18,2%.

Der tages forbehold i forhold til ansættelsesform for den ubesatte stilling.

Alle tillæg er i 31. marts 2000-niveau.

Ovenstående lønindplaceringer sker med forbehold af de faglige organisationers godkendelse.

Der er vedhæftet en samlet oversigt over chefer og aflønning af alle "Niveau I og II stillinger" i Aalborg Kommune, idet det er Magistraten, der træffer beslutninger om alle ændringer, for så vidt angår aflønning til disse stillinger.

På grundlag af en samlet drøftelse i Direktørgruppen om niveau I og II stillingerne redegør kommunaldirektøren for nogle få forslag til ændringer og justeringer, herunder følgende forslag fra Jan Nielsen, Ældre- og Handicapforvaltningen:

Lønindplacering af afdelingschefer i Ældre- og Handicapforvaltningen

De tre afdelingschefer i Ældre- og Handicapforvaltningen er alle indplaceret på trin 52 og med tillæg der betyder, at årslønnen er ca. 750.000 kr.

I forbindelse med større organisationsændringer i Myndighedsafdelingen og Ældre- og Sundhedsafdelingen, der begge får virkning fra 1. januar 2014, er det aktuelt at genvurdere den lønmæssige indplacering af alle tre stillinger. Handicapafdelingen var gennem tilsvarende større reorganisering i 2011.

Ledelsesfelternes størrelse for alle tre stillinger er betydelige og kompleksiteten i ledelsesopgaven er med reorganiseringerne steget markant. I forbindelse med alle tre reorganiseringer er antallet af ledere reduceret mest markant i forbindelse med reorganiseringen af Handicapafdelingen, hvor antallet af ledere blev reduceret med 30%. I forbindelse med reorganiseringen af såvel Myndighedsafdelingen og Ældre- og Sundhedsafdelingen reduceres chefgrupperne på niveau 3 med 1 i hver af de to afdelinger.

Hvis der kigges på tværs af de enkelte forvaltninger, ligger Ældre- og Handicapforvaltningens lønniveau for afdelingschefer under sammenlignelige stillinger i andre forvaltninger. I forbindelse med rekruttering og fastholdelse af chefer og ledere giver lønniveauet på afdelingschefstillinger i Ældre- og Handicapforvaltningen anledning til udfordringer.

Jeg skal derfor foreslå, at de tre afdelingschefstillinger lønmæssigt hæves svarende til 41.500 kr. årligt – hermed nærmer lønniveauet sig sammenlignelige stillinger i øvrige forvaltninger i Aalborg Kommune.

Lønudgiften inklusive pension mv. er samlet ca. 190.000 kr., der kan rummes indenfor den lønsum, der er reduceret med på chefniveau i forbindelse med reorganiseringerne.

Lønninger niveau I og II november 2013

Beslutning:

Indstillingerne blev godkendt.

Herudover blev følgende godkendt:

- 1) De i sagsbeskrivelsen nævnte forslag til lønindplaceringer for afdelingschefer i Ældre- og Handicapforvaltningen.*
- 2) Lønforhandling for afdelingschef for skoler, Jacob Ryttersgaard, er afsluttet med yderligere 30.000 kr. i forhold til det tidligere givne forhandlingsmandat.*
- 3) Ole Jensen, Sundhed & Kultur, Birgitte Welling, Familie & Beskæftigelse samt Michael Engelsbæk, Ældre & Handicap, kan fra og med 1. januar 2014 løftes til niveau II.*
- 4) Niveau II-tilbagefaldsmidler vil fremover kunne anvendes til lønforhandlinger vedrørende niveau II-stillinger efter godkendelse i Magistraten.*

Punkt 5.

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 6.

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, 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 dagligvarebutik/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.

Sagsbeskrivelse

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

Byrådet godkendte debathæftet 'Debat om butikker på Nordhavnen i Nørresundby' i 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 i byrådets møde 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 hovedstruktursniveau 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 bl.a. 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 anlægget. 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 Brolandingen 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.

Henning G. Jensen og Mariann Nørgaard deltog ikke i sagens behandling.

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, 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.

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

Byrådets møde den 9. september 2013 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 18. september - 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 op-sætning 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, neddrøsling 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.

Punkt 8.

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

2012-47060.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller til byrådet,

- at renoveringsprojektet godkendes,
- 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 bølgetagplader, 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. Afrækskanaler 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 ga- ranti 3) |
|-------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| | | | --- Kr. --- | | | |
| Renoveringsudgift | 33.820.000 | 26.820.000 | 7.000.000 | 0 | 1.500.000 | maks. 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 parter 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 9.

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 projekte 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,
- 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%, og
- 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 ankomsteder.

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 skinesystem 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 holdt 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 godsbanearialet.

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 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, inkl. 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, inkl. 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, ekskl. 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 10.

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

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 Hørføvej, 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 pt. 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 8. marts 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 Nyhavnsgade mod 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), henholdsvis 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 henholdsvis offentlig og privat.

I forbindelse med sagsfremstilling den 8. marts 2012 (punkt 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 anlæggene vurderes det, at der fremadrettet må påregnes en større driftsudgift til vedligehold af kaj anlæggene. En post der i forbindelse med anlæggelse af Musikkens Hus har vist sig at være uforudsigelig, hvorfor det anbefales, at kaj anlæg forbliver privat i området ved Østre Havn. Kaj anlæggene vil endvidere primært være for områdets beboere.

Østre Havn

Beslutning:

Anbefales.

Punkt 11.

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 12.

Eventuelt.

- *Intet.*

Mødet hævet kl. 11.45