

Aalborg Byråd

By- og Landskabsudvalget

Mødet den 22.05.2014, kl. 08:30

Stigsborg Brygge 5, mødelokale 142





Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse og gennemgang af dagsorden..	1
2. Virksomhedsrapportering pr. 30. april 2014 på By- og Landskabsforvaltningens område.	2
3. Godthåb, Boligområde ved Danagården. Kommuneplantillæg 6.014 og Lokalplan 6-2-103. (1. forelæggelse).	4
4. Aalborg Midtby, Kjellerupsgade 12 og 14 "Symfonien", Boliger og erhverv. Kommuneplantillæg 1.022, Lokalplan 1-1-115 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).	7
5. Værftsarealet, Beddingen. Lokalplan 1-4-109 og Redegørelse for Bæredygtighed (2. forelæggelse).	12
6. Aalborg Øst, Smedegård, Blåkildevej, Boliger. Kommuneplantillæg 4.025, Lokalplan 4-6-104 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).	14
7. Vestbyen, Poul Pagh's Gade Skole, Boliger mm. Startredegørelse.	18
8. Stigsborg Havnefront Vision og indledende screening af planmæssige, tekniske og økonomiske forhold.	19
9. Retningslinjer for udendørsservering supplement til eksisterende vilkår.	22
10. Boligselskabet NordBo – Stormgade og Nyhavnsgade – Ansøgning om støtte til opførelse af 31 almene familieboliger og 100 almene ungdomsboliger (skema A).	26
11. Nørresundby Boligselskab, afd. 73, Vesterbro 102, 9000 Aalborg - 84 almene ungdomsboliger - skema B.	30
12. Boligforeningen Fjordblink, afd. 16 - Dionevej 1-95, 2-60, Metisvej 1- 41, 2-66 - 119 almene familieboliger og 12 almene ungdomsboliger - endelig renoveringsudgift (skema C).	35
13. Kommissorium for Bæredygtig byudvikling i Thistedvej-kvarteret.	38
14. Ny Aldi butik Bisgårdsvej Skalborg.	40
15. Orientering fra Plan og Udvikling.	42
16. Orientering fra Trafik og Veje.	43
17. Ændring for anvendelse af de kommunale hundeskove.	44
18. Orientering fra Park og Natur.	45
19. Navngivning af en midlertidig vej i Aalborg Øst - Hospitalsbyen.	46
20. Orientering fra Byggeri og Digital Service.	47
21. Orientering fra rådmænd og direktører.	48
22. Eventuelt.	49
23. Godkendelse af referat.	50

Lukket



Referat

AALBORG BYRÅD
By- og Landskabsudvalget

Tid Mødet den 22.05.2014, kl. 08:30
Sted Stigsborg Brygge 5, mødelokale 142
Fraværende [John Gregers Nielsen \(V\)](#)
Mariann Nørgaard deltog ikke under pkt. 8.
Til stede: Udvalget i øvrigt, direktør og jurist.
Møde slut: kl. 12.30.

Åben

Punkt 1.

Godkendelse og gennemgang af dagsorden..

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 2.

Virksomhedsrapportering pr. 30. april 2014 på By- og Landskabsforvaltningens område.

2014-11845.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender Virksomhedsrapporten pr. 30. april 2014.

Sagsbeskrivelse

Sagen vedrører den første økonomiopfølgning på By- og Landskabsforvaltningens område i 2014.

I forlængelse af beslutningen i byrådet 24.marts 2014 skal Virksomhedsrapporten godkendt i By- og Landskabsudvalget 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.

Udover de enkelte udvalgs rapportering om afvigelser i forhold til det korrigerede budget, skal der i 2014 i følge Magistratens indstilling til Byrådet i 2014 fokuseres på følgende områder;

Økonomi

- Udsatte Børn og Unge
- Udsatte Voksne
- Voksne med Handicap
- Dagpasningsområdet
- Ældreområdet
- Skoler
- Restancer til kommunen
- Likviditet

Personale

- Sygefravær

Anlæg

- Anlægsudgifter
- Anlægsindtægter

Rapportering til By- og Landskabsudvalget, der skal indgå i den kommenterede rapportering til Magistraten, vil i 2014 følge den tidsplan By- og Landskabsudvalget blev orienteret om på mødet 3. april 2014.

Bilag: Virksomhedsrapport pr. 30. april 2014



[Virksomhedsrapport pr. 30. april 2014](#)

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 3.

Godthåb, Boligområde ved Danagården. Kommuneplantillæg 6.014 og Lokalplan 6-2-103. (1. forelæggelse).

2013-49673.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med forslag til kommuneplantillægget er at ændre bebyggelsesprocenten i rammeområde 6.2.B10 til 30 for åben-lav bebyggelser og til 40 for øvrige bebyggelser. Der er først og fremmest tale om en konsekvensrettelse i forhold til det gældende bygningsreglement.

En bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelser og 40 for øvrige bebyggelser sikrer områdets arkitektoniske kvaliteter, det omkringliggende bevaringsværdige miljø og det grønne præg og samtidig sikres mulighed for en fortsat udvikling. Der ændres ikke på kommuneplanrammens maksimale etageantal og bygningshøjde, som fortsat vil være max. 2 etager og 8,5 m.

En mindre del af rammeområdet 6.2.B9 og ramme 6.2.R1 overgår til rammen 6.2.B10 så det opfattes som et samlet nyt boligområde. Ligesom der sker mindre tilpasning til de matrikulære forhold mellem 6.2.B9 og 6.1.O5.

Lokalplanforslaget imødekommer den fortsatte efterspørgsel af nye grunde til boliger i Godthåb. Kommunens arealer nord for Zincksvej/Danagården – beliggende mellem Højvangskolens idrætsarealer og Hammerværket inddrages nu i byzone til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Den østlige del af lokalplanområdet forbeholdes moderne villabebyggelse og den vestlige del af lokalplanområdet forbeholdes en mere struktureret bebyggelse med inspiration fra de tidligere fritliggende firelængede gårde og Hammerværkets bygninger, specielt de tidligere tørrelader af træ. Denne del af bebyggelsen vil kunne udbygges i etaper og dermed give mulighed for blandede ejerforhold. Der kan i alt opføres maks. 162 boliger i begge delområder tilsammen. Nyt byggeri i begge delområder skal opføres som lavenergibyggeri.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Zincksvej via Danagården, hvor en gennemgående intern vej forbinder de to delområder.

Området spildevandskloakeres, og overfladevand håndteres med lokale LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand), som grundejerforeningen selv kommer til at forestå. Der er også lagt op til, at bygherren befæster så få arealer som mulig, og der er udlagt relativt store fælles friarealer for hver af de to delområder.



Kommuneplanen

Et af kommuneplanens overordnede mål er at sikre borgerne et varieret udbud af forskellige boligtyper og boformer og i tillæg til boliger (og erhverv) at sikre arealer til fx kulturelle, rekreative og uddannelsesmæssige formål. I Aalborg udlægges først og fremmest områder til omdannelse, i kommunens øvrige byer først og fremmest områder til byudvikling. Godthåb og Svenstrup er blandt de byer, som har særlige forudsætninger for byvækst.

Lokalplanområdet omfattes af kommuneplanramme 6.2.B10, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, kulturelle formål, fritidsformål, institutioner og rekreative formål.

Et mindre område (en privatejet, tidligere landbrugsbygningsparcel) er omfattet af kommuneplanramme 6.2.B9 med samme anvendelse som 6.2.B10. Dette mindre område er medtaget for at sikre en fremtidig ændret vejadgang, udstykning og bebyggelsesmulighed af ejendommen.

Endelig omfatter lokalplanen en snip af kommuneplanens rammeområde 6.2.R1, der i lokalplan 6-2-101 "Boliger og let erhverv, Godthåb Hammerværk" er udeladt af det naturområde, der udgør denne plans nordøstlige delområde.

Lokalplan 02-028 Boliger nord for Runesvinget og Zinksvej

Matr. nr. 11r, Lyngbjerggård, Ø. Hornum samt den 6 meter brede adgangsvej fra Zinksvej til ejendommen og den del af matr. Nr. 1C, som er omfattet af lokalplan 02-028 overføres til nærværende lokalplan til ændret anvendelse til tæt-lav boligbyggeri.

Ændringen har bl.a. til formål at regulere de fremtidige bygge- og udstykningsmuligheder samt adgangsforhold for arealet i overensstemmelse med den nye plans hovedidé.

Lokalplan 02-028 ophæves for de omtalte arealer, bortset fra bestemmelserne i planens §11 om grundejerforening.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslagene *ikke* skal miljøvurderes, idet forslagene ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet". Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealerne. Det er tanken, at begge områder skal sælges som råjord til private



byggemodnere, dog med mulighed for etapedeling. Når de konkrete arealer indstilles til salg vil der blive redegjort for kommunens forventede indtægter og udgifter fx til delvis byggemodning.

[Lokalplan 6-2-103 Boligområde ved Danagården, Godthåb, Aalborg Sydvest](#)
[Tillæg 6.014 for Danagården i Godthåb](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 4.

Aalborg Midtby, Kjellerupsgade 12 og 14 "Symfonien", Boliger og erhverv. Kommuneplantillæg 1.022, Lokalplan 1-1-115 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).

2012-43473.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (januar 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Lokalplanen

I punkt 6.2 på s. 15 er tilbagetrækningen af facaden i øverste etage på ”1,8 m” ændret til ”1,5 m”, idet det vurderes, at en tilbagetrækning på 1,5 m er nok til at give den ønskede opbrydning af facaden. Samtidig kan boligerne i den øverste etage indrettes mere hensigtsmæssigt ved en mindre tilbagetrækning.

Punkt 7.4 i lokalplanbestemmelserne er slettet, da samme tekst findes under punkt 9.4.

I punkt 1.4 på s. 13 er ordet ”friarealer” erstattet med ”opholdsarealer”, idet der er tale om arealer til reelt udendørs ophold, i overensstemmelse med punkt 7.1 – 7.3.

Sagsbeskrivelse

Startredogørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 5. september 2013 (punkt 14)

1. forelæggelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 12. december 2013 (punkt 4).

Magistratens møde 6. januar 2014 (punkt 10).

Byrådets møde 13. januar 2014 (punkt 5).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 22. januar til 27. marts 2014.

Formål

Lokalplanen skal gøre det muligt at nedrive den eksisterende bebyggelse på Kjellerupsgade 14 (Symfonien), og give mulighed for at opføre 5.000 m² ungdomsboliger og 1.000 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. 5.000 m², på adressen Kjellerupsgade 14. Ud over ungdomsboligerne ønsker bygherre, Boligselskabet Limfjorden, at opføre 1.000 m² kontor til deres egen administration, Vivabolig. I alt ønsker bygherre at opføre et byggeri på ca. 6.000 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.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

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.

Lokalplanen 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 lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Økonomi

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

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Charlotte, OK Engemann Ejendomsadministration, Bakkelygade 35, 9400 Nr. Sundby



2. Morten Simonsen, Kjellerupsgade 21b, 3. sal (på vegne af Andelsforeningen Kjellerupsgade 21 a & b)
3. Morten Simonsen, Kjellerupsgade 21b, 3. sal (på vegne af Andelsforeningen Kjellerupsgade 21 a & b)

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Charlotte, OK Engemann Ejendomsadministration *vedrørende manglende illustration af solforhold, og spørgsmål om projektet tager solen fra lejerne.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Efter modtagelse af henvendelsen blev der lagt et skyggediagram på kommunens hjemmeside samme sted, som lokalplanforslaget kunne hentes, og indsiger blev informeret herom. Der er ikke kommet yderligere bemærkninger fra indsiger herefter.

2. Bemærkning fra Morten Simonsen på vegne af Andelsforeningen Kjellerupsgade 21 a & b *Forinden den egentlige indsigelse har Morten Simonsen skriftligt bedt om at få tilsendt skyggediagram og illustrationer af det kommende byggeri samt er fremkommet med bemærkninger til orienteringsbrevets indhold, som han mener, er mangelfuld.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Efter modtagelse af henvendelsen blev der lagt et skyggediagram på kommunens hjemmeside samme sted, som lokalplanforslaget kunne hentes, og indsiger blev informeret herom. Desuden fik indsiger tilsendt de illustrationer af det kommende byggeri, som også indgår i lokalplanen. Med hensyn til offentlighedsbrevet, så er det en opsummering af lokalplanens indhold, som ikke indeholder specifikke oplysninger. Disse skal findes i selve lokalplandokumentet. Dette er også meddelt indsiger.

3. Indsigelse fra Morten Simonsen på vegne af Andelsforeningen Kjellerupsgade 21 a & b *vedrørende ændrede bygningshøjder, lys og skygger, arkitektur, støj, bygningens størrelse og mulig værdiforringelse af de omkringliggende boliger.*

1) Der gøres indsigelse mod at bygningen menes at være for høj og massiv. Desuden gøres der indsigelse mod den skygge, som bygningen vil kaste i gaden og på ejendommene på den anden side af gaden. Bygningen menes desuden at ville fremstå malplaceret pga. sin højde og form.

2) Indsiger mener desuden ikke, at byggestilen på det netop opførte Kjellerupsgade 12 hører hjemme i midtbyen.

3) Der gøres indsigelse mod støjpåvirkningen.

4) Der gøres indsigelse mod lys- og skyggepåvirkningerne, samt udsigt og indbliksgener for naboerne.



5) Indsiger bemærker, at politikerne tidligere har udtalt i avisen, at byggeriet virker for stort. Desuden udtrykkes der bekymring for byggeriets udseende pga. projektets økonomi.

6) Der udtrykkes undren over, at der tillades et større byggeri, når kommunen tidligere har bedt om at se et projekt på max 5000 m² uden arealer til Vivaboligs administration.

7) Indsiger bemærker, at der kan blive tale om en værdiforringelse af de omkringliggende boliger pga. omfanget af det nye byggeri samt støjpåvirkningen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ad 1) Aalborg Kommune har foretaget en konkret vurdering af byggeriets omfang og arkitektur. Derfor indeholder lokalplanen konkrete bestemmelser om byggeriets udformning, bl.a. at bygningen skal brydes op i mindre volumener, og at der skal ske tilbagetrækning af den øverste etage samt en særlig bearbejdning af den nederste etage. Bestemmelserne skal sikre, at bygningen får et godt samspil med de omkringliggende bygninger.

Ad 2) Lokalplanen ændrer ikke på 3F-bygningens arkitektur.

Ad 3) Den støjpåvirkning, som er vurderet i planen (Redegørelse for bæredygtighed), beskriver støjen *fra* omgivelserne og *ind i* lokalplanområdet, og er således ikke et udtryk for den nye bebyggelses påvirkning af omgivelserne.

Ad 4) I Aalborg Kommunes vision 2025 er det beskrevet, at omdannelse og fortætning er udgangspunktet for et bæredygtigt Aalborg. Når der sker en fortætning, bliver mindre bygningsvolumener erstattet af større. Et større volumen vil også kaste en større skygge, og boliger, som ligger overfor hinanden på hver side af gaden, vil kunne se over på hinanden. Dette er en naturlig konsekvens af fortætningen. Det vurderes, at der med lokalplanen er sikret en arkitektonisk udformning, som bedst muligt tilgodeser lys- og skyggeforhold – både inden- og udenfor lokalplanområdet.

Ad 5) Arkitekturen sikres gennem dialogmøder i forbindelse med det støttede byggeri.

Ad 6) Beslutningen om at udarbejde en lokalplan, som gør det muligt at opføre et byggeri på 6000 m² på Kjellerupsgade 14, blev truffet på Teknik- og miljøudvalgets møde d. 5. september 2013, ved behandlingen af Startredegoerselen.

Ad 7) Ingen bemærkninger.

[Lokalplan 1-1-115 Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12 og 14, Aalborg Midtby](#)

[LP 1-1-115 - 3 indsigelser i samlet PDF](#)

[LP 1-1-115 Redegørelse for bæredygtighed](#)

[Tillæg 1.022 for nye byggemuligheder i området ved Kjellerupsgade 12-14 i Midtbyen](#)



Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 5.

Værftsarealet, Beddingen. Lokalplan 1-4-109 og Redegørelse for Bæredygtighed (2. forelæggelse).

2013-11458.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte plan endeligt.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte lokalplanforslag (november 2013), er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 8. maj 2013 (punkt 5)

1. forelæggelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 7. november 2013 (punkt 5)

Magistratens møde 18. november 2013 (punkt 2)

Byrådets møde 25. november 2013 (punkt 9).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 4. december 2013 til 29. januar 2014.

Formål

Lokalplanområdet omfatter et areal på 7.250 m², der ligger på Aalborgs østre havnefront mellem indsejlingen til Østre Havnebassin og KMD. Formålet med lokalplanen er at skabe tidssvarende rammer for genbrug af den tidligere maskinhal fra Aalborg Værft samt muliggøre et boligprojekt på arealet. Projektet består dels i en ombygning af maskinhallen og dels af et nybyggeri i form af et punkthus i 10 etager. Samlet vil lokalplanen muliggøre, at der kan opføres 6.500 m² boliger på arealet.

Lokalplanforslaget er udformet som en projektlokalplan. Ifølge lokalplanens pkt. 12.5 kan ny bebyggelse først tages i brug, når værftshallen er ombygget og renoveret. Der stilles desuden krav om bæredygtige løsninger, højt arkitektonisk kvalitetsniveau og sikring af rekreative muligheder langs fjorden.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Kommuneplanen



Lokalplanområdet ligger inden for vækstaksen og er en del af et højt prioriteret byomdannelsesområde. Realisering af lokalplanen understøtter kommuneplanens mål om bæredygtig byfortætning.

Lokalplan 1-4-104

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 1-4-104, men mulighederne i denne lokalplan vurderes at være utidssvarende set i forhold til målet om at bevare værftshallen. Lokalplan 1-4-104 ophæves i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af den nye lokalplan 1-4-109 for så vidt angår lokalplanområdet.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om delvis finansiering af en ombygning af krydset Nyhanvsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej. Tilsammen vil udbygningen med boliger på værftsarealet og den forventede fremtidige byudvikling på arealerne syd her for nødvendiggøre en krydsombygning for at opretholde en acceptabel trafikafvikling. Udbygningsaftalen fastlægger en fordeling af udgifterne til denne krydsombygning.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af grundejer, jf. bilag.

Økonomi

Fordelingen i udbygningsaftalen betyder, at Aalborg Kommune skal betale 50 % af udgifterne til krydsombygningen (maks. 1,5 mio. kr.).

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

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger til lokalplanen.

[1-4-109, Lokalplan i pdf til politisk behandling](#)

[1-4-109, Redegørelse for Bæredygtighed i pdf til politisk behandling](#)

[1-4-109, Udbygningsaftale i pdf til politisk behandling](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 6.

Aalborg Øst, Smedegård, Blåkildevej, Boliger. Kommuneplantillæg 4.025, Lokalplan 4-6-104 og Redegørelse for bæredygtighed (2. forelæggelse).

2013-20369.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (februar 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, tilføjet et afsnit i lokalplanens redegørelse, som omhandler renovation på baggrund af bemærkninger fra Miljø- og Energiforvaltningen.

Sagsbeskrivelse

Startredogørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 7. november 2013 (punkt 14)

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. januar 2014 (punkt 3)

Magistratens møde 3. februar 2014 (punkt 3)

Byrådets møde 10. februar 2014 (punkt 3).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 19. februar til 17. april 2014.

Formål

Kommuneplantillægget omfatter kommuneplanens rammeområde 4.6.B3 Blåkildevej m.fl. Området betegnes fremover som 4.6.D1 Blåkildevej m.fl. Tillægget skal sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen for så vidt angår anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af et ønske fra Himmerland Boligforening og omfatter boligområdet ved Blåkildevej.

Det overordnede mål med lokalplanen er at skabe mulighed for et varieret boligområde med forskellige bebyggelsestyper og med mulighed for flere forskellige funktioner, der naturligt kan indgå i bebyggelsen.

Der er følgende principper i lokalplanen:

- Bebyggelsen øges fra 35.000 m² til ca. 55.000 m². Der forventes ca. 200 nye boliger i området.



- 6 nye punkthuse kan opføres i op til 8 etager (maks. højde på 27 m).
- Blokbebyggelsen i 2 etager kan fortættes og omdannes til forskellige bebyggelser i varierende højde og antal etager.
- Gårdhavebebyggelsen kan udbygges med en ny rækkehusbebyggelse i udpegede byggefeltter.
- Udstykning af sokkelgrunde til punkthuse samt udstykning af klynger med gårdhavebebyggelse skal give mulighed for en større variation i ejerformer.
- Mulighed for andre anvendelser end boliger.
- Færre passager mellem gårdhavehusene skal medvirke til større tryghed ved færdsel i området.
- Shared space-løsninger* laves ved de interne veje, og der laves hastighedsdæmpende foranstaltninger på Blåkildevej. Længdeparkering langs vejene.
*Shared space er en blanding af trafikale (kørende og gående) og ikke-trafikale funktioner (ophold og aktiviteter).
- Stierne og shared space-vejene gøres til et sammenhængende færdselsareal for cyklende og gående og kobles sammen med det omkringliggende stinet.
- Parkeringszoner udpeges, hvor der kan etableres samlede garageanlæg.
- Arealreservation til en evt. forlængelse af Blåkildevej.
- Punkthusenes stueetage kan have en blanding af 'aktive facader' og mere lukkede facader med mulighed for parkering.
- Der udpeges et samlet grønt område mod vest, hvor der ikke kan bebygges.
- De udendørs opholdsarealer forbedres.
- Lokal nedsivning af regnvand i området (LAR-løsninger).

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i den del af Aalborg Øst, der betegnes Smedegård. Smedegård er en forstad til Aalborg præget af boligbebyggelse, der er adskilt af rummelige grønne forbindelser med en markant stistruktur. Serviceforsyningen sker fra Planetcentret og Tornhøjcentret, mens bydelen tilhører tre skoledistrikter; Mellervangskolen, Herningvejens skole og Tornhøjskolen.

Området ligger i tæt tilknytning til den vækstakse, der udgør rygraden i byens fremtidige udvikling. Vækstaksen strækker sig som et bånd gennem Aalborg fra lufthavnen i nordvest til Østhavnen i sydøst og er dynamo for hele væksten i den nordlige region.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanen ligger fremover inden for kommuneplanens rammeområde 4.6.D1 Blåkildevej m.fl.



Området er udlagt til boliger (tæt/lav- samt etagebebyggelse). Desuden er der mulighed for at placere en række andre aktiviteter i området, herunder eksempelvis kontorfaciliteter, kulturelle formål, institutioner og rekreative formål. Der kan bygges i op til 2,5 etage i dag, og den maksimale bygningshøjde er 12,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Byplanvedtægt nr. 32 vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 32, vedtaget i byrådet i 1973. Området er beliggende i byzone og er udlagt primært til boligformål (tæt/lav- og etagebebyggelse). Gårdhavehusene samt det grønne areal mod vest er beliggende i delområde A2. Etageboligerne er beliggende i delområde B. I byplanvedtægten er angivet en retningsgivende bebyggelsesplan.

I område A2 (gårdhavehusene) må bebyggelse kun opføres i 1 etage og i område B (etageboligerne) i 2 etager.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-6-104 ophæves byplanvedtægt nr. 32, vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-6-104.

Økonomi

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

Der er foretaget kapacitetsberegninger i forhold til trafikafviklingen i krydset mellem Smedegårdsvej og Blåkildevej. Der er ikke indikationer på afviklingsmæssige udfordringer mellem Smedegårdsvej og Blåkildevej. Øget trafikmængde på Smedegårdsvej som konsekvens af nye boliger eller funktioner på de nærliggende veje vurderes ikke at få betydning for trafikafviklingen i det analyse-rede kryds.

Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelse:

1. Miljø- og Energiforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Henvendelsen er behandlet nedenfor.

Bemærkning fra Miljø- og Energiforvaltningen



Det er Miljø- og Energiforvaltningens opfattelse, at der i forbindelse med reovering af boligområdet, skal være stor opmærksomhed på den fremtidige affaldshåndtering i området.

Svar: **Imødekommet.**

Afsnit om Renovation er indsat i lokalplanens redegørelsesdel.

[Bemærkninger - Miljø- og Energiforvaltningen](#)

[Lokalplan 4-6-104 Boliger, Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg](#)

[Redegørelse for bæredygtighed - Lokalplan 4-6-104, Boliger, Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg](#)

[Tillæg 4.025 for Blåkildevej, Smedegård, Øst Aalborg](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 7.

Vestbyen, Poul Pagh's Gade Skole, Boliger mm. Startredegeørelse.

2014-6829.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at lokalplanen udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegeørelsen.

Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for ombygning af Poul Pagh's Gade Skole til ungdomsboliger samt skabe mulighed for nybyggeri i 7 og 5 etager i 2 byggefelter mod henholdsvis Poul Pagh's Gade og Valdemarsgade.

Det er et vigtigt vurderingsparameter, at lokalplanområdet har en central stationsnær placering, og at byfortætning således er i overensstemmelse med kommunens strategi (Vision 2025) om byfortætning i stationsnære områder.

Nybyggeri i 2 nye byggefelter kan desuden bidrage til at forstærke den eksisterende bystruktur og give et spændende bymiljø skabt i mødet mellem skolens stemningsgivende kulturspor og moderne arkitektur af høj kvalitet.

[Startredegeørelse, Boliger mm, Poul Pagh's Gade Skole, Vestbyen](#)

Beslutning:

Ikke godkendt.

idet udvalget ønsker en ny startredegeørelse og bemærker, at det skal undersøges, om der skal bygges ud mod Valdemarsgade, ligesom arkitekturen skal vurderes i forhold til indpasningen i det eksisterende byggeri. Højden skal afpasses til det omgivende byggeri.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 8.

Stigsborg Havnefront Vision og indledende screening af planmæssige, tekniske og økonomiske forhold.

2012-5422.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at magistraten godkender forslag til vision som grundlag for den videre proces.

Sagsbeskrivelse

Vision

I ”Fysisk Vision 2025” er der udpeget en række byomdannelsesområder, der skal have særlig fokus. Et af disse områder er Stigsborg Havnefront i Nørresundby mellem Limfjordsbroen og Limfjordstunnelen. Området er en del af vækstaksen og er et ca. 53 ha. stort og attraktivt byomdannelsesområde. Området omfatter blandt andet en kajstrækning med grovvarevirksomheden Hedegaard Agro, den kommunale administrationsbygning, det tidligere fabriksområde Kemira samt Nørresundby Boldklubs træningsbaner.

Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S er i færd med at etablere et fælles udviklingsselskab, der skal forestå udviklingen af området til en ny attraktiv bydel over de kommende 20-25 år. Etableringen af udviklingsselskabet forventes forelagt Magistraten ultimo 2014. Forudsætningen for at etablere udviklingsselskabet er at der skal findes en privat partner (3. part), der skal bidrage med 25%. Bortset fra et mindre areal i privat eje er området ejet af Aalborg Kommune og Aalborg Havn.

En stor del af Stigsborg Havnefront er i dag ubebygget, og dele af området vil kunne udvikles til en ny bydel, samtidig med at virksomheden Hedegaard Agro fortsætter aktiviteterne på en del af Stigsborg Havnefront. Hvis Hedegaard Agro senere vælger at afvikle aktiviteterne vil denne del af området også kunne udvikles til en centralt beliggende del af den nye bydel.

I efteråret 2013 blev der nedsat en Styregruppe med deltagelse af Aalborg Havn A/S og Aalborg Kommune til at varetage og afklare områdets potentialer og grundlaget for udviklingen af området.

Som et vigtigt skridt på vej mod omdannelsen har Aalborg Kommune og Aalborg Havn A/S ønsket at formulere en fælles vision for den fremtidige udvikling af området. Visionen skal give udviklingsselskabet et værktøj, som kan tages i anvendelse, hver gang der tages nye skridt i udbygningen af området. For hvert skridt skal det sikres, at visionen fremmes.

Det foreliggende forslag til vision, jf. bilag, er udarbejdet med udgangspunkt i 15 interviews i januar og februar måned 2014 med lokale interesseorganisationer, beslutningstagere fra investerings- og finansverdenen, bygge- og developersektoren, universitetet og kommunen. Alle interviewede er kendetegnet ved et stort og detaljeret kendskab til udviklingen såvel lokalt, regionalt, nationalt som



internationalt. De interviewede har haft både sammenfaldende, og divergerende synspunkter. Synspunkterne har været et konstruktivt afsæt for at skabe visionen og de værdier og kvaliteter, der skal danne grundlaget for den forestående udviklingsstrategi og –proces.

Efter interviewene har der desuden været afholdt en visionsworkshop med deltagelse af Styregruppen, borgmester, rådmand for BLF, kommunaldirektør og havnebestyrelsesmedlem Mariann Nørgaard.

Den 17. juni 2014 afholdes der et visionsseminar med deltagelse af de interviewede og deltagerkredsen nævnt ovenfor. Seminaret formål er at få afsøgt, om interessenterne kan nikke genkendende til synspunkterne i forslaget til vision samt at skabe opbakning til den videre proces.

Screening af planmæssige, tekniske og økonomiske forhold

Parallelt med visionsprocessen er der gennemført en screening af planmæssige, tekniske og økonomiske forhold. Formålet med screeningen er at identificere og belyse forhold, der har afgørende betydning for byomdannelsesprojektets økonomi, samt for at der kan gennemføres en langsigtet omdannelse af området med afsæt i den vision, der formuleres for områdets fremtidige udvikling.

Der er gennemført en indledende vurdering af de markedsmæssige og økonomiske forhold, herunder byggemodningsudgifter i relation til områdets udvikling og anvendelse. Vurderingen er udført i et samarbejde mellem Aalborg Kommune, Nybolig Erhverv Aalborg og COWI. Vurderingen peger på grundlag af en række forudsætninger omkring de fremtidige markedsforhold samt udgifter i relation til områdets udvikling på, at det er sandsynligt, at der ved en fremtidig omdannelse af området til boliger, butikker, offentlige formål, kontorerhverv mv. – med hovedvægt på boliger – kan opnås et positivt økonomisk resultat af en omdannelse af området. Der er tale om en indledende vurdering, som i en senere fase skal bearbejdes videre til et egentligt, økonomisk grundlag for udviklingselskabet, der bl.a. omfatter værdisætning af de enkelte grunde, vurdering af projektets tidshorisont samt vurdering af renteindtægter og –udgifter mv.

Screeningen peger desuden på, at en række forhold skal håndteres i forbindelse med områdets fremtidige omdannelse:

1. Vejadgang til området. En omdannelse af området forventes at forudsætte, at vejadgangen til området udbygges i form af en ny vejadgang til Borgmestersvinget
2. Klimasikring af hhv. kajanlæg og lavtliggende arealer mod øst
3. Yderligere belysning af omkostninger i forbindelse med byggemodning, fundering mv.
4. Håndtering af jordforurening på den tidligere Kemira-grund

Screeningen af de planmæssige, tekniske og økonomiske forhold har vist, at det ikke vurderes at være økonomisk muligt at opgrave og bortskaffe hele forureningen på den tidligere Kemira-grund som led i byomdannelsesprojektet, men at der skal arbejdes på andre løsninger, der sigter mod at nedbringe udsivningen til Limfjorden, gør det trygt og sundhedsmæssigt sikkert at færdes og opholde sig i området og muligt udvikle et nyt bykvarter på grunden. Løsningsforslagene skal samtidig være økonomisk realiserbare som led i byomdannelsesprojektet.



STIGSBORG HAVNEFRONT - VISION 2035.

Beslutning:

Anbefales.

Mariann Nørgaard deltog ikke under sagens behandling.

Jens Toft-Nielsen bemærker, at det er vigtigt, at By- og Landskabsudvalget inddrages aktivt i arbejdet med den overordnede vision, ligesom de lokale samråd bør inddrages.

Rose Marie Sloth Hansen bemærker, at det er vigtigt, at de lokale samråd inddrages.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 9.

Retningslinjer for udendørsservering supplement til eksisterende vilkår.

2014-21716.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender nedenstående udkast til regler for opstilling af borde, stole m.v. i forbindelse med tilladelse til at bruge det offentlige rum til udendørsservering samt

- at reglerne samskrives med de gældende ”retningslinjer og almindelige vilkår” som primært handler om tilladelse til brug af offentlig vej,
- at pjecen ”Gader og Pladser” redigeres i overensstemmelse med de nye regler således, at det samlede sæt af regler for udendørsservering i Aalborg fremstår som ensartet og tydelig for alle der ønsker at benytte det offentlige rum til udendørsservering, og
- at det samlede sæt af regler træder i kraft 1. juni 2014 og således er gældende fra indeværende sommersæson.

Sagsbeskrivelse

Foranlediget af seneste debat omkring brug af byens rum på C.W. Obels Plads har By- og Landskabsforvaltningen udarbejdet et supplement til de eksisterende retningslinjer.

By – og Landskabsforvaltningen vil ud fra den politiske tilbagemelding arbejde videre med et samlet administrationsgrundlag for brug af byens rum. Retningslinjerne skal gælde fra 2015 samt nye ansøgninger i 2014. Eksisterende tilladelser der allerede er givet for indeværende sæson kan fortsætte efter hidtil gældende regler i 2014.

I Aalborg Kommune er der god mulighed for at bruge byens rum til udendørsservering. Dette kan foregå på fortove, pladser og torve, men fælles for dem alle er, at det skal foregå i respekt for de øvrige brugere af byrummet.

Aalborgs byrum er for alle, og det er derfor vigtigt, at brugen af det offentlige rum sikres et pænt og ordentligt helhedsindtryk samt at det sikres, at færdsel og god tilgængelig opretholdes når arealerne indrettes.

Det er By- og Landskabsforvaltningens intention i forbindelse med udarbejdelse af byrumsstrategi for pladser og (gå)gader i Aalborg by m.fl., at skabe harmoniske pladser bl.a. med nedenstående regler for design af inventar. Det overvejes at gøre disse regler forskellige fra plads til plads.

Nedenfor er opstillet et **udkast** til generelle retningslinjer gældende for pladser og gader i Aalborg:

1. Sådan må du opstille / Opstilling



Hovedreglen er, at udendørsservering ikke fylder mere, end at der altid er mindst 130 cm fri passage på fortovet, så fodgængere, barnevogne, kørestole og rollatorer kan komme forbi uhindret.

2. Åbningstider

Opstilling af inventar såsom borde, stole, parasoller og andre godkendte effekter kan ske i tidsrummet fra kl. 09.00 til kl. 23.00, hvorfor borde og stole m.v. skal være fjernet fra det offentlige gadeareal i tidsrummet fra kl. 23.00 til næste dag kl. 9.00.

3. Inventar

Stk. 1 Borde og stole

Aalborg Kommune skal godkende inventar, og der lægges stor vægt på, at det passer til området og fremstår i et ensartet design. Design/udseende skal tilpasses områdets æstetik og kultur. Inventaret skal bestå af flytbare borde, stole eller mindre bænke efter aftale. Plastikmøbler i blød plast godkendes ikke.

Alt inventar skal fjernes umiddelbart efter tilladelsens ophør (31.oktober).

Stk. 2 Parasoller og markiser

Parasoller skal være flytbare, med mindre der er givet særlig tilladelse, og i udslået stand fylde maks. 5x5 meter. Parasollerne skal primært være hvide. Dog kan andre farver godkendes såfremt de passer til omgivelserne (bygninger, bydesign etc.) og såfremt der vælges en ensartet farve pr. plads / gaderum e.lign.

Der må ikke være reklamer på parasollerne. Restaurantens navn eller logo må dog gerne fremgå af parasollen.

Markiser må kun opsættes på restaurantens facade og skal indpasses arkitektonisk. Vedr. farve og reklame gælder samme regler som for parasoller. Størrelse og udseende skal godkendes inden opstilling.

Stk. 3 Bardiske

Opstilling af bardiske tillades fortrinsvis på torve og pladser. Størrelse og udseende skal godkendes inden opstilling.

Bardiske og alle effekter skal fjernes fra arealet senest 1 uge efter tilladelsens ophør.

4. Afskærmning af udendørsarealer

Det er ikke tilladt at afskærme serveringsarealet med hegn e.lign.



Delvis afskærmning af serveringsarealet kan ske med plantekasser, hvis kommunen vurderer, at det er nødvendigt af hensyn til trafiksikkerhed og trafikafvikling. Plantekasser, krukker og lignende skal være flytbare og plantekassen må inkl. planter maks. være 90cm høje.

Aalborg Kommune skal godkende plantekasser, beplantning samt opstilling.

5. Lys

Der må ikke anvendes levende lys eller anden åben ild.

Lanterner, varmelamper og lign. kan tillades såfremt de er placeret således, at de ikke udgør brandfare.

6. Gulvbelægning

Der kan ikke godkendes gulvbelægning, tæpper og lign. på vejarealet.

I særlige tilfælde f.eks. ved stærkt skrånende terræn gives der tilladelse til etablering af gulvbelægning. Udformningen må ikke hindre tilgængelighed.

Aalborg Kommune skal ansøges herom.

7. Reklamer

Der må ikke opstilles reklameparasoller, -stativer og -standere, lysreklamer og lignende, som reklamerer for varemærker eller leverandører.

8. Luft og støj

Udendørsservering må ikke give anledning til støj- og lugtgener i omgivelserne fra f.eks. høj musik eller røgelse. Hvis du spiller musik indenfor, skal døre og vinduer holdes lukket.

Her henvises til kommunal forskrift nr. 001 Restaurationsdrift i Aalborg Kommune:

<http://www.aalborgkommune.dk/erhverv/miljoe-og-natur/virksomheder/documents/forskr001-omrestaurationsdrift.pdf>.

Tilberedning af mad på udendørsserveringsarealet, herunder grill og lign., er ikke tilladt.

9. Inddragelse af arealer

I forbindelse med ledningsarbejde, vejarbejde, byfornyelse, arrangementer og lign. har Aalborg Kommune ret til at disponere over vejarealet.



10. Gyldighed

En tilladelse til udendørsservering meddeles kun for én sæson ad gangen gældende fra 1. april til 31. oktober samme år. Der gælder særlige regler i Jomfru Ane Gade.

[Gader & Pladser - Til glæde for alle - Vejledning](#)

[Retningslinier og almindelige vilkår for etablering af fortovsrestauranter på offentlige gadearealer i Aalborg Kommune](#)

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 10.

Boligselskabet NordBo – Stormgade og Nyhavnsgade – Ansøgning om støtte til opførelse af 31 almene familieboliger og 100 almene ungdomsboliger (skema A).

2012-43871.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 167.411.000 kr.,
- at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 16.741.100 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 179 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligselskabet NordBo, afdeling 45

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 30 familieboliger og 100 ungdomsboliger som et af de 16 projekter, som byrådet har besluttet skal opføres med støtte efter almenboligloven og som indgår i kommunens budgetforslag 2013-16. Det var et politisk krav, at der i samme byggeri skulle opføres 20 ejerboliger. Projektet er efterfølgende udvidet med 1 almen familiebolig og 1 ejerbolig.

Boligselskabet skal købe byggegrunden af ejendomsselskabet 2E Group, der også skal stå for opførelsen af en parkeringskælder og de 21 private boliger. De to byggerier opføres i forlængelse af hinanden oven på den fælles parkeringskælder og vil blive udlagt som 3 selvstændige ejerlejligheder. Byggeriet vil blive udbudt samlet i totalentreprise, men de almene boliger og de private boliger skal behandles som 2 uafhængige byggesager.

Grunden ligger syd for Østre Havnebassin langs Nyhavnsgade og skal afslutte den nye randbebyggelse langs sydsiden af Nyhavnsgade hen mod Stormgade.

Byggeriet varierer i højde fra 6 til 7 etager, hvor øverste etage udføres som en delvis tilbagetrukket penthouse etage.

Byggeriet får adgang fra sydsiden fra Stormgade og opføres mod vest som et altangangshus med 100 ungdomsboliger og i midten med 31 familieboliger omkring 3 indvendige trapperum og afsluttes mod øst med 21 private ejerboliger.



Facaden mod nord opdeles visuelt i 5 afsnit, som skal bryde den lange facade. Facaden mod syd opdeles i flere afsnit ved variation i facadeudtryk, højder og facadelinier.

Der etableres en høj parkeringskælder under bygning og i terræn. Den del af kælderdækket, der ligger i det fri, indgår som en hævet plint i adgangs- og opholdsarealerne. Elevatorer og adgangs-trapper til ungdomsboligerne skal opføres som fritliggende trappetarne. Adgang til familieboligerne skal ske via indeliggende elevator- og trapperum. Der bliver direkte adgang fra parkeringskælder til alle boliger. Der etableres udvendig trappe og lift fra terræn til den hævede plint. På øverste etage etableres to fælles tagterrasser og et fælleshus med vaskeri samt 10 ungdomsboliger og én familiebolig. De øvrige etager indrettes med 15 ungdomsboliger og 5 familieboliger. Teknik og depotrum placeres i kælder.

Alle ungdomsboliger bliver to-rums boliger på 50 m² med opholdsrum med køkken mod syd, toiletterne i midten og et soverum mod nord. Boligerne vil fremtræde gennemlyste og der skabes mulighed for kik gennem boligen til udsigten mod havnen.

Familieboligerne bliver to-rums boliger på 75-84 m² og tre-rums boliger på 93-105 m². Boligerne vil også fremtræde gennemlyste og med køkken/alrum centralt placeret. Fra stuen bliver der adgang til stor altan mod syd.

Ungdomsboligerne bliver i alt på 5.000 m² og familieboligerne på 2.854 m² incl. fælleslokaler på tag. Det samlede etageareal til almene boliger bliver på 7.854 m².

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned 1)	Planforhold
Etagebyggeri			
Ungdomsboliger	100 2-rums á ca.50 m ²	3.508 kr.	Lokalplan 1-4-107, Boliger og erhverv, Nyhavnsgade/Stormgade
Familieboliger	8 2-rums á ca.78 m ²	6.637 kr.	
	23 3-rums á ca.95 m ²	8.083 kr.	

1): Huslejen for ungdomsboligerne er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m² pr. år.

Der har været afholdt dialogmøder med både den almene og den private bygherre og deres arkitekter, hvor arkitektur og bæredygtighed har været drøftet og projektet vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb. Især facadeudformningen har været indgående drøftet.

Bebyggelsens bærende konstruktioner udføres i betonelementer, men facaden ud mod Nyhavnsgade vil primært komme til at fremstå i tegl i grå nuancer og i kulbrændte sten, hvis økonomien tillader det. Der vil blive arbejdet med tilbagetrækninger i murværk med skift i fugefarve, så der opnås den ønskede effekt med visuel opdeling af bygningen i afsnit. Vinduer udføres med eloxerede rammer.

Sydsiden bearbejdes, så den ikke kommer til at fremstå som en traditionel altangangsfacade. Den tilbagetrukne facade udføres i en let facadebeklædning med fibercementplader, alternativt malede



betonelementer, i fire grå nuancer, som vælges i samspil med farverne på de valgte teglsten. Værn på altangange udføres i galvaniseret stål eller glas. Facaden brydes med kvadratiske rammer af glas med glasværn placeret spredt rundt på facaden. Disse skal være med til at nedbryde de lange altangange og skabe variation i facadeudtrykket. Trappetårne kommer til at fremstå i grå tegl som nordfacaden.

Der udføres mekanisk balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding.

Det private ejerlejlighedsbyggeri, som afslutter bebyggelsen ved Stormgade, indrettes med lejligheder på mellem 82 m² og 111 m² og udføres efter samme principper og med samme materiale- og farvevalg som det almene byggeri. Facaden rykkes tilbage på penthouseetagen og ved afslutningen af blokken er hele facaden mod syd trukket tilbage.

Bebyggelsens disponering er fastlagt i lokalplanen. Bebyggelsen afslutter den lange karrébebyggelse langs Nyhavnsgade og danner samtidig støjværn mod den trafikerede Nyhavnsgade. Kombinationen af ungdoms- og familieboliger giver mulighed for, at de studerende kan blive boende i bebyggelsen efter afsluttet studie ved at flytte til en af familieboligerne.

Plinten bliver bebyggelsens primære opholdsareal og vil blive udformet med størst mulig grønt areal. Der indrettes hævede kasser på plinten for at sikre gode vækstbetingelser for buske og mindre træer. Cykelparkering for ca. 300 cykler placeres langs plinten som en integreret del af denne og overdækkes med ”grønne” tage. Der anlægges også 2 fælles opholdsarealer på taget med adgang for alle beboere. Som sekundære opholdsarealer indrettes en del af parkeringspladserne i terræn som multianvendelige pladser, som i visse tidsrum kan inddrages til anden aktivitet for beboerne. Friarealer vil generelt blive udformet efter princippet ”friarealer for alle”. Alle niveauer vil blive gjort tilgængelige ved elevator, lift eller ramper. Arealernes funktion vil blive signaleret gennem materialevalg, f.eks. asfalt til kørearealer og beton, træ og stål til opholdsarealer.

Byggeriet projekteres, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010 i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutninger.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering (pr. januar 2014):

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
167.411.000	147.321.680	16.741.100	3.348.220	179.000	Ikke beregnet

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 179 kr. pr. m² pr. år i 2014. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.



2): Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 25 %, omkostninger 14 % og håndværkerudgifter 61 %.

Den samlede anskaffelsessum er på 22.660 kr. pr. m² for ungdomsboligerne og på 18.960 kr. pr. m² for familieboligerne, næsten svarende til de gældende rammebeløb incl. energitillæg.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² beregnet til 1.021 kr. for både familieboliger og ungdomsboliger (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 654 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 367 kr. pr. m² pr. år.

Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

[Almindelige og særlige vilkår - Stormgade og Nyhavnsvej - Skema A](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 11.

Nørresundby Boligselskab, afd. 73, Vesterbro 102, 9000 Aalborg - 84 almene ungdomsboliger - skema B.

2013-45561.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, herunder

at den støtteberettigede anskaffelsessum fra skema A til B forhøjes med 2.478.000 kr. til 95.214.000 kr.,

at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 247.000 kr. til 9.521.000 kr.,

at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 % og

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilliges.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab, afd. 73.

Bygningsbeskrivelse

Bygningen består af 84 almene 1-rums ungdomsboliger á 50 m² med et samlet bruttoetageareal på 4.200 m², som ejes og opføres af Nørresundby Boligselskab. Stueetagen indrettes til erhverv i separat ejerlejlighed.

Øst for denne bygning opføres et 10 etagers tårn. Tårnet skal indeholde erhverv i de to nederste etager og familieboliger i de øvrige etager. Østtårnet og parkeringshuset vil blive udlagt som en selvstændig ejerlejlighed som ejes og opføres af Calum Ejendomsaktieselskab.

Der etableres tagterrasse på taget af den 3-etagers bygningslænge (ungdomsboliger) langs Toldbodgade - "Plaza" og på taget af parkeringshuset samt fællesaltaner på alle 6 etager. Alle altaner er orienteret mod den flotte udsigt over Limfjorden og havnefronten. Krav til opholdsarealer er på den måde overholdt.

Cykelparkeringen placeres primært på de to parkeringskælderdek. Depotrum og viceværtrum placeres i arealer under brolandingene. Der etableres fællesvaskeri til brug for ungdomsboligerne. Adgang til de enkelte ungdomsboliger sker via altangange.

Der etableres en ejerforening til varetagelse af den fælles drift af ejendommen. Det er en forudsætning, at hele projektet udføres som et samlet projekt.

Arkitektur og bæredygtighed



Der har været afholdt dialogmøder mellem Aalborg Kommune, bygherren, projektudvikler og arkitekt, hvor arkitektur og bæredygtighed har været drøftet og projektet vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb.

Projektet, der er vedlagt ansøgning om skema B, er ændret markant grundet besparelser efter afholdt licitation.

Skitseprojekt – skema A

Projektet, der blev fremlagt i forbindelse med skema A var et byggeri, der var bygget op som en dobbeltkonstruktion, med en udvendig og en indvendig facade. Den ydre facade ”gitteret” var med til at samle bebyggelsen som en helhed, og binde alle facader sammen både udvendigt og indvendigt mod gården og det var meget i tråd med intentionerne i lokalplanen om at etablere en bebyggelse der er markant og unik. Det viste sig imidlertid ikke muligt at gennemføre projektet inden for den økonomiske ramme.

Der har efterfølgende været en dialog med begge bygherrer (både de støttede – og private boliger) om en ændring af projektet, der både kunne overholde lokalplanen og imødekomme kravene til arkitektur og bæredygtighed i det støttede byggeri.

Skitseprojekt - Skema B

Projektets overordnede arkitektoniske idé holder sig indenfor de referencer, der er vist i lokalplanen. Bygningen fremstår med facader i hvid puds, der står på en base af mørkegrå natursten. (parkeringshuset). Bygningen er i varierende højde mellem 7 etager (mod Vesterbro - ungdomsboliger) og 10 etager (Østtårnet mod Strandvejen).

De lyse facader har på de markante hjørneafslutninger mod øst, nord og mod Vesterbro fået en særlig udformning med store karnapper med stålrammer (se reference) og markante altaner. Facaderne er struktureret omkring markante vertikale vinduesbånd på bygningernes yderside og der er ved at arbejde med forskellige vinduesformater og placering skabt en variation i de forholdsvis store bygningsflader. ”Plazatorvet” udgør sammen med fællesaltanerne rammen for det sociale liv.

Mod Limfjordsbroen stilles der særlige udfordringer til afskærmning i forhold til trafikstøj. Dette håndteres ved at placere friskluftindtaget i facaderne væk fra vejen. ”Plazatorvet” er hævet over Strandvejen og er skærmet fra trafikstøj fra de øvrige veje.

Projektet overholder kravet til lavenergibyggeri:

Ungdomsboligerne er projekteret, så de overholder energikravene til lavenergibygningsklasse 1 i bygningsreglement 2010 svarende til 2015 niveau i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutninger.

Energikravene vil blive opfyldt ved bl.a. ekstra isolering af klimaskærmen herunder lavenergi-ruder og med solceller på taget af bygningen mod Limfjordsbroen.

Det modtagne projekt ved skema B omfatter følgende materiale:



1. Situationsplan + P-dæk dateret 05.11.2013.
2. P-norm opgørelse dateret 05.11.2013.
3. plantegninger dateret 23.04.2014.
4. facadetegninger dateret 01.05.2014.
5. summarisk bygningsdelsbeskrivelse – totalentrepriseudbud – 12. april 2013 og revideret 23. april 2014.

Parkering

Plaza vejbetjenes via 3 adgange. Vest for Limfjordsbroen benyttes den eksisterende overkørsel til betjening af det eksisterende parkeringshus med 32 p-pladser under Kollektivhuset, samt servicekørsel til fjernvarme, elforsyningen m.v. Endvidere højere køretøjer til Plaza (vareindlevering m.v.).

I Toldbodgade er der givet tilladelse til at svinge venstre ud (sydlige udkørsel) fra P-huset. Dette for at brugerne af p-huset ikke er tvunget til at køre til Nørresundby, da der ikke sker en kobling mellem de to p-dæk fra hhv. Strandvejen og Toldbodgade. Det skal bemærkes, at det tilladte venstre-sving kan bevirke, at det i myldretiden kan blive svært at komme ud fra p-huset, idet køen op imod brolandingene i de to højresvingsspor rækker ned forbi ind- og udkørslen til p-huset.

Fra Strandvejen etableres umiddelbart øst for broen adgang til nederste parkeringsdæk. Herved sikres højre ind- og udkørsel. Placering af overkørsel til p-huset fra Strandvejen (nordlige udkørsel) sker i en kurve, hvorfor udsynet ikke er optimalt. Endvidere foregår udkørslen ind i en højresvingbane, hvor der inden for kort afstand skal skiftes vognbane, såfremt man som bilister skal videre af Strandvejen mod øst. Det er ikke tilladt at svinge til venstre af trafiksikkerhedsmæssige årsager. Dette bevirker dog, at trafikken ledes hen over Slotspladsen, hvilket ikke er hensigten ift. neddrøling af Nyhavnsgade. Det vurderes dog ikke at dreje sig om et stort antal biler.

Der vil i følge vedlagte projekt kunne etableres i alt 134 p-pladser, hvoraf 86 er indrettet som offentligt tilgængelige parkeringspladser.

Det samlede parkeringsbehov til nye funktioner; erhverv, boliger mv. er 48 p-pladser. Ved en gennemgang af det fremsendte tegningsmateriale vurderes det, at det samlede antal parkeringspladser er mindre end 134, da flere af parkeringspladserne ikke kan opfylde gældende regler for indretning. Dette vil dog først kunne vurderes endeligt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Lokalplanen stiller krav om 100 offentlige p-pladser for det samlede projekt, og der vil blive behov for at dispensere fra lokalplanen, da der kun etableres 86 p-pladser. Hvis antallet af parkeringspladser reduceres yderligere vil der blive behov for at reducere antallet i forhold til den gældende p-norm for eksempel med argumenter om dobbeltudnyttelse, bynærhed for ungdomsboliger mv.

Baggrund for ansøgning



Skema A blev godkendt i byrådet den 11.03.2013 (pkt. 3)

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned Skema B
etagebyggeri	84 1-rums á ca. 50 m ²	3.467kr. *	3.529 kr. **

*Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 177 kr. pr m² pr. år.

**Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m² pr. år.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 590 kr. pr. m² til 22.670 kr. pr. m².

Rammebeløbet er blevet forhøjet fra 22.080 kr. pr. m² (2013) til 22.670 kr. pr. m² (2014).

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 30 %, omkostninger 14 % og entrepriseudgifter 56 %.

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 194 kr. i forhold til skema A til 1.026 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 691 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 335 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering (20. august 2013)

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
- - - Kr. - - -						
Skema A	92.736.000	81.607.680	9.274.000	1.856.000	Ikke beregnet	ca. 148.680
Ændring	+ 2.478.000	+ 2.180.320	+ 247.000	+ 49.000	-	+1.680
Skema B.	95.214.000	83.788.000	9.521.000	1.905.000	55.641.600	150.360

1): 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. Den endelige kommunegaranti vil først kunne endelig beregnes ved skema C.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 179 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2014. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte.



Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

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

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet for 2014. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

Beslutning:

Anbefales.

Jens Toft-Nielsen og Kirsten Algren kan kun anbefale, såfremt det kan sikres, at der inden byggeriets ibrugtagning er etableret en selvstændig cykelsti på sydsiden af Strandvejen, under Limfjordsbroen, på hele strækningen fra Gl. Strandvej til Toldbodgade.

Kirsten Algren, Rose Marie Sloth Hansen og Jens Toft-Nielsen bemærker, at "Plaza"-skiltet er beskæmmende for omgivelserne.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 12.

Boligforeningen Fjordblink, afd. 16 - Dionevej 1-95, 2-60, Metisvej 1-41, 2-66 - 119 almene familieboliger og 12 almene ungdomsboliger - endelig renoveringsudgift (skema C).

2013-28236.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender
en endelig støtteberettiget renoveringsudgift på 59.127.895 kr.
en kommunal garanti for realkreditlån på 36.162.000 kr. til finansiering af renoveringen, og
at der godkendes en gennemsnitlig årlig starthusleje på 763 kr. pr. m².

Sagsbeskrivelse

Bygherre:

Boligforeningen Fjordblink, afdeling 16 – Dionevej 1-95, 2-60, Metisvej 1-41, 2-66, 9210 Aalborg SØ.

Beskrivelse af afdelingen

Afdelingen er beliggende i den sydøstlige del af Aalborg, i forstaden Gug.
Afdelingen består af 119 familieboliger, 6 ungdomsboliger og et fælleshus og er opført i 1982-83, som et rækkehusbyggeri i 2 etager med røde, murede facader og røde tegltage.

Bebyggelsens samlede bruttoetageareal er på 11.690 m².

De 12 1-rums ungdomsboliger er blevet sammenlagt til 6 stk. 2-rums ungdomsboliger.

Beskrivelse af renoveringsprojekt

Der har gennem de senere år vist sig en række byggetekniske problemer i bebyggelsen.

Hovedproblemerne har været:

Smuldrende tegltage

Revner i ydervægge og tegloverligger

Revner i indvendige vægge

Badeværelser på 1. sal med utætheder

Fugtproblemer i de indeliggende baderum.

Beboerne i afdelingen har ved en urafstemning vedtaget projektet.

Landsbyggefonden har den 15. november 2010 ved fremsendelse af mail godkendt en foreløbig finansieringsplan.

Projektet er med i boligprogrammet for 2010.



Økonomi

Kommunen skal give lånegaranti for realkreditlånene og samtidig bidrage til kapitaltilførslen med 800.000 kr.

I boligprogram 2010 er der afsat 500.000 kr. Der er afsat yderligere 300.000 kr., som finansieres af de afsatte beløb på konto 8 til indskud i Landsbyggefonden.

Den samlede renoveringsudgift inklusive omkostninger er 59.127.895 kr. svarende til 5.057 kr. pr. m² boligareal.

Med kommunens og Landsbyggefondens tilslutning er afdelingen fritaget for 1/3 af den fastsatte indbetaling af låneydelserne efter lånenes udamortisering. Dette dækker ca. halvdelen af forøgelsen af nettokapitaludgifterne.

Kapitaltilførsel

Der er en manko på ca. 99 kr./m²/år, som er løst ved kapitaltilførsel som beskrevet nedenfor. Det har været nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen på 4.000.000 kr., som er anvendt til finansiering af renoveringen.

Landsbyggefonden har foreslået følgende fordelingsgrundlag efter den såkaldte 5-delingsmodel:

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	800.000 kr.
Realkreditinstitut	Rentefrie reservefondslån	20%	800.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	800.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	800.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond og tilskud	<u>20%</u>	<u>800.000 kr.</u>
I alt		100%	4.000.000 kr.

Kapitaltilførselen er uændret fra skema B til C.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Renoverings- udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kommunal garanti 3)
			--- Kr. ---		
Skema B	57.825.255	47.607.755	10.217.500	0	57.825.255
Ændring	+1.302.640	+11.115.885	-10.217.500	+404.255	-21.663.238
Skema C	<u>59.127.895</u>	<u>58.723.640</u>	<u>0</u>	<u>404.255</u>	<u>36.162.017</u>

Forklaring til skema:

1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.



- 2) Træk på egne henlæggelser.
- 3) Kommunen skal for det støttede lån garantere for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiforpligtelsen er foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut til 61,58 % af lånets hovedstol..

Husleje

Huslejen er budgetteret til at stige med 2,57 %.

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 19 kr. pr. m² i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige starthusleje udgør 763 kr. pr. m² pr. år.

Som normalt ved renoveringssager, stilles der en række almindelige vilkår og en række særlige vilkår for støttetilsagnet.

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 13.

Kommissorium for Bæredygtig byudvikling i Thistedvej-kvarteret.

2014-7714.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender hovedprincipperne for arbejdet med bæredygtig byudvikling i Thistedvejkvarteret.

Sagsbeskrivelse

Thistedvejkvarteret er byområdet omkring den nordvestlige indfaldsvej til Aalborg – nærmere bestemt området mellem Nørresundby Midtby, fjorden, jernbanen og bygrænsen mod nordvest. Kvarteret er stærkt præget af biltrafikken på Thistedvej, der fungerer som forbindelsevej mellem midtbyen og lufthavnen, med belastning af bymiljøet til følge. En del af den eksisterende bebyggelse fremstår i dag utidssvarende, fugtramt og forfalden – nogle steder med tendenser til klondyke.

Den positive udvikling i Aalborg Lufthavn og den tilknyttede erhvervsudvikling risikerer at øge presset på Thistedvej og peger på behovet for forbedringer af infrastrukturen omkring Nørresundby, så Høvejen i endnu højere grad aflaster Thistedvej for gennemkørende trafik. Dette vurderes at være en helt central nøgle til for alvor at bringe Thistedvejkvarterets bykvaliteter i spil.

Og der er åbenlyse kvaliteter at bygge på – især i kraft af landskabet og de rekreative muligheder langs fjorden og Lindholm Å. Omkring Lindholm Brygge og nærbanestationen tegner der sig desuden konturerne af et moderniseret bymæssigt tyngdepunkt med rødder både i den industrielle kulturarv og det at bo på Solsiden ved fjorden. En kommende opgradering af togtrafikken med en stikbane til Aalborg Lufthavn og bedre togforbindelser til Vendsyssel vil yderligere underbygge Lindholm Stations rolle som bymæssigt knudepunkt.

Aalborg Kommune har grundejerinteresser i Thistedvejkvarteret, og der er desuden en række private grundejere/projektudviklere, som ønsker en fornyet drøftelse af udviklingsmulighederne for delområder i kvarteret (Søvangen, Kummerowsvej, Lindholm Brygge, Thistedvej/Ellebæk, Sydvestvej mfl.) Der er al mulig god grund til at kigge samlet på dette – ikke mindst med henblik på at understøtte de perspektiver som Fysisk Vision 2025 tegner for Aalborgs udvikling.

Projektets produkter og proces

Hensigten er at udarbejde en analyse og perspektivplan for Thistedvejkvarteret, som kan danne et byudviklings-”skelet” for helheden og fungere som guidelines for konkret projektudvikling. Udgangspunktet for arbejdet vil være følgende problemstillinger og udviklingsperspektiver:

- Trafikal aflastning af Thistedvej (infrastruktur/mobilitetsanalyse)
- Erhvervsudviklingsperspektiver set i sammenhæng med nærheden til lufthavnen
- Stationsnær fortætning omkring Lindholm station
- Opgradering af bykvaliteten langs Thistedvej
- Udvikling af nye by- og fjordnære boliger på ”solsiden”



- Den bynære natur og videreudvikling af de rekreative muligheder ved fjorden
- Den sociale by – mødesteder og plads til alle
- Stiforbindelse til Lufthavnen.
- Høj grundvandsstand og klimasikring langs fjordkysten og Lindholm Å.

Tanken er løbende at inddrage lokale og kommunale interesseparter i en trykprøvning af analyser og visionskitser. Forslag til perspektivplan forventes forelagt for By- og Landskabsudvalget medio 2014.

Efter behov igangsættes herefter (og evt. sideløbende) opfølgende revision af kommuneplanrammer samt lokalplaner for delområder.

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 14.

Ny Aldi butik Bisgårdsvej Skalborg.

2013-45637.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget ikke godkender forespørgsel fra Aldi om, at erstatte den nuværende Aldi butik på Hobrovej i Skalborg med ny større butik på hjørnet af Hobrovej, Stationsmestervej og Bisgårdsvej.

Sagsbeskrivelse

Projektudvikler Ole Dahl Bisgaard har for Aldi forespurgt kommunen om at etablere en dagligvarebutik på 1200 m² på hjørnet af Hobrovej, Stationsmestervej og Bisgårdsvej. Den skal i givet fald erstatte eksisterende butik på 640m² lidt længere mod syd. Et ja til forespørgslen vil være en både byplanmæssig, procesmæssig og planjuridisk udfordring.

Byplanmæssigt

- Aldi er utilfreds med placeringen af deres nuværende butik, med besværlige indkørselsforhold og uhensigtsmæssig sammenhæng med børnehave. Desuden er butikken kun 680m² mod ønskede 1200 m². Allerhelst ønsker Aldi at placere sig i City Syd, men da det ikke er muligt, ønsker de at flytte til hjørnet af Hobrovej, Stationsmestervej og Bisgårdsvej hvor der er bedre tilkørselsforhold. Man har aftaler med eksisterende ejere om at købe og nedrive bagerbutikken, advokatbygningen Bent Stamer og Wika Skilte bygningen – Wika skilte vil så indrette sig i Aldis nuværende butik.
- Man argumenterer med at en ny Aldi butik på hjørnet kan løse uhensigtsmæssigheder i trafikafviklingen. Set fra områdets synsvinkel er trafikafviklingen i dag ikke egentlig uhensigtsmæssig.
- Byplanmæssigt vil Aldi kunne indgå i forsyning af lokalområdet med dagligvarer. Der er ingen god sammenhæng med kiosken/nærkøb på den anden side af Hobrovej, dertil er Hobrovej for stor en barriere.

Proces om byudvikling i Skalborg

- Der er igangsat en proces om helhedsorienteret byudvikling i Skalborg. I øjeblikket overvejes og beskrives de planlægningsmæssige problemstillinger, og der indsamles informationer om igangværende projekter og ønsker til projekter i Skalborg. Det er hensigten at der i efteråret 2014 skal være en offentlig debat om byudviklingsplanen, som både skal indeholde en handlingsplan for udvikling af bydelen og et kommuneplantillæg for samme. Det har været tanken at fremtidsperspektiverne for bl.a. strækningen på Hobrovej mellem Dyrskuevej og Stationsmestervej, der indeholder mange blandede byfunktioner, skulle indgå i den offentlige debat. Et ja til ønsket om ny butik her foregriber således debatten om Skalborgs byudvikling.
- Den gamle centerdannelse i Skalborg på Hobrovejs vestside, umiddelbart overfor stedet hvor der ønskes en ny Aldi, bliver indirekte sat ud af spillet om mulige butikker i området,



hvis der siges ja til Aldi. Spørgsmålet om dette områdes fremtid vil også indgå i debatten om visioner for Skalborg.

Planjuridisk

- Det Aldi ønsker er en enkeltstående butik. Dette er i modsætning til både planloven og Aalborgs Kommuneplan, som siger, at butikker som udgangspunkt skal placeres indenfor afgrænsede bymidter, bydelscentre eller lokalcentre. Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning kan som undtagelse herfra placeres udenfor de afgrænsede områder til butikker. Det er en forudsætning at der ikke i forvejen er butikker i området – hvilket der er på Hobrovej, bl.a. kiosken/nærkøb overfor, og den eksisterende bager som vil blive nedlagt. Det fremgår ikke direkte af lovgivningen, men Naturklagenævnet agerer efter en kendelse som sætter afstanden til min. 500 m.
- Hvis butikken skal etableres som led i et lokalcenter, er det væsentligt at et lokalcenter altid består af flere butikker. Det vil være vanskeligt at argumentere for at Aldi sammen med kiosken/nærkøb på den anden side af Hobrovej tilsammen udgør et lokalcenter.
- Hvis Aldis ønsker skal imødekommes, indebærer det at der allerede nu igangsættes en proces om at tilvejebringe både et kommuneplantillæg i forhold til funktionerne i området, herunder en detailhandelsanalyse af forbrugspotentialer og opland, og en lokalplan for bebyggelsen.

[NYT kort Aldi i Skalborg i pdf til politisk behandling](#)

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Spørgsmålet om indretning af området tages op i tilknytning til den igangværende planlægning for Skalborg.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 15.

Orientering fra Plan og Udvikling.

Beslutning:

- *Orientering om Skipper Clement Skolen.*

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 16.

Orientering fra Trafik og Veje.

Beslutning:

- *Orientering om cykelstier på Forbindelsesvejen.*

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 17.

Ændring for anvendelse af de kommunale hundeskove.

2014-21367.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender, at Aalborg Kommunes hidtidige forbud mod ulovlige hunderacer og deres krydsninger – jf. opstilling i lovbekendtgørelse nr. 259 ”Lov om hunde” § 1a, og bidske hunde i øvrigt - adgang til kommunalt ejede hundeskove ophæves.

Sagsbeskrivelse

Byrådet vedtog den 14. februar 2011 en ny bestemmelse for hund i snor på kommunale arealer og forbud mod ulovlige hunderacer og deres krydsninger (de såkaldte listehunde) og bidske hundes adgang i øvrigt i de kommunalt ejede hundeskove.

Foreningen ”Fair dog” påklagede i februar 2011 afgørelsen til Folketingets Ombudsmand. Ombudsmanden undersøgte kommunens hjemmel til forbuddet og videresendte i maj 2013 klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med henblik på nævnets stillingtagen til, om kommunen kan forbyde ”listehunde” at færdes i kommunens hundeskove.

Natur- og Miljøklagenævnet har den 30. april 2014 truffet afgørelse i sagen, og nævnet ophæver Aalborg Kommunes beslutning af 14. februar 2011, idet nævnet ikke finder, at kommunen har hjemmel i naturbeskyttelsesloven til at udstede forbuddet mod ”listehunde” i de kommunalt ejede hundeskove. Ifølge overgangsbestemmelserne i hundeloven kan hunde omfattet af bestemmelsen færdes uden snor i de dertil indrettede hundeskove, idet de dog skal bære mundkurv, hvis ejeren af skoven har givet tilladelse til, at hunde kan færdes uden snor.

På baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse vil kommunens reglement for anvendelse af de kommunale hundeskove blive tilrettet, så de er i overensstemmelse hermed. Det vil således fremgå af informationstavler ved hundeskovenes indgange og på kommunens hjemmeside, at ”listehunde” må færdes uden snor i hundeskoven, når de bærer mundkurv.

[Afgørelse i sag om Aalborg Kommunes forbud mod "listehunde"](#)

Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 18.

Orientering fra Park og Natur.

Beslutning:

Intet.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 19.

Navngivning af en midlertidig vej i Aalborg Øst - Hospitalsbyen.

2014-19991.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at en midlertidig vej i Aalborg Øst navngives Hospitalsbyen.

Sagsbeskrivelse

Region Nordjylland har fremsat ønske om, at der gives et midlertidig vejnavn til adgangsvejen til den kommende skurby, der vil blive etableret i forbindelse med byggemodningen og senere byggeri af det nye Aalborg Universitetshospital.

Det er af praktiske hensyn, at man fra starten får mulighed for at tildele adresser til skurbyen, således at rådgivere, leverandører, alarmcentralen o.a. får mulighed for at finde frem til byggeriet.

Det nye vejnavn er en midlertidig løsning. Der vil undervejs i byggeperioden blive arbejdet på at finde permanente vejnavne til området.

[Oversigtskort - Hospitalsbyen](#)

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 20.

Orientering fra Byggeri og Digital Service.

Beslutning:

Intet.

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 21.

Orientering fra rådmand og direktør.

Beslutning:

- *Orientering om Bilgården Hostrup.*
- *Orientering om Street Race.*
- *Udvalgs mødet den 14. aug. 2014 flyttes til den 12. aug. 2014.*

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 22.

Eventuelt.

Beslutning:

- *Kystbysamrådet ønsker kystbeskyttelse ved tange ved Egense Havn.*
- *Spørgsmål vedr. særlige kriterier ved udlejning i Hasseris Boligselskab, Skelagergården.*

John G. Nielsen var fraværende.



Punkt 23.

Godkendelse af referat.

Beslutning:

Godkendt.

John G. Nielsen var fraværende.

Referat udsendt den 22. maj 2014.

Bettina Vitnes