

Aalborg Byråd

**By- og Landskabsudvalget**

Mødet den 12.08.2014, kl. 08:30

Stigsborg Brygge 5, Nørresundby, mødelokale 142





## Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse og gennemgang af dagsorden. ....	1
2. Vejgård, Nørre Tranders Vej 69, Boliger. Kommuneplantillæg 4.031 og lokalplan 4-1-106 (1. forelæggelse). ....	2
3. Nibe, Sygehusvej 14, Boliger. Kommuneplantillæg 10.013 og Lokalplan 10-1-106 (1. forelæggelse). ....	4
4. Gug, udvidelse af bydelscenter, kommuneplantillæg 4.030. (2. forelæggelse). ....	6
5. Grønlandskvarteret, den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken, Kommuneplantillæg 4.033 og Lokalplan 4-2-111 med miljøvurdering (1. forelæggelse). ....	8
6. City Syd, syd for Vægten, Erhverv og Butikker. Kommuneplantillæg 3.012, Lokalplan 3-6-107 samt delvis ophævelse af lokalplan 05-028, Aalborg City Syd, sydvestlige del (2. forelæggelse). ....	11
7. Institutionerne Hammer Bakker, Kommuneplantillæg 5.009 og Lokalplan 5-2-106 med Miljøvurdering (2. forelæggelse af reviderede planer). ....	16
8. Nymarksminde Farm Park, Vodskov. Kommuneplantillæg 5.012, Lokalplan 5-9-104 og Redegørelse for Bæredygtighed (2. forelæggelse). ....	21
9. Bredhage, Opstilling af vindmøller. Fordebat til kommuneplantillæg med VVM-redegørelse og miljøvurdering. ....	26
10. Opsamling på fordebat vedrørende byudvikling i Nibe. ....	28
11. Høring af udkast til Landdistrikts Politik 2014-2018. ....	32
12. Vivabolig - Kjellerupsgade og Kayeødsvej (Symfonien) - Ansøgning om støtte til opførelse af 105 almene ungdomsboliger (skema A). ....	34
13. Sundby-Hvorup Boligselskab - Ulstedparken - Ulsted - 12 almene ældreboliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A). ....	38
14. Lejerbo Aalborg - Østre Havn - Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 269 almene ungdomsboliger. ....	41
15. Plus Bolig - afdeling 123 - Visionsvej 2-4-6, 9000 Aalborg - 181 almene ungdomsboliger - godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B). ....	46
16. Aalborg Kommune – Ældre- og Handicapforvaltningen – Storemosevej - Hammer Bakker - Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 5 almene ældreboliger med serviceareal - Udslusningsboliger. ....	50
17. Himmerland Boligforening - afd. 61 (Odinsgade) - 136 almene ungdomsboliger og 49 almene familieboliger - endelig anskaffelsessum (skema C). ....	53
18. Udkast til strategien "Tryk Aalborg - en mere tryk kommune" 2014 - 2017. ....	57
19. Orientering fra Plan og Udvikling. ....	61

20. Nedlæggelse af en del af det offentlige vejareal. ....	62
21. Orientering fra Trafik og Veje. ....	63
22. Orientering fra Park og Natur. ....	64
23. Orientering fra Byggeri og Digital Service. ....	65
24. Fastsættelse af salgspris for ejendommene beliggende Sydvestvej 4, Thistedvej 80 og Thistedvej 82, 9400 Nørresundby. ....	66
25. Fastsættelse af salgspriser på parcelhusgrunde, Kidholm, Langholt - etape 3.....	68
26. Fastsættelse af salgspris for areal til boligformål - Bautastenen, Svenstrup. ....	70
27. Fastsættelse af salgspris for areal til erhvervsformål - Hjørringvej 142, Nørresundby. ....	71
28. Ekspropriation af arealer til tilslutning til Egnspanvej fra motorvej E45, Aalborg Syd. ....	72
29. Ekspropriation af arealer mv. til etablering af rundkørsel i krydset Omfartsvejen/Halsvej ved Stae.....	74
30. Orientering fra rådmand og direktør. ....	76
31. Eventuelt.....	77
32. Halvårsregnskab 2014 på By- og Landskabsudvalgets område. ....	78
33. Godkendelse af referat.....	79
34. Budgetseminar for By- og Landskabsudvalget.....	80

**Lukket**



# Referat

**AALBORG BYRÅD**  
**By- og Landskabsudvalget**

**Tid** Mødet den 12.08.2014, kl. 08:30  
**Sted** Stigsborg Brygge 5, Nørresundby, mødelokale 142  
**Fraværende** [John Gregers Nielsen \(V\)](#)

**Til stede**

## Åben

### Punkt 1.

#### **Godkendelse og gennemgang af dagsorden.**

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 2.

### **Vejgård, Nørre Tranders Vej 69, Boliger. Kommuneplantillæg 4.031 og lokalplan 4-1-106 (1. forelæggelse).**

2013-23630.

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

#### **Sagsbeskrivelse**

#### **Startredegerelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 18. september 2013 (punkt 10)

#### **Formål**

Da Vejgaard Østre Skole har nedlagt deres skolefritidsfunktion på Nørre Tranders Vej 69, ønsker Aalborg Kommune at sælge ejendommen til boligformål.

Formålet med planerne er at give mulighed for

- at området kan anvendes til boligformål
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facade, højde, materialer og taghældning
- at området gives et grønt præg

#### **Kommuneplanen**

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.1.O5 Vejgaard Østre Skole. 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. Ved planens vedtagelse bliver den pågældende ejendom en del af det omkringliggende boligområde. Dette bidrager til kommuneplanens målsætning om at bevare kvaliteterne og gøre bydelen til et attraktivt boligområde, og der lægges vægt på at understrege kvaliteterne af havebyen, det grønne og de lave tætte bebyggelser.

#### **Lokalplan 11-008, Vejgaard Østre Skole**

Grundet behovet for en ændring af lokalplanområdets anvendelsesbestemmelser udarbejdes en ny lokalplan for den pågældende ejendom. Eksisterende lokalplan 11-008, Vejgaard Østre Skole ophæves derfor for det område der er omfattet af den nye lokalplan.

#### **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 arealet.

[Lokalplan 4-1-106 Boliger, Nørre Tranders Vej 69, Vejgård](#)  
[Tillæg 4.031 for området omkring Nørre Tranders Vej 69](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Udvalget ønsker, at der tilføjes bestemmelser om skiltning.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



### **Punkt 3.**

## **Nibe, Sygehusvej 14, Boliger. Kommuneplantillæg 10.013 og Lokalplan 10-1-106 (1. forelæggelse).**

2013-20548.

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

### **Sagsbeskrivelse**

#### **Startredegørelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 27. juni 2013 (punkt 5)

#### **Formål**

Formålet med forslag til kommuneplantillæg er at ændre anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Formålet med lokalplanforslaget er at give mulighed for opførelsen af en etageboligbebyggelse i området, der tidligere har været benyttet af Nibe Sygehus.

Lokalplanforslaget skal sikre, at der kan opføres bebyggelse op til 3 etager, og at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses den attraktive og synlige placering. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen opføres i et enkelt og nutidigt formsprog.

Området holdes åbent og parklignende med spredt beplantning, og det skal sikres, at der er adgang igennem lokalplanområdet, så man kan komme til den offentlige sti, Over Sønderbakken. Stien ligger på kanten af istidskrænten, og er en central stiforbindelse for området.

#### **Kommuneplanen**

Nibe udgør et af fokusområderne i kommuneplanens hovedstruktur som en af 11 oplandsbyer udvalgt med særlig byvækstpotentiale. Kommuneplanens hovedstruktur beskriver bl.a., at byudviklingen i Nibe tilrettelægges med henblik på byfortætning og skabelsen af et centralt byområde med blandede byfunktioner. Lokalplanen giver mulighed for et byggeri, som vil bidrage til dette.

Endelig ligger der et stort potentiale i en løbende omdannelse af hele byfronten, som omfatter områderne mellem den gamle del af byen og fjord- og havnearealerne. Tanken er at få skabt en mere ensartet byfront, hvor de karakteristiske strandengsarealer bliver styrket som et gennemgående element, ligesom sigtelinjerne mellem byen og fjorden bliver genskabt og styrket. Dette vil sammen med en omdannelse af de gamle erhvervsområder til primært boligbebyggelse åbne byen mod fjorden og medvirke til at genskabe forbindelserne mellem byen og fjorden.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10.1.O2 Sygehusvej, sundhedscenter, materielgård m.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.

### **Lokalplan nr. L85**

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 10-1-106 ophæves lokalplan nr. L85, Nibe Sundhedscenter. Offentlige formål og liberale erhverv samt boliger, i sin helhed.

### **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 skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

[Lokalplan 10-1-106 Boliger, Sygehusvej 14, Nibe](#)  
[Tillæg 10.013 for nedlagt sygehus i Nibe](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Udvalget ønsker, at der tilføjes bestemmelser om skiltning.*

*John G. Nielsen var fraværende.*





#### **Punkt 4.**

### **Gug, udvidelse af bydelscenter, kommuneplantillæg 4.030. (2. forelæggelse).**

2013-41009.

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

#### **Ændringer i planen**

I forhold til det godkendte forslag (marts 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget ændringer i kommuneplanrammens tekst om affaldsløsninger. Her ændres synlige affaldsløsninger til fremtidssikrede affaldsløsninger.

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **Fordebat**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 21. november 2013 (punkt 6)

##### **1. forelæggelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 6. marts 2014 (punkt 5)

Magistratens møde 17. marts 2014 (punkt 6)

Byrådets møde 24. marts 2014 (punkt 4)

Forslaget har været offentliggjort i perioden 2. april til 4. juni 2014.

##### **Formål**

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide bydelscentret i Gug mod nord frem til Landlystvej. På den måde understøttes kommuneplanens intention om at skabe et stærkt bydelscenter i Gug med stor mangfoldighed af aktiviteter og servicetilbud langs Gugvej mellem motorvejsbroen og Sdr. Tranders Vej.

Med udvidelsen af bydelscenteret gives der samtidig mulighed for at indrette butik i ejendommen Gugvej 184.

##### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

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

##### **Kommuneplanen**

Det har vist sig muligt på baggrund af den ”Statistiske metode” at udvide bydelscentret i Gug frem til Landlystvej. På den baggrund er retningslinie ”7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre”



ændret, og kommuneplanrammens anvisning af området, hvor der må placeres butikker, er tilsvarende ændret.

### **Økonomi**

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

### **Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Gug Borgerforening v/Formand Bruno Schnoor
2. Miljø- og Energiforvaltningen Aalborg Forsyning

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Gug Borgerforening v/Formand Bruno Schnoor, *der ønsker iværksat hastighedsbegrænsning på 30/40 km/t gennem centerområdet.*

Svar: **Indsigelsen vedrører ikke forhold i kommuneplantillægget.**

Bemærkninger om trafikale forhold behandles efterfølgende af Trafik og Veje.

**2. Indsigelse** fra Miljø- og Energiforvaltningen Aalborg Forsyning *vedrørende affaldsløsninger.*

Svar: **Imødekommet.**

Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsynings ønske imødekommes ved, at teksten om synlige affaldsløsninger ændres til ”Der skal indpasses fremtidssikrede affaldsløsninger i bybilledet”.

[KP-tillæg 4.030 - Indsigelser i samlet PDF](#)

[Tillæg 4.030 for udvidelse af bydelscentret i Gug](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 5.

### **Grønlandskvarteret, den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken, Kommuneplantillæg 4.033 og Lokalplan 4-2-111 med miljøvurdering (1. forelæggelse).**

2013-45282.

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

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **Startredegørelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 12. december 2013 (punkt 10)

##### **Formål**

Formålet med lokalplan og kommuneplantillæg er at skabe rammerne for en omdannelse af det sidste sydvestlige delområde af den tidligere Eternitgrund. Områdets anvendelser og bebyggelser skal komplementere og danne gode helheder med resten af den nye bydel.

Med lokalplanen er det også hensigten at give Vandværksparken en mere fremtrædende placering i Aalborgs rekreative byliv, samtidig med at området stadig kan fungere som "teknisk anlæg" ifht. Aalborgs vandforsyning.

Byudviklingen skal være bæredygtig i bred forstand, og det er lokalplanens indhold med til at sikre via følgende virkemidler:

- Blandet bymæssig anvendelse
- Klimaboulevarden
- Landskabs- og stedstilpasset fortætning
- Energoptimeret byggeri
- Forbedring af Vandværksparkens rekreative tilgængelighed.
- Høj biodiversitet på ubebyggede arealer
- En sammenhængende stistruktur
- Genbrug af værdifuld kulturarv
- Arkitektur og byrum for mennesker
- Varierede boligstørrelser
- Bæredygtige trafik- og parkeringsløsninger
- Fleksible og robuste udviklingsmuligheder

Klimaboulevarden er et hovedgreb i lokalplanen – det er betegnelsen for et rekreativt grønt forløb fra øst til vest, som samtidig skal tjene til lokal afledning af regnvand.



Med lokalplanens byggemuligheder skabes der mulighed for en vis bymæssig fortætning. Den generelle bebyggelseskala ligger mellem 2 og 5 etager, men i enkelte punkter er der mulighed for at bygge i op til 9 etager.

Den samlede byggemulighed i den sydvestlige del af Eternitten fastlægges til 90.000 m<sup>2</sup>, og her ud over kan en del af det eksisterende Færdigvarelager mod Sønderbro genbruges som parkeringshus. Dette svarer til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 80.

Den faktiske omdannelse af delområderne på Eternitten vil foregå etapevis over en årrække. Lokalplanbestemmelserne sikrer derfor, at udviklingen af de enkelte delområder kan foregå uafhængigt af hinanden i tid.

### **Kommuneplanen**

Lokalplanområdet indgår i vækstaksen og lokalplanen medvirker til at fremme målene om den attraktive storby og bæredygtig byfortætning, som formuleret i Vision 2025. Med lokalplanen forfølges desuden kommuneplanens mål om en stærk og sammenhængende grøn struktur i byen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 4.2.D3, Eternitten, 4.2.H3, Eternitten og 4.2.T3, Vandforsyning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med gældende rammebestemmelser for delområderne på Eternitten. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

### **Lokalplan 4-2-107, Eternitten**

Lokalplanområdet delområde A er omfattet af rammebestemmelser i eksisterende lokalplan 4-2-107.

Med lokalplan 4-2-111 fastlægges detaljerede bestemmelser for delområdet blandt andet vedr. udformning af sidearealer til Poul Larsens Vej og skiltning.

Lokalplan 4-2-107 ophæves derfor inden for afgrænsningen af lokalplan 4-2-111 i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af den nye lokalplan. Dette gælder på nær afsnit 11 om grundejerforeninger.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget er omfattet af ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Kommunen har foretaget en screening med det resultat, at der er udarbejdet Miljøvurdering for begge planforslag. Miljøvurderingen beskriver, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planernes miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljøvurderingen findes som bilag i lokalplanen.

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



Der er ingen aktuelle bygge- eller anlægsprojekter inden for lokalplanområdet. Ud fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderes det, at der kan blive tale om bygge- eller anlægsprojekter, som er omfattet af ”Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet”. Sådanne bygge- eller anlægsprojekter vil derfor skulle vurderes i henhold til bekendtgørelsen.

### **Økonomi**

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

[Lokalplan 4-2-111 Den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken, Grønlandskvarteret  
Tillæg 4.033 for Eternitten](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Mariann Nørgaard, Kirsten Algren og Jens Toft-Nielsen bemærker, at bestemmelsen i pkt.6.6 om bevaring af færdigvarelageret ønskes ændret fra et "skal" til et "kan".*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **Punkt 6.**

### **City Syd, syd for Vægten, Erhverv og Butikker. Kommuneplantillæg 3.012, Lokalplan 3-6-107 samt delvis ophævelse af lokalplan 05-028, Aalborg City Syd, sydvestlige del (2. forelæggelse).**

2010-30893.

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

#### **Ændringer i planerne**

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

#### **Kommuneplantillægget**

I kommuneplantillæggets redegørelse vedr. store udvalgswarebutikker er der tilføjet en passus om, at der er tale om opgradering af en eksisterende møbelbutik, der allerede er etableret i City Syd.

#### **Øvrige ændringer**

Der er tilføjet et afsnit, ”Affald”, på s. 17 i redegørelsen, som beskriver forholdene omkring renovation ved erhverv og detailhandel.

## **Sagsbeskrivelse**

### **Startredegørelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 19. september 2013 (punkt 6)

### **1. forelæggelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 19. marts 2014 (punkt 3)

Magistratens møde 31. marts 2014 (punkt 4)

Byrådets møde 7. april 2014 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 16. april til 11. juni 2014.

## **Formål**

Lokalplanen er én ud af flere lokalplaner, der samlet set udgør et opdateret administrationsgrundlag for detailhandelsplanlægningen, i hele City Syd. Det vil sige en regulering af butikstyper og -størrelser samt mulighederne for etablering af detailhandel indenfor området.

Endvidere er der i alle lokalplanerne en række fælles bestemmelser, som fremadrettet skal medvirke til at sikre et mere sammenhængende City Syd med gennemgående elementer, der skal skabe en vis



ensartethed i de overordnede rammer. Eksempelvis arbejdes der for hele City Syd med overordnede principper for beplantning (udformning og beplantningstyper) langs veje og på parkeringsarealer.

Formålet med planen er at sikre, at området kan anvendes til hhv. centerformål, let erhverv, boligformål og rekreative formål. Desuden skal planen sikre, at der etableres de fornødne parkeringspladser, fælles friarealer og vejanlæg, og at der fastlægges principper for udendørs oplag og skiltning, for beplantning langs veje og på parkeringsarealer, og for håndtering af overfladevand.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og udgør et areal på ca. 43,2 ha. Der er ingen aktuelle byggeprojekter indenfor lokalplanområdet.

### **Kommuneplanen**

Parallelt med lokalplan 3-6-107 er der udarbejdet et kommuneplantillæg 3.012. Tillægget indeholder:

- en tilføjelse til retningslinje 7.1.2 Aflastningsområdet City Syd, så det bliver muligt at etablere to nye store udvalgswarebutikker i City Syd – dels konvertering af den eksisterende 20.000 m<sup>2</sup> store butik Bauhaus i City Syd fra en "butik til særlig pladskrævende varegrupper" til en "stor udvalgswarebutik" og dels udvidelse/omdannelse af eksisterende bygning på Nibevej 1C til en 3.500 m<sup>2</sup> ny stor møbelbutik,
- konsekvensrettelser af retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer og kommuneplanrammen for City syd i forhold til konverteringen af Bauhaus,
- en ændring så "kulturelle formål" er udgået af anvendelsesmulighederne i kommuneplanrammen for City Syd som opfølgning på "Hovedstruktur 2013 - en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune",
- en reduktion af det sydlige erhvervsområde af hensyn til vejreservationen til en 3. Limfjordsforbindelse og grundvandsbeskyttelsen,
- en tilbageførelse til landzone af eksisterende byzoneareal, der udtages af erhvervsrammen, og
- en mindre justering mellem boligområdet og erhvervsområdet for at sikre en bedre udnyttelse.

Endelig er der i retningslinjerne og i kommuneplanrammerne sket mindre redaktionelle ændringer.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

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

### **Lokalplaner 05-027, 05-028, 05-039, 05-067 og 3-6-106**

Hele området er lokalplanlagt, og er således i dag omfattet af lokalplanerne 05-027, 05-028, 05-039, 05-067 og 3-6-106. Lokalplanerne indeholder bestemmelser om bl.a. bebyggelsens placering og omfang, samt - i lokalplanerne 05-027, 05-028 og 05-039 - bestemmelser om grundejerforeninger.

Med godkendelsen af nærværende lokalplan, vil lokalplan 05-067 samt 3-6-106 blive ophævet i sin helhed og lokalplanerne 05-027, 05-028 og 05-039 vil blive ophævet på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger.



Den del af lokalplan 05-028, der ikke ophæves af lokalplan 3-6-107, giver ikke længere et retvisende billede af den fysiske planlægning for området, da arealet indgår som en del af vejreservationen til den 3. limfjordsforbindelse. Lokalplan 05-028 ophæves derfor i sin helhed med hjemmel i Planlovens § 33 for den del af lokalplanen, som ikke er omfattet af lokalplan 3-6-107. Samtidig sker der en tilbageførsel fra byzone til landzone for den del af lokalplan 05-028, som ikke er omfattet af lokalplan 3-6-107.

### **Økonomi**

Størstedelen af de ubebyggede arealer ejes af Aalborg Kommune, og byggemodning og salg forventes at give en indtægt til kommunen.

En del af Aalborg Kommunes arealer tilbageføres til landzone, og der sker ændringer i plangrundlaget for dette areal. Det har betydning for jordens værdi.

### **Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Vejdirektoratet, Niels Bohrsvej 30, 9220 Aalborg Øst
2. Drastrup Beboerforening, v/Jens Sommer, Drastrup Skovvej 2A, 9200 Aalborg SV
3. FC Drastrup, v/Jens Sommer, Drastrup Skovvej 2A, 9200 Aalborg SV
4. Metro Cash & Carry Danmark ApS, Ejby Industrivej 111, 2600 Glostrup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

#### **1. Bemærkning** fra Vejdirektoratet *vedrørende vejstøj.*

*Vejdirektoratet gør opmærksom på, at kommunen har pligt til at sikre, at støjbelastede områder ikke udlægges til boliger eller anden støjfølsom anvendelse, med mindre lokalplanen har bestemmelser om støjbeskyttelse.*

Svar: **Taget til efterretning.**

#### **2. Indsigelse** fra Drastrup Beboerforening v/Jens Sommer *vedrørende adgang til naturområder.*

*Der gøres indsigelse mod, at den skitserede motorvejs-linjeføring afskærer området direkte adgang til naturområderne ved Drastrup skov m.m. Det foreslås, at der etableres en "natursti-bro" over motorvejen, for at fastholde tilknytningen til naturen, og der udtrykkes bekymring for husenes værdi uden denne tilknytning.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Placeringen af motorvejen er ikke en del af denne lokalplan. Arealet, hvor vejen påtænkes placeret, ligger således udenfor lokalplanområdet. For nærmere information henvises til den udarbejdede VVM-redegørelse for 3. Limfjordsforbindelse, som også indeholder information om nuværende og fremtidige stiforbindelser.





**3. Indsigelse** fra FC Drastrup v/Jens Sommer *vedrørende at størstedelen af fodboldbanen vest for det rekreative område inddrages til andre formål.*

*Der gøres indsigelse mod at fodboldbanen fremover skal anvendes til "andre formål" (erhverv). Der eksisterer et godt, socialt liv omkring fodboldspillet, og flere børn og unge benytter også banen. Det foreslås, at banen kan etableres andetsteds i direkte forbindelse med det rekreative areal "Pletten", og at en eventuel flytning af banen skal ske for kommunens regning.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Arealet, hvor fodboldbanen er placeret, har hele tiden været kommune- og lokalplanlagt til erhvervsformål, og denne anvendelse fastholdes i nærværende lokalplan. Det vurderes at være muligt at etablere en fodboldbane af nogenlunde samme omfang og kvalitet indenfor det nuværende rekreative areal "Pletten". Udgifterne til en eventuel flytning af banen er kommunen uvedkommende.

**4. Indsigelse** fra Metro Cash & Carry Danmark ApS *vedrørende ønske om at blive en del af aflastningscentret*

*Metro Cash & Carry Danmark ApS ønsker planen ændret således, at området imellem Fiskene, Jomfruen, Krebsen og Vægten får samme anvendelsesmuligheder som aflastningscentret.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Hele City Syd området fremstår som et sammenhængende område, når det handler om de overordnede forhold som f.eks. infrastruktur. For disse overordnede forhold er der ensartede bestemmelser i hele City Syd.

Men når det handler om de specifikke anvendelser på ejendomme og områder, er billedet langt mere detaljeret. City Syd består således af aflastningscenter med udvalgsvarer og dagligvarer (kun i Storcentret), område til særligt pladskrævende varegrupper samt erhvervsområder.

Aflastningscentrets afgrænsning og størrelse (m<sup>2</sup> til butikker) er fastsat tilbage i amternes regionplanlægning og efterfølgende indarbejdet i kommuneplanen. Afgrænsningen og størrelsen ligger fast, og kan ikke bare justeres.

Den eneste mulighed der er for at udvide aflastningscentret er bestemmelsen i planlovens §5q, stk. 2 om store udvalgswarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup>.

Konkrete ansøgninger om at etablere en af disse butikker, bliver drøftet som en del af arbejdet med en planstrategi. I dette arbejde tages der politisk stilling til principperne for placering af de store udvalgswarebutikker. Efterfølgende skal muligheden indarbejdes i kommuneplanen.

I City Syd er IKEA, Elgiganten og Bauhaus eksempler på butikker, som er etableret ud fra denne bestemmelse i Planloven.

Metro er beliggende i den del af City Syd, der er fastlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Metro er etableret som en engrosbutik med de vilkår det giver, og kan derfor ikke umiddelbart konverteres til hverken daglig- eller udvalgswarebutik.



Ejendommen fastholdes på den baggrund med de eksisterende anvendelsesmuligheder.

[Lokalplan 3-6-107 Boliger, erhverv og butikker, syd for Vægten, City Syd, Skalborg](#)  
[LP 3-6-107 - Indsigelser i samlet PDF](#)  
[Tillæg 3.012 for byggemuligheder i City Syd](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 7.

### **Institutionerne Hammer Bakker, Kommuneplantillæg 5.009 og Lokalplan 5-2-106 med Miljøvurdering (2. forelæggelse af reviderede planer).**

2011-10413.

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

#### **Ændringer i planerne**

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

#### Lokalplanen

Delområde Æ (Avlsgården): Oversigtskortet side 94 og lokalplanens Bilag 2 er justeret, så der kun er vist de gennemgående stier/skovveje og ikke indkørsel til fx gårdplads.

#### Øvrige ændringer

I Lokalplanens pkt. 10.2 om ”Energiklassificering” er teksten justeret, så der henvises til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Endvidere er tilføjet, at der som udgangspunkt anbefales fjernvarmeforsyning, hvor det er muligt.

## **Sagsbeskrivelse**

### **1. forelæggelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 24. april 2014 (punkt 3).

Magistratens møde 28. april 2014 (punkt 12).

Byrådets møde 28. april 2014 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 30. april til 25. juni 2014.

### **Formål**

Danmarks Naturfredningsforening og Aalborg Kommune besluttede i 2012 at rejse et nyt fredningsforslag for en del af Hammer Bakker nord for Vodskov. Fredningen omfatter ca. 165 ha og har omtrent samme omfang som den ”gamle” fredning fra 1961. De områder, hvor der ligger institutioner, er holdt ude af fredningen.

Den nye fredning blev tiltrådt af Fredningsnævnet ved ”Fredningsafgørelse af 25. marts 2014”. Samtidig er den ”gamle” fredning ophævet.

Lokalplanforslaget omfatter 28 delområder, og udfylder ”hullerne” i den nye fredning. For hvert delområde gives en kort beskrivelse af bebyggelsen og dens historie, og der er fastsat bestemmelser for fremtidige anvendelses- og byggemuligheder, bl.a. ud fra bygningernes bevaringsværdighed.



Anvendelsesmulighederne er stort set begrænset til funktioner af ”almen” karakter, herunder også funktioner, som retter sig mod fritidsinteresserne i Hammer Bakker-områder (fx muligheden for at indrette vandrehjem og restaurant). For delområde P (Kastanjebo på Pitsvej) omfatter anvendelsesmulighederne også Kriminalforsorgens pensioner.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

Kommunen har, fra Kirsten Elkjær Schrøder, modtaget bemærkning / indsigelse til den udarbejdede miljørapport (lokalplanens Bilag 3), se nedenfor i afsnittet ”Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer”.

Miljøvurderingen er udbygget med en sammenfattende redegørelse. Her beskrives, hvordan de modtagne indsigelser / bemærkninger mv. er taget i betragtning, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvorfor den godkendte plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen.

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

Kommunens beslutning om at projektet ikke er VVM-pligtigt er *ikke* blevet påklaget.

### **Kommuneplanen**

Kommuneplanens Hovedstruktur, kapitel 5, handler om Arkitektur og kulturarv. ”Institutionsbyen i Hammer Bakker” er udpeget som værdifuldt kulturmiljø nr. 54. De udarbejdede planer er i overensstemmelse med Hovedstrukturen.

Med byrådets endelige vedtagelse af kommuneplantillæg 5.009 er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for delområde 5.2.R1, Hammer Bakker.

### **Økonomi**

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen. Til gengæld vil kommunen få en indtægt ved salg af Kastanjebo på Pitsvej.

### **Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Danske Handicaporganisationer Aalborg v. Ulla Ringgren Nielsen
2. Industrigaardens Boliginvest v. Peter Larsen
3. Kirsten Elkjær Schrøder, Tidselbakken 3, 9310 Vodskov
4. Landsforeningen Autisme, Kreds Nordjylland v. formand Jørn Poulsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Danske Handicaporganisationer *som er tilfredse med, at institutionsbyens kulturarv søges bevaret og gøres tidssvarende, bl.a. gennem alternative anvendelsesmuligheder som fx museum, vandrehjem, restaurant og hospice. Organisationerne er også tilfredse med, at der i lokal-*



planen er tænkt på tilgængelighed for handicappede. Handicaporganisationerne er derimod bekymrede for, at delområde P, V og X kan anvendes til Udslusningsafdeling for Kriminalforsorgen, da det er lige i "hjertet" af bostederne, hvor især borgere med autisme og udviklingshæmmede altid trygt har kunnet færdes. Handicaporganisationerne ser derimod gerne et hospice indrettet i disse bygninger.

Organisationen henleder opmærksomheden på, at man ikke bør genopbygge fortidens store institutioner, og henviser til et medsendt brev fra Handicaporganisationernes formand. Heraf fremgår bl.a., at koncentrationen af boliger til sårbare grupper ikke bør være for høj og institutionel, men at man så vidt muligt skal inkludere de sårbare borgere i lokalsamfundet.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Der er ikke, som angivet af Danske Handicaporganisationer, tale om, at Kriminalforsorgens pensioner kan indrettes i delområde V og X. Det kan udelukkende ske i delområde P (Kastanjebo). Denne anvendelsesmulighed ønskes fastholdt, jf. også besvarelsen under pkt. 3 og 4 nedenfor.

**2. Indsigelse** fra Industrigårdens Boliginvest v. Peter Larsen, der gør indsigelse mod delområde Æ (Avlsgården), som han mener ikke er i tråd med lokalplanens formål, som er at fordele områdets forvaltning mellem Aalborg Kommune og Fredningsnævnet. Specielt gøres indsigelse mod lokalplanens pkt. 5Æ, 6Æ og 7Æ, som indsiger finder i strid med Planlovens § 15, stk. 5 vedr. landzonearealers anvendelse til jordbrugsmæssige formål.

Endvidere gøres indsigelse mod lokalplanens pkt. 8Æ om opretholdelse af visse stier og skovveje. Indsiger oplyser, at de stier, der bl.a. er vist på lokalplanens Bilag 2, er private indkørsler og arbejdsveje, som ikke er omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 26 og § 26 a, da de ikke er gennemgående og ikke ligger i det åbne land, hvorfor de kan nedlægges alene efter ejerens beslutning. Endvidere mener indsiger, at hvis stierne ønskes fastholdt af kommunen, skal lokalplanens formål redigeres og kommunen skal ekspropriere de private veje og påtage sig vedligeholdelsespligten.

**Svar: Delvis imødekommet.**

Lokalplanens bestemmelser i pkt. 5Æ (vedr. bebyggelsens placering og omfang), 6Æ (vedr. bebyggelsens udseende) og 7Æ (vedr. ubebyggede arealer) omfatter bestemmelser, der skaber sammenhæng i fredningsbestræbelserne og sikrer opretholdelse af kulturmiljøet i institutionsbyen - herunder bevaring af bygninger og sammenhænge, beplantning mv. Bestemmelserne er, efter kommunens opfattelse, ikke i strid med Planlovens § 15, stk. 5. Der er ikke tale om en landbrugsejendom i gængs forstand. Ejendommen er oprindelig opført, indrettet og drevet som institutionen under Åndssvageforsorgen, i form af et beskæftigelsesprojekt inden for landbrug. Ejendommen anvendes fortsat til institutionsformål til utilpassede unge, lige som "skovholdet" holder til her.

Delområde Æ udgør en væsentlig brik i kulturmiljøet "Institutionsbyen i Hammer Bakker", og er på lige fod med lokalplanens øvrige delområder underlagt bestemmelser, der skal tilgodese væsentlige bevaringsinteresser. Det skal bemærkes, at det af lokalplanens pkt. 3Æ fremgår, at ejendommen kan drives som landbrug. I forlængelse heraf fremgår det af pkt. 5Æ, at begrænsninger for ombygninger



og udvidelse af eksisterende bygninger *ikke* gælder, når det drejer sig om avls- og driftsbygninger, som er nødvendige for drift af landbrugsejendommen.

Mht. stier / skovveje sikrer lokalplanen, at de gennemgående forbindelser - som også fremgår af den nye fredning - opretholdes. Det er ikke tanken, at lokalplanen skal sikre offentligheden adgang via fx Avlsgårdens gårdsplads. De forbindelser, der opretholdes er:

- Fra Skeldalsvej og vestpå langs delområde Æ's sydlige afgrænsning (eksisterende asfaltvej / grusvej). Denne sti / skovvej har forbindelse til vejen Gennem Bakkerne og Østerbæk.
- Fra Skeldalsvej og østpå langs delområdes Æ's sydlige afgrænsning, nordpå via alléen langs P-pladsen og videre østpå (eksisterende grusveje). Denne sti / vej har forbindelse til Storemosevej.

Ovenstående er meddelt Industrigårdens Boliginvest i mail af 22. maj 2014, vedlagt en pdf-fil der viser, hvordan oversigtskortet side 94 (samt lokalplanens Bilag 2) justeres, for at undgå misforståelser angående stiforbindelsen via gårdspladsen.

Da der er tale om gennemgående forbindelser, som giver adgang til eller fører forbi beskyttet natur med stor rekreativ værdi, er stierne / skovvejene omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 26 og § 26 a, og kan derfor ikke nedlægges uden kommunens tilladelse. Endvidere er der tale om vej- og sti forbindelser, som har eksisteret og været benyttet i mange år.

**3. Indsigelse** fra Kirsten Elkjær Schrøder *som savner en beskrivelse i forslagene og miljøvurderingen af følgende forhold i lyset af, at der placeres en af kriminalforsorgens pensioner i området:*

- *Tryghed ved at færdes i området – for dem der bor i og bruger bygningerne og området/bakkerne.*
- *Omfanget af kriminalitet i området*
- *Antallet af borgere fra nær og fjern, der bruger bakkerne til gåtur/cykle mv.*
- *De historiske/kulturelle meget tætte bånd mellem de eksisterende institutioner og Vodskov By.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

I såvel lokalplanen som i miljørapporten er der redegjort for områdets historie, kulturmiljøet samt bevaringsværdige bygninger, beplantninger og sammenhænge. Disse forhold er yderligere uddybet under planbestemmelserne, hvor de enkelte delområders / bygningers oprindelige og nuværende anvendelse er beskrevet. I miljørapporten er kort beskrevet forholdet til Vodskov by.

Lokalplanen (og den tilhørende fredning) indskrænker ikke brugen af området for borgerne - tværtimod bliver visse områder lettere tilgængelige.

Flere delområder (bygninger) anvendes allerede i dag til andre formål end oprindelige tænkt. Der er bl.a. undervisning, museum, bevaringscenter og private boliger. Med lokalplanen gives der yderligere mulighed for andre funktioner, bl.a. hospice, ældreinstitutioner, restaurant og vandrehjem. I delområde P kan der tillige indrettes Kriminalforsorgens pensioner. Pensionerne er institutioner, som er mere åbne end åbne fængsler. Pensionerne er især for indsatte, der er ved at være færdige med at afsone deres domme og skal vende tilbage til samfundet. De indsatte har som regel arbejde eller følger en uddannelse uden for pensionen. Det eksisterende Behandlingscenter Hammer Bakker



(i delområde E) er en allerede eksisterende institution med boliger for domsfældte, udviklingshæmmede personer.

Det er kommunens opfattelse, at lokalplanens gennemførelse ikke vil ændre på tilgængeligheden eller trygheden ved at færdes i området.

**4. Indsigelse** fra Landsforeningen Autisme *som er bekymret for placeringen af en af Kriminalforsorgens pensioner midt i institutionsområdet. Frygter at det kan give problemer i forhold til de personer med autisme, der bor i område – mennesker der bl.a. er afhængig af struktur og genkendelighed, ro og forudsigelighed og samtidig har lav forståelse for, hvad der er rigtigt og forkert.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Kriminalforsorgens pensioner er institutioner, som er mere åbne end åbne fængsler. Pensionerne er især for indsatte, der er ved at være færdige med at afsone deres domme og skal vende tilbage til samfundet. De indsatte har som regel arbejde eller følger en uddannelse uden for pensionen. Det er kommunens opfattelse, at lokalplanens gennemførelse ikke vil ændre på, at områdets autister også fremover kan færdes sikkert i området.

[Fredningsafgørelse af 25. marts 2014 med kortbilag](#)

[Lokalplan 5-2-106 med Miljørapport, Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov](#)

[Samlet oversigt over henvendelser vedrørende lokalplan 5-2-106, Institutionerne, Hammer Bakker](#)

[Tillæg 5.009 for institutionerne i Hammer Bakker](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **Punkt 8.**

### **Nymarksminde Farm Park, Vodskov. Kommuneplantillæg 5.012, Lokalplan 5-9-104 og Redegørelse for Bæredygtighed (2. forelæggelse).**

2012-7376.

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

#### **Ændringer i planerne**

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

#### **Kommuneplanen**

I rammeområde 5.9.F1 Nymarksminde Farm Park er bebyggelsesprocenten på 15 udgået og erstattet af en bestemmelse om at bebyggede og overdækkede arealer højst må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **Lokalplanen**

I lokalplanredegørelsen s. 11-12 (afsnittet ”Servitutter”) er indsat henvisninger til deklARATIONEN for 150 kV-luftledningen mv.

Lokalplanens pkt. 5.1 (”Bebyggelsens og anlæggenes omfang og placering”):

- Bebyggelsesprocenten på 15 er udgået og erstattet af en bestemmelse om at bebyggede og overdækkede arealer højst må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>.
- Byggefeltet er indskrænket, så det nu forløber 100 m fra Mødholt Bæks midte (jf. også Bilag 2).
- Der er medtaget bestemmelse om, at der inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV-luftledning ikke må etableres beboelse.

#### **Sagsbeskrivelse**

#### **Startredegørelse**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 10. maj 2012 (punkt 3) og 6. september 2012 (punkt 9)

#### **Fordebat**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 10. maj 2012 (punkt 3)

#### **Opsamling på fordebat**

Teknik- og Miljøudvalgets møde 8. maj 2013 (punkt 6)

#### **1. forelæggelse**

By- og Landskabsudvalgets møde 06. marts 2014 (punkt 6)

Magistratens møde 17. marts 2014 (punkt 7)





Byrådets møde 24. marts 2014 (punkt 5)

Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. april til 30. maj 2014.

### **Formål**

Nymarksminde Farm Park omfatter et areal på 25 ha. ved Vestvej mellem Vodskov og Langholt. Farm Park har eksisteret i en årrække og har gennem tiden fået landzonetilladelser til de nuværende anlæg, som bl.a. omfatter Bed & Breakfast med 10 ferielejligheder, konferencefaciliteter og aktivitetsområder (bl.a. fodboldgolf, legepladser og klappedyrsområde).

Ejerne bor selv på ejendommen og har ønsket at udvide med flere aktiviteter. Lokalplanen giver mulighed for at etablere yderligere 10 ferielejligheder og indrette arealer og bygninger til forskellige formål som cafeteria, aktivitetshus, indendørs legeland, trampoliner, klatrevæg, beach-volley og labyrinter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som betyder, at de forventelig støjende eller på anden måde generende aktiviteter (fx megatrampolin og klatrevæg) placeres i relativ stor afstand fra østskel, for at genere naboerne mindst muligt.

Omkring Farm Parks aktivitetsområde etableres beplantningsbælter og volde. Disse anlæg betyder bl.a., at aktiviteterne foregår i afskærmede rum i forhold til omgivelserne. Voldene har samtidig en støjreducerende effekt, således at trafikstøjen fra især motorvejen (afstand ca. 400 m) nedbringes, og omvendt forebygger voldene støjudbredelsen fra Farm Parks aktiviteter mod naboerne.

Langs lokalplanområdet vestlige afgrænsning er medtaget den stiforbindelse, der indgår i kommuneplanen, og danner forbindelse mellem Vestvej og Langholt Banesti.

### **MV – Miljøvurdering af planer og programmer**

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

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

Kommunens beslutning om at projektet ikke er VVM-pligtigt er *ikke* blevet påklaget.

### **Kommuneplanen**

Lokalplanens område og bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde ”5.9.F1 Nymarksminde Farm Park”, som det fremgår af kommuneplantillæg 5.012.

### **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. Energinet.dk, Tonne Kjærvej 65, 7000 Fredericia.
2. Langholt Samråd v. Andy Jensen, Kidholmen 18, Langholt, 9310 Vodskov.
3. Horsens-Hammer Jagtforening, v. Erik Rye, Lindevang 12, 9310 Vodskov
4. Naturstyrelsen

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Energinet.dk, som ejer den 150 kV-luftledning, der krydser lokalplanområdet i nord-sydgående retning. *Ledningen er tinglyst med et deklarationsareal, hvis forløb og omfang er vist på et medsendt kortbilag. Som udgangspunkt kan Energinet.dk ikke acceptere anlæg inden for deklarationsarealet – det være sig både bygninger, parkeringsarealer, hegn, master, beplantning mv. Deklarationsarealet administreres meget restriktivt, hvormed der ikke kan forventes meddelt dispensation. Energinet.dk gør endvidere opmærksom på respektafstanden (målt vandret 15 m fra nærmeste faseledning), hvor der ikke må køres med maskiner, hvis dele er højere end 3 m over eksisterende terræn, medmindre der søges arbejdsinstruks hos Energinet.dk. Endelig foreslår Energinet.dk, at forsigtighedsprincippet, i forhold til magnetfelter, anvendes. Det kan ske ved i lokalplanen at skrive, at der inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV-luftledning ikke må etableres beboelse. Endelig oplyser Energinet.dk at man har foreløbige planer om at omlægge 150 kV-luftledningen til kabel i jord i perioden 2021-2025.*

Svar: **Taget til efterretning.**

I lokalplanredegørelsen s. 11-12 (afsnittet ”Servitutter”) indsættes henvisninger til deklARATIONEN for 150 kV-luftledningen samt for en transformer ved Vestvej.

Lokalplanens pkt. 5.1 (”Bebyggelsens og anlæggenes omfang og placering”) suppleres med, at der inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV-luftledning ikke må etableres beboelse. Ifølge lokalplanens bestemmelser, og ejernes fremsendte skitser for disponering af området, er denne sikkerhedsafstand uproblematisk, da eventuelle nye ferieboliger tænkes opført vest for den eksisterende bebyggelse – dvs. i en afstand på over 100 m fra højspændingsledningerne.

Kommunen har videresendt Energinet.dk’s høringssvar (incl. kort med deklarationsbælte samt brochurerne ”Om magnetfelter” og ”Vejledning til forvaltning af forsigtighedsprincip”) til ejendommens ejere.

**2. Bemærkning** fra Samrådet i Langholt, *der er positiv indstillet overfor lokalplanforslaget, som kan være med til at skabe yderligere udvikling i et landsby- og landdistriktområde. Samrådet er også tilfreds med, at der skabes mulighed for en vestlig stiforbindelse mellem Langholt Banesti og Vestvej.*

Svar: **Taget til efterretning.**

**3. Bemærkninger** fra Horsens-Hammer Jagtforening:



*Jagtforeningen spørger, hvorfor kommunen forventede, at foreningen ville komme med indsigelser til lokalplanen, jf. Teknik- og Miljøudvalgets mødereferat fra 10. maj 2012.*

*Jagtforeningen forstår ikke, at kommunen vil tillade, at driftsbygninger og beboelse ved et landbrug placeres med en større indbyrdes afstand end 50 m.*

*Jagtforeningen forstår ikke, at kommunen vil tillade en 8,50 m høj bygning syd for Mødholt Bæk og tæt på § 3-område. Hvis bygningen bliver en del af et legeredskab (i forbindelse med en svævebane fra nedlagte elmast) er det efter Jagtforeningens opfattelse i strid med lokalplanens pkt. 3.2.*

*Jagtforeningen ønsker begrundelse for, at der er en afstandszone til naboerne mod øst på 50 m, mens man vil tillade en svævebane kun 40 m fra matr. 22 x. Støjende adfærd på dette sted er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 28 stk. 9.*

*Jagtforeningen frygter, at Farm Park vil udvikle sig med støjende aktiviteter (fx udendørskoncerter) og ønsker fastlagt grænser for støj i lokalplanen.*

*Her ud over har Jagtforeningen en række spørgsmål til bl.a. terrænreguleringer, skelmarkeringer og § 3-registreringer.*

**Svar: Delvis imødekommet.**

På Teknik- og Miljøudvalgets møde i maj 2012, tog Udvalget stilling til en ”Startredegørelse” og igangsætning af en fordebat om Farm Park. Forud havde ejeren af Farm Park orienteret Jagtforeningen om projektet, og fået den opfattelse at Jagtforeningen sandsynligvis ville gøre indsigelse mod projektet. Det var blot denne konstatering, der fremgik af indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget, i forbindelse med Udvalgets overvejelser om Jagtforeningens areal skulle medtages i den efterfølgende planlægning. Under ovennævnte fordebat modtog kommunen da også et længere indlæg fra Horsens-Hammer Jagtforening.

Med hensyn til placering af driftsbygninger og beboelse i større indbyrdes afstand end 50 m i forbindelse med et landbrug, skal man være opmærksom på, at lokalplanens bestemmelser om fx bebyggelsens omfang og placering **kun** gælder, når området helt eller delvist anvendes til ferie- og fritidsformål – **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug. I lokalplanen er fastsat et byggefelt (jf. lokalplanens pkt. 5.1 og Bilag 2), inden for hvilket, der må etableres bebyggelse og anlæg. Dette byggefelt er nu indskrænket i forhold til det lokalplanforslag, der var i høring (se mere herom under indsigelse 4 nedenfor).

Med hensyn til bygningen (laden) syd for Mølholt Bæk (i lokalplanens delområde B), er der i lokalplanens pkt. 5.2 redegjort for bygningens placering og størrelse, og specifikt, at bygningen kan anvendes som endestation for svævebane. Bygningen placeres uden for § 3-område.

Med hensyn til afstandszone på 50 m for opførelse af byggeri og indretning af støjende anlæg mod øst er begrundelsen herfor, at naboerne bor og har opholdsarealer helt tæt på skel mod Farm Park. Der er ikke en tilsvarende problematik i forhold til matr. 22 x, som hovedsagelig består af et søom-



råde. Der er ikke nogen strid med Naturbeskyttelseslovens § 28, som handler om, at der på fremmed ejendom ikke må henkastes eller anbringes affald eller lignende, uden ejerens tilladelse.

Med hensyn til støj fremgår det af lokalplanens pkt. 10.3 at de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ”Ekstern støj fra virksomheder” skal overholdes.

Jagtforeningens spørgsmål om bl.a. terrænregulering, skelmarkeringer og § 3-registrering vedrører ikke lokalplanen, og bliver særskilt sagsbehandlet.

**4. Bemærkninger** fra Naturstyrelsen om, *at det er Styrelsens umiddelbare vurdering, at lokalplanforslaget kan være i strid med de statslige interesser om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Naturstyrelsen opfordrer til, at der fastlægges mere præcise byggefelter, så fremtidig bebyggelse kommer til at ligge i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, og at omfanget af byggeri (fastsat til 15 % af delområde A's grundareal) genovervejes.*

Svar: **Imødekommet.**

Efter aftale med ejerne af Farm Park, er byggefeltet (beskrevet i lokalplanens pkt. 5.1 og vist på Bilag 2) indskrænket. I lokalplanforslaget var det afgrænset 8 m fra Mødholt Bæk. Nu er det afgrænset 100 m fra bækkens midte. Hermed opnås, at fremtidig bebyggelse mv. samles i nærheden af den eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten på 15 er udgået (lokalplanens pkt. 5.1), og i stedet erstattet af et samlet etageareal på max. 10.000 m<sup>2</sup> (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 7).

Ejerne af Farm Park er indforstået med ovennævnte justeringer.

[Lokalplan 5-9-104 Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord](#)

[Redegørelse for Bæredygtighed](#)

[Samlet oversigt over henvendelser vedrørende lokalplan 5-9-104 Nymarksminde Farm Park](#)

[Tillæg 5.012 for Nymarksminde Farm Park](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 9.

### **Bredhage, Opstilling af vindmøller. Fordebat til kommuneplantillæg med VVM-redegørelse og miljøvurdering.**

2014-2825.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender igangsætning af ovennævnte fordebat på 4 uger.

## Sagsbeskrivelse

### Formål

Byrådet godkendte vindmølleplanen i september 2013, hvorefter der er 9 områder i Aalborg Kommune, hvor der fremadrettet kan opstilles vindmøller. En udnyttelse af de 9 områder, vil medvirke til at opfylde målsætningen i kommunens klimastrategi om, at el produceret af vindmøller i 2050 skal udgøre 80 % af elforbruget i kommunen. Næste skridt i planlægningen er udarbejdelse af kommuneplantillæg med VVM-redegørelse samt lokalplan for de konkrete projekter, der ansøges om indenfor de 9 områder.

Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om opstilling af 5 vindmøller ved Bredhage, nord for Rørdalsvej i den østlige del af Aalborg. Området ligger mellem Aalborg Portland og Limfjorden, umiddelbart vest for erhvervsområderne ved Østhavnen.

Ansøgningen ligger indenfor det i kommuneplanen udlagte vindmølleområde.

Møllerne vil have en totalhøjde på op til 149 meter, og forventes at få en effekt på 2-3 MW (megawatt), hvilket giver en samlet kapacitet på 10-15 MW.

### Kommuneplan og lokalplan

Aalborg Kommuneplan giver i retningslinje 14.2.1 – planlægning af vindmølleparker, mulighed for opstilling af 5-20 vindmøller i området Bredhage indenfor det geografiske område, der er angivet i retningslinjen. Som en del af det kommuneplantillæg, der skal udarbejdes, vil der ske en fornyet afgrænsning af dette geografiske område.

Der skal ligeledes udarbejdes en lokalplan for det konkrete projekt.

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

Det er vurderet at det ansøgte projekt er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 38 ”Vindmøller over 80 m totalhøjde eller grupper af vindmøller med flere end 3 møller”. Der skal således udarbejdes en VVM-redegørelse som beskriver projektets påvirkning af miljøet herunder støjpåvirkninger, påvirkning af landskab, naturområder m.m.



### **Hvad kigger vi særligt på i denne sag?**

VVM-redegørelsen skal blandt andet indeholde en beskrivelse og vurdering af følgende forhold:

- Støj- og skyggepåvirkning af omgivelser og naboarealer, herunder boliger og menneskers sundhed.
- Visuel- og landskabelig påvirkning, herunder samspillet med omkringliggende tekniske anlæg og infrastruktur.
- Påvirkning af naturområder og rekreative funktioner, herunder beskyttede dyre- og plantearter.
- Påvirkning af grundvand, vandløb mv.
- Klima- og energimæssige forhold, bl.a. energiproduktion og hensynet til bæredygtighed.
- Socioøkonomiske forhold, herunder påvirkning af landbrugsdriften og fremtidig erhvervsudvikling i Aalborg Øst.
- Alternative placeringsmuligheder.

### **Processen**

Brevet ”Deltag i debatten” vil efter By- og Landskabsudvalget godkendelse blive offentliggjort i perioden fra 20. august til 17. september 2014 som led i debatfasen.

Herefter følger vurdering og bearbejdning af de indkomne synspunkter, forslag og idéer. Herefter vil den egentlige detailplanlægning igangsættes med udarbejdelse af kommuneplantillæg med VVM-redegørelse samt lokalplan. Disse planer vil komme i offentlig høring i mindst 8 uger. Det forventes at planforslagene efterfølgende kan godkendes ultimo 2014.

[Deltag i debatten - Vindmøller ved Bredhage, Aalborg Portland](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 10.

### Opsamling på fordebat vedrørende byudvikling i Nibe.

2012-9609.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg på baggrund af det debatoplæg for Nibe, som har været i offentlig høring. Sideløbende hermed udarbejdes et forslag til handlingsplan for Nibe.

På baggrund af debatoplæg, debatmøde og indsendte bemærkninger godkender udvalget, at:

1. Nuværende vejreservation fastholdes fra Skalhuse til Hobrovej. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg for byen, skal det vurderes om der er basis for en langsigtet vejreservation, som forbinder Hobrovej med Løgstørvej (syd om Nibe) når også de landskabelige, miljømæssige og økonomiske interesser tages med i det samlede billede af fordele/ulemper.
2. Der udlægges areal til ca. 200 nye midtby-nære boliger og ca. 250 nye boliger i baglandet.
3. Eksisterende kommuneplanramme for boliger ved Lundevej udgår helt eller delvis af kommuneplanen. Der udlægges i stedet nye arealer til boligudbygning og rekreative formål i området mellem Nøragervej og Parkvej, da disse områder ligger mere bynært og også landskabeligt har en bedre placering.

### Sagsbeskrivelse

På baggrund af et debatoplæg om byudvikling i Nibe blev der afholdt et debatmøde på Nibe Skole den 20. maj 2014. Bemærkninger fra dette møde er vedhæftet dagsorden og vil indgå i det videre arbejde med udarbejdelse af en byudviklingsplan for Nibe som en del af et kommuneplantillæg for byen.

Debatoplægget var i høring i perioden 14. maj til 13. juni 2014. Kommunen modtog 7 bemærkninger i offentlighedsfasen.

1. Karen og Jan Dalsgaard, Nørregade 28, 9240 Nibe
2. Kirsten og Peter Lassen, Skomagergade 27, 1. 5., 9240 Nibe
3. Nibe Grundejerforening v. Kim Broberg
4. Jørgen Friis Pedersen, Skalhuse 54, 9240 Nibe
5. Bente Søndergaard Petersen v. Nellemann Bjørnkjær, Strandvejen 18, 9000 Aalborg
6. Michael Klitgaard Pedersen, Eventyrbakken 41, 9240 Nibe (m. underskrift fra 5 borgere)
7. Nibe Udviklingsråd v. Jacob Søndergaard

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

**Bemærkning 3, 4 og 7** vedrører omfartsvej øst om Nibe.



Nibe Grundejerforening foreslår at rykke vejføring længere mod øst og forlænge den helt til Bislev og/eller Sebbersund.

Nibe Udviklingsråd støtter debatoplægget men ønsker, at denne vejføring for fremtidsperspektivernes skyld forlænges syd om byen, så den kan udgøre en omfartsvej syd om byen til aflastning af eksisterende vej langs fjorden.

Jørgen Friis Pedersen fremsender forslag til linjeføring for en ny vej længere øst om Nibe som starter ved Sønderholm og slutter ved Løgstørvej.

**Svar: Taget til efterretning.**

Der er i vejudbygningsplan for Aalborg 2009-16 en reservation af en ny fordelingsvej i forbindelse med byvækst i den østlige del af Nibe. Den planlagte fordelingsvej forløber i forlængelse af Skalhuse og skaber forbindelse fra Aalborgvej til Hobrovej. Vejen åbner mulighed for at en bymæssig udvikling mod øst kan realiseres, uden at der sker en væsentlig forøgelse af den gennemkørende trafik i det eksisterende byområde. Der er dermed ikke som sådan tale om en omfartsvej.

Det skal, i forbindelse med det kommende kommuneplantillæg for Nibe, vurderes om der er basis for en vejreservation, som forbinder Hobrovej med Løgstørvej (syd om Nibe) når også de landskabelige, miljømæssige og økonomiske interesser tages med i det samlede billede af fordele/ulemper.

**Bemærkning 1, 2, 3** vedrører forhold omkring omdannelse af Torvet, trafikafvikling og parkering i midtbyen.

**Svar: Taget til efterretning**

Bemærkninger betragtes som input til den omlægning af Torvet, der skal gennemføres i 2014. Desuden vurderes også bemærkninger om ensretning af gader o.lign.

Nørregade: I forbindelse med omlægning af ruter fra Torvet til Hovvej, ændres vigepligten i krydset Nørregade/Parkvej, og der laves gennemført fortov over Nørregade. Herved forventes det, at færre køretøjer vil anvende Nørregade. Ligeledes er der gennemkørsel forbudt for lastbiler og busserne omlægges, hvorved andelen af de tunge køretøjer minimum halveres. Dette vil have positiv indflydelse på støjniveauet. Ved den sidste tælling i marts 2014 blev der talt godt 2.700 køretøjer. Om parkeringen flyttes til modsatte side af Nørregade vil indgå i de videre overvejelser.

Skomagergade: I forbindelse med renovering af Torvet foreslås det at ensrette Skomagergade fra Mellemgade mod Skomagertorvet.

Torvet: Torvet indrettes som lege- og opholdsområde med max 15 km/t og med fladerne i niveau fra facade til facade af hensyn til at skabe størst mulig fleksibilitet ift. anvendelsen af Torvet. Ligeledes af hensyn til fleksibilitet i anvendelsen udformes byinventaret (blomsterkummer, bænke) flytbart. Udformningen tilpasses det afsatte budget og der forsøges at genbruge flest mulige materialer herunder chaussestenene.

**Bemærkning 3** vedrører byudvikling i midtbyen.





Nibe Grundejerforening mener, at det er en god ide at anvende de mange fabriksarealer m.m. til nye boliger, men at der også skal være plads til rekreative arealer. Foreningen kommer med bemærkninger om størrelse på boliger og højde på byggeri.

**Svar: Taget til efterretning**

Bemærkninger betragtes som input til det videre arbejde med udarbejdelse af byudviklingsplan og kommuneplantillæg for byen.

**Bemærkning 3** vedrører kollektiv trafik.

Forslag fra Nibe Grundejerforening om at opdele bustrafikken, så alle X-busser flyttes til Strandgade og alle øvrige busser kører ad Hovvej.

**Svar: Tager til efterretning**

Bemærkningen videresendes til Sundheds- og Kulturforvaltningen, som er ansvarlige for Kollektiv Trafik og Kørsel.

**Bemærkning 4** vedrører skovparceller i baglandet på 2 placeringer – henholdsvis ved Skalskoven og nord for Skalhuse og Aalborgvej.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Forslag om udlæg af ”skovparceller” de pågældende steder vil ikke kunne indgå i den kommende byudviklingsplan for Nibe, da forslaget ikke er i overensstemmelse med de principper, der fremgår i debatoplægget side 14 og 15. Udover disse principper har staten desuden interesse i at undgå spredt byudvikling, og forslaget må betegnes som spredt byudvikling uden direkte kontakt til eksisterende byområde.

**Bemærkning 5** vedrører boligområde ved Lundevej ejet af Bente Søndergaard Petersen. Området ønskes anvendt til boliger som et alternativ til fortætningen af Nibe midtby.

**Svar: Ikke imødekommet.**

Området er en del af kommuneplanen i dag. I debatoplægget er der lagt op til debat om området fortsat skal være en del af kommuneplanen fremadrettet. Området kan rumme ca. 100 nye boliger. Området er ikke i direkte tilknytning til eksisterende by. Udbygning af området vil kræve forbedring af vejforbindelsen til området (Lundevej). Udbygning af området vil ikke være i overensstemmelse med princippet om at friholde bakketoppe for bebyggelse som fremgår af debatoplægget side 15. Området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-området). Der kan evt. arbejdes videre med en løsning, hvor dele af området udtages (de områder der ligger længst væk fra byen). Grundejer har betalt ejendomsskat svarende til landbrugsjord og har dermed ikke haft en ekstra udgift til ejendomsskat.

Såfremt området helt eller delvis udgår af kommuneplanen vil der kunne udlægges tilsvarende areal i området mellem Nøragervej og Parkvej i stedet, så det samlede antal boliger svarer til i alt ca. 250 nye boliger i baglandet.



**Bemærkning 5** vedrører område ved Grydstedvej – i forlængelse af Eventyrbakken. I alt 5 naboer har underskrevet indsigelse mod at området kommer til at indgå i kommuneplanen som et nyt rammeområde, da området er udpeget til rekreativt grønt område i dag. Området er desuden udpeget til Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-område).

Svar: **Delvis imødekommet.**

Området indgår i debatoplæg for Nibe som perspektivområde til boligbebyggelse, hvilket ønskes at fastholde. Ifølge Statens retningslinjer for inddragelse af nyt areal til byudvikling kan områder beliggende i OSD ikke udlægges, såfremt der findes andre alternativer beliggende udenfor OSD, hvilket er tilfældet i Nibe. Området kan dog godt indgå som et perspektivområde til byudvikling på længere sigt (udover 12 år).

**Bemærkning 7** vedrører mindre udvidelse af erhvervsområde ved Skalhuse samt udlæg af nyt erhvervsområde mellem Nibe og Vokslev til mindre og mellemstore virksomheder.

Svar: **Taget til efterretning**

Bemærkninger betragtes som input til det videre arbejde med udarbejdelse af byudviklingsplan og kommuneplantillæg for byen.

[Bemærkninger fra debat-café d. 20. maj på Nibe Skole](#)

[Debatoplæg om byudvikling i Nibe- maj 2014](#)

[Samlet oversigt over bemærkninger fra debat i maj og juni 2014](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 11.

### Høring af udkast til Landdistrikts Politik 2014-2018.

2014-22269.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der ingen bemærkninger er til Landdistriktspolitik 2014-2018.

#### Sagsbeskrivelse

Sundheds- og Kulturudvalget har sendt Landdistriktspolitik 2014-2018 i høring i de politiske udvalg i Aalborg Kommune. Herudover bliver diverse samråd, organisationer og foreninger samt borgere m.fl. hørt. Høringsperioden er fra 12. juni til 29. august 2014.

Efter høringen sendes Landdistriktspolitikken til godkendelse i Sundheds- og Kulturudvalget, Magistrat og Byråd.

Udarbejdelsen af Landdistriktspolitikken er foregået ved en proces præget af synspunkter fra borgere, foreningen Landsbyerne i Aalborg Kommune, samrådene i landdistrikterne, erhvervslivet og landbruget, grønne organisationer, Ældrerådet, Handicaprådet samt kommunale forvaltninger og politikere som bl.a. deltog i 3 workshops i februar 2014.

Landdistriktspolitikken er udarbejdet indenfor rammere af den vedtagne kommuneplan "Fysisk Vision 2025" og øvrige overordnede politikker. Politikken omhandler den del af Aalborg Kommune, som ligger udenfor Aalborgs bynære kerne. Alle byer og områder udenfor Aalborgs bynære kerne – uanset størrelse eller beliggenhed – har mulighed for at søge ind på kommunens puljer til landdistriktsudvikling, benytte sig af tilbud om aktiviteter og deltage i konkrete indsatser i landdistrikterne.

I forhold til udarbejdelse af lokale udviklingsplaner og lignende lokale planer vil indsatsen være rettet mod landsbyer og oplandsbyer og dermed ikke de 11 større byer fra "Fysisk Vision 2025". I disse byer med særligt vækstpotentiale udarbejder By- og Landskabsforvaltningen byudviklingsplaner i perioden 2014-2017.

Landdistriktspolitikken er opdelt i følgende indsatsområder:

- Mennesker der vil noget
- Udvikling af byer
- Adgang til naturen
- Aktiviteter og oplevelser
- Erhverv i landdistriktet
- Den gode historie

Indsatsområderne er opbygget således:



- Afsnit med udfordringer/muligheder
- Hvad vil kommunen gøre?
- Hvad kan borgerne, foreninger, erhvervslivet mv. gøre?

### **Bemærkninger fra By- og Landskabsforvaltningen**

Det skal bemærkes, at der i dialog med Sundheds- og Kulturforvaltningen er foretaget enkelte administrative rettelser uden politisk karakter.

### [Udkast til Landdistriktspolitik 2014-2018](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 12.

### **Vivabolig - Kjellerupsgade og Kayeødsge (Symfonien) - Ansøgnng om støtte til opførelse af 105 almene ungdomsboliger (skema A).**

2012-41710.

**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 112.374.000 kr.,
- at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 11.237.400 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. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %

## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Vivabolig, afdeling 28 (tidligere Boligselskabet Limfjorden).

## Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 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. Projektet er udvidet til 105 ungdomsboliger, men holder sig indenfor det fastsatte bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup> og dermed indenfor den afsatte økonomi. I stueetagen indrettes ca. 1.000 m<sup>2</sup> ny administration for Vivabolig, som i dag har til huse på Vesterbro.

Grunden med det tidligere Symfonien ligger på hjørnet af Kjellerupsgade og Kayeødsge. Byrådet har den 16. juni 2014 (pkt. 17) godkendt en lokalplan, der muliggør nedrivning af Symfonien og opførelse af omhandlede byggeri som en afslutning af karrebebyggelsen ud mod Kjellerupsgade og Kayeødsge.

Vivabolig har i 2013 færdiggjort en ombygning af nabobygningen, den tidligere 3F bygning, som er indrettet til 90 ungdomsboliger. Den samlede bebyggelse på arealet, som også indeholder AOF's bygning langs Kayeødsge og anden bebyggelse mod Løkkege og Sønderge omkranser et forholdsvist stort gårdrum, som er indrettet med både parkeringspladser og opholdsarealer.

## Projektets arkitektoniske hovedidé

Intentionen med byggeriet er at skabe en samlet bebyggelse, som en afslutning af karreerne rundt om gårdrummet og skabe mulighed for gode udendørs opholdsarealer. Den vestlige del af gårdrummet fastholdes som parkeringsareal. Den østlige del, tilhørende de to ungdomsboligbyggerier, bliver friholdt for parkering og udlægges til fælles grønt område. Tilkørsel skal ske fra Løkkege via en tinglyst færdselsret over eksisterende parkeringsplads. Parkering til de nye ungdomsboliger



placeres i en parkeringskælder hvor også cykelparkering skal foregå. Vivaboligs administration får parkeringsmulighed på AOF's parkeringspladser på nabogrunden. Opholdsarealerne adskilles fra parkeringsområdet med grønt espalierhegn og indrettes med grønne opholdspladser, et areal med motionsredskaber og et grillområde forbundet med stier i rødt asfalt. Et stort trappeanlæg forbinder gårdanlægget med en stor tagterrasse på 1. sal over administrationsbygningen.

Byggeriet opføres i 7 etager med tilbagetrukket tagetage og med fuld kælder. Facader udføres i blødstrøgne teglsten i forskellige nuancer og puds. Administrationsbygningens facade mod gården udføres i fibercementplader. Den tilbagetrukne tagetage beklædes med zink. Vinduer og døre udføres i træ/aluminium.

Variationen i materialer er valgt for at opdele bygningen udtryksmæssigt i mindre enheder og skabe en sammenhæng på hjørnet mod Kjellerupsgade og Kayserødsgade, hvor der er en meget varieret bygningsmasse.

Stueetagen bygges ud i gårdrummet og hele stueetagen indrettes som administration for Vivabolig og med 3 ungdomsboliger ud mod Kjellerupsgade. Den 1-etages bygning i gårdrummet indrettes med tagterrasse med adgang fra gårdrum og fra boliger. Der indrettes cafe på 1. sal med adgang til tagterrassen. Øvrige etager indrettes med ungdomsboliger i forskellig størrelse og orientering. Overordnet er projektet disponeret med en midtergang med boliger på begge sider. Erhvervsdel (Vivaboligs administration) og boligdel opdeles i 2 selvstændige afdelinger.

Størstedelen af boligerne indrettes som 2 rumms boliger med kombineret køkken/opholdstue og værelse. En del etableres som 2 rumms boliger med separat køkken. Der etableres også enkelte 1 rumms boliger. De nordvendte boliger får større vinduesareal end de øvrige boliger.

I forhold til de ret ens ungdomsboliger i den gamle 3F bygning, der er disponeret som altangangsbyggeri, har man ønsket et mere varieret udbud af boligtyper i den nye afdeling, hvor f.eks. to personer kan dele én bolig.

Der har under projekteringen været afholdt møder med beboere i den eksisterende ungdomsboligbebyggelse for at opsamle erfaringer og sikre, at de to bebyggelser kan supplere hinanden med bl.a. fælles udeopholdsarealer og fælleslokaler, såsom vaskeri og cafemiljø m.v.

Det samlede etageareal til ungdomsboliger bliver på 4.957 m<sup>2</sup>.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned 1)	Planforhold
Etagebyggeri	6 1-rums á ca.37 m <sup>2</sup> 99 2-rums á ca.48 m <sup>2</sup>	2.420 kr. 3.140 kr.	Lokalplan 1-1-115, Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12 og 14, Symfonien, Aalborg Midtby

1): Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.



Der har gennem lokalplanproceduren og det hidtidige projektforsløb været afholdt en række dialogmøder med bygherren, arkitekt og ingeniør. Arkitektur og bæredygtighed har været drøftet og projektet er vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb.

Der er forskellige forhold som skal bearbejdes yderligere i det videre projekteringsforløb frem mod skema B i forhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Det skal derfor være et vilkår, at kommunen, inden bygherrens udsendelse af udbudsmateriale i licitation, endeligt skal godkende facadeløsninger og materiale- og farvevalg.

Byggeriet projekteres, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010.

Energikravene vil blive opfyldt uden anvendelse af solceller ved bl.a. ekstra isolering af klimaskærmen og etablering af genvinding på ventilationsanlægget.

## Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering (pr. maj 2014):

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
--- Kr. ---					
112.374.000	98.889.100	11.237.400	2.247.500	177.460	Ikke beregnet

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 179 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 23 %, omkostninger 16 % og håndværkerudgifter 61 %.

Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 22.670 kr., svarende til det gældende rammebeløb i 2014 incl. energitillæg på 1.120 kr. for etagebyggeri.

Den politiske udmelding fra budgetdrøftelserne er, at det afsatte kommunale grundkapitalindskud til dette projekt på ca. 11,5 mio. kr. er bindende for projektet og skal overholdes ved byggeriets aflevering (skema C).



Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 964 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 696 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 268 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

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

[Almindelige og særlige vilkår - Skema A - Kjellerupsgade og Kayeødsgade](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*





### Punkt 13.

## **Sundby-Hvorup Boligselskab - Ulstedparken - Ulsted - 12 almene ældreboliger - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Ansøgning om støtte (skema A).**

2013-13204.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender renoveringsprojektet og at der stilles kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 2.089.000 kr. til finansiering af renoveringen og at der bevilges et rente og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (særlig driftsstøtte)

### **Sagsbeskrivelse**

**Bygherre:** Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 104.

Afdelingen ligger i Ulsted og består bl.a. af 12 ældreboliger, som ligger i tilknytning til Aalborg Kommunes servicearealer i Ulsted, der er bygget af den tidligere Hals Kommune. Afdelingen består af yderligere 16 ældreboliger og 24 familieboliger beliggende forskellige steder i Ulsted.

De 12 boliger, som er omfattet af renoveringen, er opført i 1992 som ældreegnede familieboliger sammen med de kommunale servicearealer og fungerer som plejehjem, hvor den tidligere Hals Kommune havde den fulde anvisningsret til boligerne.

By- og Landskabsforvaltningen har den 12. august 2013 godkendt en ommærkning af familieboligerne til almene ældreboliger i overensstemmelse med deres anvendelse.

Bebyggelsen består af 3 separate bygninger forbundet med en forbindelsesgang og er opdelt i 2 ejerlejligheder. Den ene med 2 bygninger ejes af Sundby-Hvorup Boligselskab og indeholder hver et bofællesskab med 6 ældreboliger. Den midterste bygning med indgangsparti udgør den anden ejerlejlighed og ejes af Aalborg Kommune. Denne bygning indeholder serviceareal og aktivitetscenter for beboerne og for beboere i området.

Renoveringssagen omfatter kun boligselskabets 2 bygninger. Kommunen har ikke afsat midler på vedligeholdelseskontoen til en renovering af servicebygningen og der er ikke taget stilling til, hvornår en renovering kan gennemføres. Ældre- og Handicapforvaltningen har dog bedt boligselskabet om at indhente tilbud på en renovering af indgangspartiet og den del af gangarealerne, som ejes af kommunen, så bebyggelsen efter renoveringen kan fremstå som en helhed.

Bebyggelsen er opført med skalmur i tegl og med letbeton bagmurselementer og –skillevægge. Tagkonstruktionen på de 3 bygninger er pyramideformede gitterspærskonstruktioner med 15 grader



taghældning og med tegltag. Taget over forbindelsesgange er en saddeltagskonstruktion med tegltag.

Tagdækningen er opbygget af vingesten, model økonomi, med et lille overlæg og med undertag af banevarer. Den lave taghældning tillader forholdsvis store mængder vand og fygesne at passere ind på undertaget. Samtidig er undertaget oplagt slapt og der er problemer med at afvande undertaget til tagrender. Tegltag egner sig ikke til tage med en så lav taghældning.

I perioder med vind, regn og fygesne giver det ofte vandindtrængen på loft og i boliger med vand-skader til følge.

Den eksisterende tagbeklædning, lægter og undertag skal nedtages og erstattes af en ny tagbeklædning i form af en listedækning med tagpap på en bræddebeklædning og der skal sikres korrekt vandafledning til tagrender.

Afdelingen kan ikke selv finansiere renoveringen og Landsbyggefondens er indstillet på at støtte arbejderne, da der er tale om byggeskader og byggesvigt. Fonden ønsker dog, at kommunen og realkreditinstituttet bidrager med driftsstøtte i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen.

Der er ikke udarbejdet en egentlig helhedsplan, da afdelingen grundlæggende har en god disponering, ligesom boligindretningen er tilfredsstillende. Boligerne er lette at udleje. Renoveringen ønskes alene gennemført på grund af de utætte tage.

Boligselskabet ønsker sagen fremmet, så renoveringsarbejderne kan gennemføres inden vinteren.

### **Økonomi**

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til ca. 2,6 mio. kr. svarende til 3.500 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Landsbyggefondens har den 28. april fremsendt en skitse til en finansieringsplan. Renoveringen skal finansieres med støttede lån med en samlet årlig ydelse på ca. 86.000 kr. Lånene skal finansieres med en huslejestigning og med driftsstøtte i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen.

### **Kapitaltilførsel**

Som det fremgår, er det nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen. De 500.000 kr. skal placeres i et kapitaldepot og anvendes til finansiering af driften med ca. 34.000 kr. om året.

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

Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	100.000	kr.
Realkreditinstitutter	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	100.000	kr.
Landsbyggefondens	Lån fra Landsdispositionsfondens	20 %	100.000	kr.
Landsbyggefondens	Tilskud fra Landsdispositionsfondens	20 %	100.000	kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20 %	100.000	kr.
I alt		100 %	500.000	kr.



### Huslejekonsekvenser

Den nuværende gennemsnitlige husleje er på 683 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2013-niveau). Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige med 5 kr. til 688 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Landsbyggefonden forudsætter, at lejereguleringen fordeles efter boligernes indbyrdes værdi, så lejefordelingen i afdelingen bliver sammenhængende efter renoveringen.

### Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- kr. ---			
Renoveringsudgift	2.589.000	2.089.000	0	0	500.000	<b>max. 2.089.000</b>

### Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Der er ingen egenfinansiering udover bidrag til kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen.
- 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 på de støttede lån. Garantiforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

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

Som normalt ved renoveringssager skal der stille en række almindelige vilkår og særlige vilkår for støttetilsagnet.

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

### Beslutning:

Anbefales.

John G. Nielsen var fraværende.



#### **Punkt 14.**

### **Lejerbo Aalborg - Østre Havn - Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 269 almene ungdomsboliger.**

2013-51265.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget på en række vilkår godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart herunder,  
at projektet reduceres med 25 ungdomsboliger i forhold til skema A,  
at den støtteberettigede anskaffelsessum reduceres med 25.103.000 kr. til 304.912.000 kr.,  
at det kommunale grundkapitallån reduceres med 2.510.300 kr. til 30.491.200 kr.,  
at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 % og  
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

#### **Sagsbeskrivelse**

**Bygherre:** Lejerbo Aalborg, afd. 922-0.

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 296 ungdomsboliger.

Byggegrunden er en del af Østre Havn, som blev solgt af Aalborg Havn A/S til A. Enggaard A/S og som nu er videresolgt til Lejerbo Aalborg.

Byggeriet, som er et af de første boligbyggerier på Østre Havn, bliver en del af den fremtidige bebyggelse i Stjerne kvarteret. Byggegrunden ligger indenfor lokalplanens område B (Silobyen) mellem havnebassinet og den kommende Stjerneplads.

Byggeriet vil få en unik beliggenhed med facader direkte til Østre Havns havnebassin.

Oprindeligt indeholdt projektet 294 ungdomsboliger, der skulle opføres på tre byggefelter: Byggefelt B1, Soyagade 13 og byggefelt B2 og B3, Soyagade 14 og 16-18 samt byggefelt B4 og B5, Jordnødgade 7.

Skema A blev godkendt i byrådet den 10. juni 2013 (pkt. 6).

Der har været afholdt licitation i indbudt hovedentreprise den 31. januar 2014. Ingen af tilbuddene lå indenfor de budgetterede entrepriseudgifter. Billigste tilbud var fra A. Enggaard A/S, som der efterfølgende er forhandlet med, med henblik på at bringe anlægssummen ned på et niveau, hvor byggeriet kan opføres inden for det gældende maksimumbeløb.



På grund af den relativt store overskridelse af den afsatte økonomiske ramme ved skema A har det været nødvendigt at gennemføre en række ændringer og besparelser i projektet.

Projektændringer har løbende været drøftet med By- og Landskabsforvaltningen og er blevet tilpasset kommunens ønsker. Der foreligger nu følgende reviderede projekt:

Bygning 1, Soyagade 13, der er placeret nærmest fjorden, tages ud af projektet. Bygningen, som skulle have været på 14 etager med 44 boliger, har ifølge entreprenøren en markant højere anlægsudgift, end de øvrige bygninger. 19 boliger flyttes til bygning 2 og 3 og det samlede projekt reduceres med 25 boliger til i alt 269 ungdomsboliger i forhold til skema A.

Bygning 2, Soyagade 14, flyttes et halvt modul mod vest og opføres som nybyggeri og der tilføres yderligere 1 etage med 7 boliger, så bygningen bliver på 7 etager.

Bygning 3, Soyagade 16-18, forlænges med to halve moduler i hver ende, så antallet af boliger forøges med 2 pr. etage, i alt 12 nye boliger. Boligerne forskydes et halvt modul i forhold til stueetagen, som bevares som tidligere aftalt og indrettes til erhverv. Herved opnås en bedre og billigere statik i bygningen som helhed. Stueetagen er udført i pladsstøbt beton og med hvælvede lofter, som markerer afslutningerne på de tidligere betonsiloer.

Bygning 2 og 3 sammenbygges og det samlede antal boliger forøges med 19 til 115 ungdomsboliger. Der indrettes fælles opholdsareal for boligerne i stueetagen i nr. 14 og erhverv, ejet af en anden byherre, i stueetagen i nr. 16-18.

Bygning 4, Jordnødgade 7, ændres på en række aftalte punkter, men forbliver i øvrigt uændret i forhold til det oprindelige projekt godkendt ved skema A.

Jordnødgade 7 opføres som et nybyggeri i op til 8 etager og med et markant tårnparti i 12 etager (forøget fra 9 etager i forhold til skema A) og med i alt 154 boliger tilpasset den øvrige og kommende bebyggelse på Østre Havn. Byggeriet opføres som en sammenhængende karrébebyggelse omkring et gårdrum med udvendige opholdsarealer i 1. sals højde placeret på taget over cykelparkeringen. Der udføres en 2. etages passage i stueplan fra Stjernepladsen til havnebassinet med gangbroer i 1. sals niveau, der forbinder de to bygningsfløje på hver side af passage.

Der indrettes erhverv, ejet af en anden byherre samt fælles vaskeri, cykelparkering og teknikrum for beboerne i stueetagen. Øvrige etager indrettes med ungdomsboliger med adgang fra altangang og med depotrum på etage 3 til 7. Der forberedes for en tagterrasse på 8. etage på bygningen ud mod havnebassinet og der placeres solcelleanlæg på taget af bygningerne på 9. etage. Tårnbygningen indrettes med 3 boliger på hver etage fra 9. til 12 etage. Boligerne i bygning 4 betjenes af 2 elevatorer.

Tagterrassen på 8. etage kan ikke færdiggøres indenfor gældende rammebeløb og ønskes derfor kun forberedt og dimensioneret for anvendelsen, så det er muligt senere at færdiggøre terrassen med belægning, rækværk og møblering.



Herudover er der foretaget en række besparelser i projektet i forhold til skema A:  
Dele af altangange på 7. og 8. etage, som ikke giver adgang til boliger, udgår.  
Altaner omkring trappetårn på bygning 3 og sydvendte altaner på bygning 4 udgår.  
Gavlen på bygning 3 ændres.  
Glasskærmvægge på værn ind mod gård i bygning 4 udgår og værn ændres til rørværn i stål.  
Pladeværn på altaner ændres fra alu-pladeværn til bukkede stålværn.  
Udseende af franske altaner ændres.  
Der sker en række ændringer i de tekniske installationer, uden af funktionerne forringes.

Besparelserne har været drøftet med forvaltningen, som kan tilslutte sig disse, bortset fra tagterrassen. Der pågår fortsat forhandlinger om at finde midler til finansiering af en færdiggørelse af tagterrassen.

Der er fremsendt et revideret og tilrettet tegningsmateriale med materialebeskrivelser, dateret 20. juni 2014, som ligger til grund for behandlingen af skema B.

Byggeriet er projekteret, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010. Energifkravene opfyldes ved bl.a. ekstra isolering af klimaskærmen og med solceller på taget, ligesom der etableres ventilation med genvinding på ventilationsanlægget.

Det samlede etageareal til boligformål bliver på 13.450 m<sup>2</sup>.

Som nævnt har der været afholdt en række dialogmøder, hvor boligindretning, materialevalg og arkitektur er drøftet og aftalt mellem de involverede parter og forvaltningen, idet det dog er aftalt at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal ske en sidste tilretning.

På grund af den lange projekteringstid og deraf følgende ekstraomkostninger har Lejerbo anmodet om, at behandlingen af skema B fremskyndes mest muligt.

<b>Byggeriets art</b>	<b>Antal boliger 1)</b>	<b>Husleje pr. måned Skema A</b>	<b>Husleje pr. måned Skema B</b>
Etagebebyggelse	269 2-rums á ca. 50 m <sup>2</sup>	3.650 kr.	3.816 kr.

1): Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **Økonomi**

På grund af, at bygning 1 er udgået og etagearealet sammen med antallet af ungdomsboliger er reduceret, er den samlede anskaffelsessum lavere, end den ved skema A godkendte. Anskaffelsessummen pr. m<sup>2</sup> er steget i forhold til skema A med 220 kr. til 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup> som følge af, at man udnytter, at der er et højere maksimumbeløb pr. m<sup>2</sup> i 2014 end i 2013.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup>, incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal.



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

Udgiftsfordelingen på hovedposter er ændret i forhold til skema A. Omkostningerne er reduceret væsentligt (7%), mens grundudgifter og entrepriseudgifter er steget lidt (3-4%).

Grundudgifter udgør 24%, omkostninger 10% og entrepriseudgifter 66% af anskaffelsessummen.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m<sup>2</sup> steget med 40 kr. til 1.096 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Stigningen skyldes primært højere budgetterede driftsudgifter.

Da den kommunale støtte og garantistillelse ligger indenfor rammerne af byrådets godkendelse af skema A, kan skema B godkendes af By- og Landskabsudvalget.

Ud over de vilkår, der normalt stilles i forbindelse med skema B, skal det være et vilkår, at der til byggesagen og inden byggeriet må påbegyndes skal indsendes et opdateret tegningsmateriale til godkendelse med gangbroer og tagterrasse indtegnet og med oplysning om endeligt materiale- og farvevalg, samt at der skal foreligge en afklaring af, hvordan tagterrassen på bygning 4 skal udføres. Vilkårene fremgår af de særlige vilkår vedhæftet indstillingen.

## Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. januar 2014:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
			--- Kr. ---			
Skema A	330.015.000	290.413.200	33.001.500	6.600.300	Ikke beregnet	529.200
Ændring	- 25.103.000	- 22.090.640	- 2.510.300	- 502.060		- 45.000
Skema B.	304.912.000	268.322.560	30.491.200	6.098.240	Ikke beregnet	484.200

1): Den kommunale garanti omfatter den del af realkreditlånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet vil først blive beregnet af det långivende realkreditinstitut, når byggeriet er færdigt (skema C).

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag til ungdomsboliger. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i 2014. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

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

### [Almindelige og særlige vilkår - Skema B - Østre Havn](#)



*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*





## Punkt 15.

### **Plus Bolig - afdeling 123 - Visionsvej 2-4-6, 9000 Aalborg - 181 almene ungdomsboliger - godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B).**

2013-51751.

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

- at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 8.727.000 kr. til 205.164.000 kr.,
- at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 872.000 kr. til 20.516.000 kr.,
- at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 % og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilleges

## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Plus Bolig, afdeling 123.

### **Projekt**

Projektet er med på boligprogram 2013-2015 med 167 almene ungdomsboliger og er planlagt til byggestart i 2014.

Ved at udvide antallet af boliger til 181 er der skabt mulighed for at opnå en bedre arkitektonisk løsning for byggeriet som helhed, idet byggeriet hænger sammen med Plus Boligs administrationsbygning og derfor skal ses i denne sammenhæng. Udvidelsen har samtidig bidraget til en bedre økonomi, der således har gjort det muligt at gennemføre de arkitektonisk bedste løsninger.

By- og Landskabsudvalget har på mødet den 06.03.2014 godkendt udvidelsen af grundkapitalindskuddet for de 14 ekstra ungdomsboliger.

Der er i budgettet afsat 19,2 millioner kr. til grundkapitalindskud for det aktuelle projekt. Grundkapitalindskuddet ved skema B beløber sig til 20,5 millioner kr. Overskridelsen på 1,3 millioner kr. skal således finansieres sammen med finansieringen af det i forvejen opsamlede underskud på konto 8 vedrørende allerede godkendte projekter.

Projektet indeholder 181 almene ungdomsboliger og udfylder tilsammen med Plus Boligs kontordomicil byggefelt I, indenfor delområde A på Eternitgrunden. Byggeriet er omfattet af lokalplan 4-2-107.

Ungdomsboligbebyggelsen er placeret som en åben karré med facader mod Visionsvej, Poul Larsens Vej og Bygaden. Det runde hus, der udgør kontordomicilet, afslutter karréen og danner sam-



men med en ”Ankomstplads” hovedindgangen til ungdomsboligbebyggelsen fra Bygaden. Herudover er der portgennemgange til bebyggelsen fra ”Tankedraget” og Poul Larsens Vej og indkørsel fra Visionsvej. Karréen danner et gårdrum ”Platanhaven”, der indeholder parkeringspladser og opholds- og aktivitetsrum.

Byggeriet opføres med en karakteristisk tagform med referencer til Eternitområdets tidligere industribebyggelser med shedtage. Byggeriet varierer fra 3 – 7 etager. Det er intentionen at skabe en unik arkitektur, der kan være med til at sætte sit præg på hele området ved Eternitten. De karakteristiske rammer på facaden udføres i hvid puds. Resten udføres i puds i lyse farver.

Alle boligerne er 1-rums boliger, men opleves som 2-rums, idet der omkring en central toilet- og køkkenkerne bliver skabt et rum til hver side. Der er boliger både i ét plan og i 2 plan. Alle ét plans boliger har enten egen altan eller terrasse.

Dette ungdomsboligprojekt prioriterer at skabe en bebyggelse med en markant og unik arkitektur og med en markeret grøn kant udvendigt mod omgivelserne og et grønt mere intimt og frodigt gårdrum inde i bebyggelsen. Det fordrer, at der er ekstra opmærksomhed både på materiale- og farvevalg, der kan understrege hovedidéen, karakteren og strukturen i bebyggelsen, og den endelige indretning og udformning af de udeopholdsarealer i gården og ved ankomstpladsen.

Der har været afholdt en række dialogmøder med bygherren og arkitekten og byggeriet er set i sammenhæng med udviklingen af området på Eternitten med Bygaden, benævnt ”Ankomstpladsen” og ”Tankedraget” øst for bebyggelsen.

Arkitektur og bæredygtighed har været drøftet, og projektet er vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb. Projektet prioriteres højest på de lokale og de sociale værdier og også relativt højt økonomisk.

De lokale værdier giver sig udslag i den markante arkitektur, der trækker referencer fra det tidligere industriområde og kulturarven.

De sociale værdier er begrundet i stor boligkomfort med god indretning, indeklima og lysforhold. Herudover er Eternitten samlet set et område med mange forskellige funktioner; boliger, kontorer, erhverv og detailhandel. Ungdomsboligerne og de fysiske rammer med et forholdsvist åbent gårdrum med gode forbindelser til området, kan være med til styrke bylivet i de offentlige byrum (her tænkes særligt på Bygaden og Tankedraget) ligesom det kan støtte eksisterende funktioner i nærområdet med butikker, fitness osv.

Økonomien er grundet rammebeløbets størrelse af stor betydning for projektet. Boligerne indrettes med stor fleksibilitet så to boliger i fremtiden kan omdannes til en større familiebolig.



Projektet overholder krav til energiramme 2015, men har ikke prioriteret særlige miljømæssige tiltag, ud over de der er givne i forhold til den centrale beliggenhed, med kort afstand til lokal service og transport.

I forhold til natur har gårdrummet potentiale til at skabe attraktive opholdsområder, med en diversitet i beplantningen. Der etableres ikke grønne tage.

I kælderen etableres teknikrum, depotrum og cykelparkering.

Det samlede bruttoetageareal er på 9.050 m<sup>2</sup>.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Husleje pr. måned
		Skema A	Skema B
etagebyggeri	181 1-rums á ca. 50 m <sup>2</sup>	1)	2)
		2.779 kr.	2.775 kr.

1) Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2013).

### Baggrund for ansøgning

Skema A blev godkendt i byrådet den 07.10.2013 (pkt. 10).

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

Der har været afholdt licitation som oversteg de budgetterede håndværkerudgifter væsentligt. Der er herefter foretaget nogle ændringer i projektet for at bringe håndværkerudgifterne ned til den budgetterede entreprisesum. Der er i denne forbindelse også fundet nogle besparelser.

I det ændrede projekt er lette facadepartier blevet ændret til pudsede overflader i lys farve. Endvidere er nogle af de fælles indendørs opholdsarealer blevet omdannet til boliger. Fælles altaner er udgået af projektet.

På denne baggrund har der efterfølgende været afholdt en ny licitation den 15. maj 2014, som gik godt, således at det samlede projekt kan holdes indenfor rammebeløbet.

### Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 220 kr. pr. m<sup>2</sup> til 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Denne stigning skyldes at rammebeløbet er steget fra 22.450 kr. pr. m<sup>2</sup> ved skema A (2013) til 22.670 kr. ved skema B (2014).

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 26 %, omkostninger 8 % og håndværkerudgifter 66 %.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup> incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal, da der er tale om etagebyggeri.



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

Den gennemsnitlige årlige husleje er faldet med 1 kr. i forhold til skema A til 846 kr. pr. m<sup>2</sup>. Heraf udgør kapitaludgifterne 683 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 163 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

## Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. maj 2014

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
	--- Kr. ---					
Skema A	196.437.000	172.865.000	19.644.000	3.929.000	112.360.000	315.000
Ændring	+8.727.000	+ 7.679.000	+ 872.000	+17 4.000	+20.990.000	10.800
Skema B.	205.164.000	180.544.000	20.516.000	4.103.000	133.350.000	325.800

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 af det långivende realkreditinstitut.  
2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for tilsagn meddelt i 2010. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

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

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 16.

### **Aalborg Kommune – Ældre- og Handicapforvaltningen – Storemosevej - Hammer Bakker - Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B) - 5 almene ældreboliger med serviceareal - Udslusningsboliger.**

2014-22796.

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

- at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 71.000 kr. til 6.845.000 kr.,
- at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 7.100 kr. til 684.500 kr. og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af boligdelen bevilleges.

#### **Sagsbeskrivelse**

**Bygherre:** Aalborg Kommune, Ældre- og Handicapforvaltningen.

Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger mv.

Det kommunale grundkapitalindskud skal finansieres af den samlede ramme til grundkapitalindskud i Aalborg Kommune.

Der er tale om nye udslusningsboliger, som indrettes i en eksisterende bygning i institutionsområdet i Hammer Bakker. Bygningen har tidligere været anvendt af kommunen til bofællesskab for psykisk handicappede. Bygningen står i dag tom. Udslusningsboligerne skal anvendes af Behandlingscenter Hammer Bakker til beboere, som er færdigbehandlet på centret, men som har svært ved at klare sig i egen bolig.

Bygningen er opført i 1939 som en 2 etagers forstanderbolig. I 1995 er der opført en tilbygning i én etage. Den oprindelige bygning har en bevaringsværdi på 4 og tilbygningen en bevaringsværdi på 5.

Bygningen er omfattet af fredningsbestemmelserne for området fra 1962 og ligger på et areal omfattet af fredskovspligt.

Naturstyrelsen har givet tilladelse til de ansøgte bygningsændringer og Fredningsnævnet har på nærmere fastsatte betingelser meddelt dispensation til projektet.

Arealet ligger i landzone. Aalborg Kommune har den 22. august 2013 meddelt tilladelse efter planloven til anvendelsesændringen og ombygningen.

Der indrettes 3 handicapvenlige boliger med niveaufri adgang i stueetagen og 2 boliger på 1. sal. I tilknytning til den nyere del af bygningen opføres en 5 m<sup>2</sup> tilbygning med fælles entre for 2 boliger.



Kælderen indrettes med teknik-, depot- og vaskerum og personaleomklædning. Det samlede bolig-areal bliver på 302 m<sup>2</sup>. Servicearealet med vagtstue, kontor, toilet og soverum i stueetagen bliver på 60 m<sup>2</sup>.

Facader og tag på den ældste, mest bevaringsværdige bygning renoveres under hensyntagen til arkitektur og bevaringsværdi, således at det oprindelige udseende og bygningsstilen bevares. I den nye bygning udføres den mindre tilbygning og ændringerne af vindueshuller med respekt for den eksisterende bygnings arkitektur.

Der har været afholdt dialogmøde med Ældre- og Handicapforvaltningen og deres rådgivere, hvor de frednings- og bevaringsmæssige forhold har været vurderet i forhold til ønsket om en opdatering og energioptimering af byggeriet i relation til lavenergikrav 2015.

Skema A blev godkendt i byrådet den 25. november 2013 (pkt. 12).

Der har været afholdt offentlig licitation i hovedentreprisen den 27. marts 2014 med 13 bydende entreprenørfirmaer. Det billigste tilbud lå ca. 20 % over budgettet og det har derfor været nødvendigt at gennemføre besparelser. Det er lykkedes at finde de nødvendige besparelser i projektet, så anskaffelsestallet kan holdes indenfor maksimumbeløbet.

De aftalte besparelser, som er godkendt af brugergruppen og Ældre- og Handicapforvaltningen, består af mange, mindre projektændringer, som overordnet set ikke berører bygningens kvalitet eller funktionalitet og for så vidt angår arkitektur og bæredygtighed vurderes til at holde sig indenfor det aftalte på dialogmødet, samt til at overholde de vilkår, der blev stillet i forbindelse med godkendelsen af skema A.

Byggeriet er energioptimeret i det omfang, det har været muligt i form af efterisolering af bygningens klimaskærm og etablering af nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding. Det er accepteret, at lavenergikrav 2015 ikke opfyldes i fuldt omfang, da der er tale om en bevaringsværdig bygning, som skal renoveres med respekt for den eksisterende arkitektur.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned Skema B
Etagebyggeri	5 2-rums á ca. 60 m <sup>2</sup>	5.430 kr.	5.480 kr.

## Økonomi

Den samlede anskaffelsestallet er i forhold til skema A steget med 240 kr. pr. m<sup>2</sup> til 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til det gældende maksimumbeløb for ældreboliger.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 11 %, omkostninger 25 % og håndværkerudgifter 64 %.



Rammebeløbet for almene ældreboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup> incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

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

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 10 kr. i forhold til skema A til 1.096 kr. pr. m<sup>2</sup>. Heraf udgør kapitaludgifterne 652 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 444 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne er uændret på 900.000 kr. i forhold til skema A, hvilket giver en anskaffelsessum på 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. marts 2014:

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	6.774.000	5.961.120	677.400	135.480	Ikke beregnet
Ændring	+ 71.000	+ 62.480	+ 7.100	+ 1.420	-
Skema B.	6.845.000	6.023.600	684.500	136.900	Ikke beregnet

1): Den kommunale garanti for boligdelen omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er endnu ikke beregnet af det långivende realkreditinstitut.

Sagen medfører ikke kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Anskaffelsessummen for servicearealerne skal finansieres af Ældre- og Handicapforvaltningen. Staten giver et tilskud til finansieringen på 40.000 kr. pr. tilknyttet ældrebolig, svarende til 200.000 kr. Indtægten fra kommunens grundsalg til projektet (selvstændig almen boligafdeling) skal anvendes til finansiering af resten af udgiften til servicearealerne.

### [Almindelige og særlige vilkår - Skema B - Storemosevej - Hammer Bakker](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 17.

### **Himmerland Boligforening - afd. 61 (Odinsgade) - 136 almene ungdomsboliger og 49 almene familieboliger - endelig anskaffelsessum (skema C).**

2014-148.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender,  
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 227.110.000 kr.,  
et kommunalt grundkapitalindskud på 15.897.700 kr.,  
en kommunal garanti på 134.500.000 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet og  
en gennemsnitlig årlig starthusleje på 626 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboligerne (fratrasket ungdomsboligbidrag) samt  
at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %  
en gennemsnitlig årlig starthusleje på 978 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboligerne

## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Himmerland Boligforening, afd. 61, Odinsgade 21.

## Projektet

Projektet er en del af det godkendte boligprogram 2011-2014.

Grundkapitalindskuddet er finansieret over ejendomssalg.

Projektet omfatter følgende:

Opførelse af 38 almene ungdomsboliger.

Ombygning af eksisterende bygning til 98 almene ungdomsboliger.

I alt 136 almene ungdomsboliger.

Opførelse af 37 almene familieboliger.

Ombygning af eksisterende bygning til 12 almene familieboliger.

I alt 49 almene familieboliger.

Samlet er der i alt blevet etableret 185 almene boliger.

Projektet ligger inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-1-103, blandet bolig og erhverv, Odinsgade, Vejgaard.

## ”Seminariebyen” – Et nyt bykvarter

Seminariebyen er betegnelsen for et nyt bykvarter med udgangspunkt i en række historiske skolebygninger – den tidligere Vejgaard Vestre skole opført i 1920’erne og Socialpædagogisk Seminarium opført i 1960’erne, ombygget i 1990’erne. Bygningerne har således i næsten et helt århundrede





været rammen om skole drift og skole liv.

Omdannelsen af bygningerne til boliger vil føje et nyt kapitel til områdets historie.

Seminariebyen er centralt beliggende i Vejgaard, tæt på bydelens dynamiske handelsområde, men alligevel i rolige omgivelser og med boligområder som nærmeste nabo.

### **Arkitekturen**

Hovedidéen bag projektet har været at bibeholde så stor en del af den eksisterende bygningsmasse som muligt – og fortælle historien om skolerne, samtidig med at der er blevet skabt et oplevelsesrigt boligområde med tidssvarende, attraktive boliger.

De nye bygninger er tilpasset fællestrækkene i de eksisterende bygningers arkitektur.

### **Familieboliger i nye ”havehuse”**

De nye familieboliger er disponeret som en samlet, afskærmet bebyggelse midt i kvarteret, med kontakt til Odinsgade. De nye familieboliger er opført som rækkehuse i 2 etager med adgang fra det varierede stisystem og alle med egen have.

Boligerne er opført i en 3 værelses og 4 værelses udgave med optimale muligheder for børnefamilier.

### **Seniorboliger for fællesskab – i den gamle skole**

Den gamle skolebygning er bevaringsværdig og derfor bundet i sin facadeudformning. Bygningen er disponeret med 2- og 3-værelses seniorboliger og særlige muligheder for fællesskab.

### **Ungdomsboliger – i nye bygninger**

Der er opført 2-værelses ungdomsboliger i nye bygninger i henholdsvis 2 og 3 etager.

### **Ungdomsboliger i eksisterende seminariebygning**

Der er indrettet 1- og 2-værelses boliger i eksisterende bygninger.

Kælderen indeholder cykelparkering til bygningens beboere og depotrum til hele bebyggelsen.

### **Fælleshus i den gamle gymnastiksal**

Den tidligere gymnastiksal er indrettet som fælleshus for hele kvarteret.

### **Beboernes fællesfaciliteter**

Udover de ovenfor nævnte fællesrum er der etableret fællesvaskeri og opholds- og aktivitetsareal for beboerne.

<b>Byggeriets art</b>	<b>Antal boliger</b>
Familieboliger	5 stk. 2-rums á ca. 85 m <sup>2</sup>
Etagebebyggelse	30 stk. 3-rums á ca. 93 m <sup>2</sup>
	14 stk. 4-rums á ca. 114 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger	70 stk. 1-rums á ca. 43 m <sup>2</sup>
Etagebebyggelse	66 stk. 2-rums á ca. 49 m <sup>2</sup>



Skema A blev godkendt i byrådet den 22.11.2010 (pkt. 15).  
Skema B blev godkendt i byrådet den 11.04.2011 (pkt. 9).

### Ændringer i forhold til skema B

Udgifterne for det samlede projekt overholder tilsagnsbeløbet som meddelt ved skema B.  
Den samlede anskaffelsessum er på 19.987 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Entrepriseudgifterne er dog steget med ca. 10.973.000 kr., som blandt andet skyldes øgede udgifter til ombygning af eksisterende bygninger.

Samtidig er omkostningerne faldet med 9.933.000 kr. og grundudgifterne er faldet med 1.059.000 kr.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2011 er på 21.610 kr. pr. m<sup>2</sup> incl. et energitillæg på 1.070 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Rammebeløbet for almene familieboliger påbegyndt i 2011 er på 18.090 kr. pr. m<sup>2</sup> incl. et energitillæg på 1.070 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

### Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
			--- Kr. ---			
Skema B	227.112.000	206.672.000	15.898.000	4.542.000	132.105.000	ca. 211.445
Ændring	- 2.000	- 2.000	-300	+300	2.395.000	0
Skema C.	227.110.000	206.670.000	15.897.700	4.542.300	134.500.000	211.445

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er beregnet af det långivende realkreditinstitut til 65,08 % af lånebeløbet.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 168 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for tilsagn meddelt i 2010. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

### Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje for familieboligerne er steget med 62 kr. pr. m<sup>2</sup> i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige årlige husleje for ungdomsboligerne er steget med 39 kr. pr. m<sup>2</sup> excl. Ungdomsboligbidrag.



Den gennemsnitlige månedlige starthusleje for familieboligerne udgør 8.027 kr.

Den gennemsnitlige månedlige starthusleje, hvor der er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 168 kr. pr. m<sup>2</sup>, udgør for ungdomsboligerne 2.413 kr.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 18.

### Udkast til strategien "Tryk Aalborg - en mere tryk kommune" 2014 - 2017.

2014-1516.

**Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at Familie- og Socialudvalget, Beskæftigelsesudvalget, Skoleudvalget, Ældre- og Handicapudvalget, By- og Landskabsudvalget, Sundheds og Kulturudvalget indstiller til Byrådet

At følgende udgør strategien "Tryk Aalborg – en mere tryk kommune".

#### Sagsbeskrivelse

*Ensyldende indstilling behandles i Familie- og Socialudvalget, Beskæftigelsesudvalget, Skoleudvalget, Ældre- og Handicapudvalget, Sundheds- og Kulturudvalget med henblik på fælles fremsendelse til behandling i Magistrat og Byråd.*

*Udkastet til strategien "Tryk Aalborg – en mere tryk kommune" er behandlet og godkendt af Nordjyllands Politiledelse.*

#### Baggrund

I december 2013 besluttede Nordjyllands Politi og Aalborg Kommunes Magistrat at igangsætte et udviklingsarbejde, der skal sikre et handlingsorienteret strategioplæg vedrørende "en tryk kommune" i Aalborg Kommune.

Kommissorium for strategien er godkendt hos Nordjyllands Politi og Aalborg Kommunes Magistrat i foråret 2014.

Aalborg Kommune og Nordjyllands Politi har i fællesskab udviklet strategien "Tryk Aalborg – en mere tryk kommune" for årene 2014 – 2017. Herved er der skabt grundlag for koordinering og samarbejde i forhold til nuværende og fremtidige strategier og indsatsområder med fokus på tryk-hed.

Strategien "Tryk Aalborg – en mere tryk kommune" skal ses i sammenhæng med Nordjyllands Politi og Aalborg Kommunes øvrige strategier. Strategien skal betragtes som et løbende udviklingsarbejde, hvor indsatser, målemetoder og samarbejdet styrkes og udvikles undervejs i relation til udviklingen i trykheden blandt borgerne.

#### Mål

Rammen for den fælles strategi er defineret ud fra fem mål.

1. Borgerne i Aalborg Kommune skal opleve en større tryk-hed.
2. I Aalborg Kommune skal der være en nedgang i adfærd, der skaber utryk-hed.
3. Borgerne i Aalborg Kommune skal have større fodfæste på arbejdsmarkedet, i uddannelse eller i andre aktiviteter, der giver den enkelte en meningsfuld hverdag.



4. Børn og unge skal ydes en tidlig forebyggende indsats, således at alle børn og unges trivsel og udvikling sikres.
5. Der skal skabes større social bæredygtighed i Aalborg Kommune ved at inddrage borgere, erhvervsliv, boligorganisationer og frivillige organisationer i samskabelse om en tryk kommune.

Målene er som udgangspunkt bredt defineret. For hvert mål er der udvalgt innovative handlingsorienterede indsatser. Indsatserne udgør tilsammen en helhedsorienteret indsats. Indsatserne er, på nuværende tidspunkt, vurderet som værende nogle af de mest relevante til at skabe en mere tryk kommune.

### **Prioriterede indsatser**

- Ad 1. Formidling
- Ad 2. Et tryk natteliv
- Ad 3. En meningsfuld hverdag  
Uddannelses- og beskæftigelsesområdet, Brobygningsforløb  
Sociale netværk og aktiviteter i nærmiljøet, Skalborg Borgerhjælp, Mit Kvarter
- Ad 4. Børn og unges trivsel og udvikling  
Rusmiddelseminar  
Drop-out-elever – en styrket indsats
- Ad 5. Tryksvandring

### **Trykhedsindeks**

Politiets Trykhedsindeks og individuelle målinger i de prioriterede indsatser skal fremover danne grundlaget for udvælgelse af nye indsatser samt anvendes som måleredskab for udviklingen af trykheden blandt borgerne. Politiets Trykhedsindeks anvendes som den overordnede indikator for trykhedsudviklingen. Gennem Trykhedsindekset dokumenteres og synliggøres trykheden blandt borgerne i relation til kriminalitet og adfærd der skaber utryk. Derudover foretages der individuelle kvantitative og/eller kvalitative målinger for hver indsats.

### **Database**

Nordjyllands Politi og Aalborg Kommune har, for at opnå kendskab til hinandens overordnede strategier og indsatsområder, oprettet en database, til intern brug, hvor links til relevante strategier fra begge parter er samlet.

### **Organisering**

Styregruppen for strategien består af Politiinspektør Stig Erik Lundbo, Nordjyllands Politi og Soci-  
alchef Hanne Husted Manata, Aalborg Kommune.

Tovholdere består af én repræsentant fra Nordjyllands Politi og én repræsentant fra Aalborg Kom-  
mune. Tovholderne danner sammen med styregruppen en Tovholdergruppe.

Planlægningsgruppe, der består af Tovholdergruppen og herudover parter fra Nordjyllands Politi og  
Aalborg Kommune, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen, Skoleforvaltningen, Ældre- og Han-



dicapforvaltningen, By- og Landskabsforvaltningen, Sundheds- og Kulturforvaltningen. Planlægningsgruppen består af tovholdere og repræsentanter for samarbejdet i de enkelte prioriterede indsatser.

I arbejdet med strategien er der tilknyttet kommunikationsmedarbejdere fra Nordjyllands Politi og Aalborg Kommune.

### Økonomi

Indsatserne i strategien udføres for eksisterende midler. Vurderes det, at der skal afsættes midler til særlige tiltag i forhold til at opfylde målene, afklares dette hos de ansvarlige parter, eller der søges eksterne midler.

### Forløb

Strategien ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune” forløber i byrådsperioden 2014 – 2017. Indsatserne påbegyndes i efterår 2014.

Planlægningsgruppen mødes to gange årligt for at koordinere den samlede strategi og sikre fremdrift. Tovholdere for de enkelte prioriterede indsatser sikrer, at der indkaldes til møder med alle relevante parter, at der er fremdrift og sikrer formidling af resultater.

Der sker løbende evaluering og erfaringsopsamling og der afrapporteres om strategiens udvikling og resultater på et årligt møde mellem Nordjyllands Politi og Aalborg Kommune.

Der vil i årene 2014 – 2017 indsamles viden og idégenereres i forhold til trykhestiltag. Der tages initiativ til drøftelse af et kommissorium for nye tiltag primo 2018.

### Tidsplan for behandling

5. august 2014	FL – Sundheds- og Kulturforvaltningen	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
6. august 2014	FL – Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
7. august 2014	FL – Skoleforvaltningen	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
12. august 2014	By - og Landskabsudvalget	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
13. august 2014	Sundheds- og Kulturudvalget	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
19. august 2014	Beskæftigelsesudvalget	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
19. august 2014	FL- Ældre- og Handicapforvaltningen	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
19. august 2014	Skoleudvalget	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
22. august 2014	Familie- og Socialudvalget	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”
27. august 2014	Ældre- og Handicapudvalget	Høring af strategiudkast ”Tryk Aalborg – en mere tryk kommune”



8. september 2014	Magistrat	Godkendelse af strategiudkast "Tryg Aalborg – en mere tryk kommune"
22. september 2014	Byråd	Godkendelse af Strategi "Tryg Aalborg – en mere tryk kommune"

[Bilag til indstilling - "Tryk Aalborg - en mere tryk kommune" - link til strategiudkast](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **Punkt 19.**

### **Orientering fra Plan og Udvikling.**

#### *Beslutning:*

- *Orientering om status for udarbejdelse af lokalplaner. Oversigt udleveret.*
- *Pjecen "Aalborg griber fremtiden" blev udleveret.*

*John G. Nielsen var fraværende.*





## Punkt 20.

### Nedlæggelse af en del af det offentlige vejareal.

2014-10424.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender nedlæggelsen af en del af det offentlige vejareal benævnt vejlitra ”n” – beliggende ved Gartnervej i Aalborg. Arealet ønskes sammenlagt med naboejendom. Det nedlagte vejareal tjener ikke som vejadgang for andre ejendomme.

#### Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen har på baggrund af henvendelse fra forvaltningens grundsalgsgruppe foretaget høring i henhold til vejlovens bestemmelser om nedlæggelse af en del af det offentlige vejareal vejlitra ”n” – beliggende ved Gartnervej i Aalborg.

By- og Landskabsforvaltningen har ved annonce i Midtvest Avis dateret den 2. april 2014 kundgjort den påtænkte nedlæggelse af vejarealet, ligesom der har været foretaget partshøring af de tilgrænsende ejendomme.

Der er indenfor høringsfristen ikke indkommet indsigelser til nedlæggelsen, hvilket stemmer overens med vejmyndighedens vurdering af, at det pågældende areal ikke har færdselsmæssig betydning, da Gartnervej det pågældende sted har et vejudlæg, der er væsentlig bredere end resten af stækningen.

Arealet er påtænkt anvendt sammenlagt med naboejendom.

[Gartnervej, Aalborg - nedlæggelse af en del af det offentlige vejareal - salgsris](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Kirsten Algren kan ikke anbefale.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



**Punkt 21.**

**Orientering fra Trafik og Veje.**

*Beslutning:*

*Intet.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



**Punkt 22.**

**Orientering fra Park og Natur.**

*Beslutning:*

*Intet.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



**Punkt 23.**

**Orientering fra Byggeri og Digital Service.**

*Beslutning:*

- *Orientering om landzonetilladelse til Stæ Mark Fun Park.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 24.

### **Fastsættelse af salgspris for ejendommene beliggende Sydvestvej 4, Thistedvej 80 og Thistedvej 82, 9400 Nørresundby.**

2014-18755.

- By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender,
- at ejendommen beliggende Sydvestvej 4, 9400 Nørresundby, udbydes på salg med en mindstepris på kr. 975.000,
  - at ejendommen beliggende Thistedvej 80, 9400 Nørresundby, udbydes på salg med en mindstepris på kr. 945.000, og
  - at ejendommen beliggende Thistedvej 82, 9400 Nørresundby, udbydes på salg med en mindstepris på kr. 945.000.

#### **Sagsbeskrivelse**

Ejendommen beliggende sydvestvej 4 er en villa til beboelse fra 1913 med et samlet boligareal på 115 m<sup>2</sup>. Grundarealet er 579 m<sup>2</sup>, hvoraf 106 m<sup>2</sup> er vejareal. Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 970.000. Ejendommen har været udlejet af kommunen, men er i dag fri for lejemål. Der er udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Ejendommen har energimærke D. Ved fastsættelse af mindsteprisen har forvaltningen set på, hvad sammenlignelige ejendomme i området er solgt for inden for de seneste par år, ligesom forvaltningen har orienteret blandt aktuelt udbudte ejendomme ved mæglere. Forvaltningen har lagt vægt på, at ejendommen ved en besigtigelse giver indtryk af behov for renovering, herunder også det i tilstands- og elinstallationsrapporten anførte om ejendommen. Derudover er der navnlig lagt vægt på, at ejendommen ligger tilbagetrukket fra den trafikerede Thistedvej og har en vestvendt have.

Ejendommen beliggende Thistedvej 80 er en villa til beboelse fra 1920 med et samlet boligareal på 130 m<sup>2</sup>. Grundarealet er 690 m<sup>2</sup>, hvoraf 225 m<sup>2</sup> er vejareal. Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 1.000.000. Ejendommen har været udlejet af kommunen, men er i dag fri for lejemål. Der er udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Ejendommen har energimærke F. Ved fastsættelse af mindsteprisen har forvaltningen set på, hvad sammenlignelige ejendomme i området er solgt for inden for de seneste par år, ligesom forvaltningen har orienteret blandt aktuelt udbudte ejendomme ved mæglere. Forvaltningen har lagt vægt på, at ejendommen ved en besigtigelse giver indtryk af behov for renovering, herunder også det i tilstands- og elinstallationsrapporten anførte om ejendommen. Derudover er der navnlig lagt vægt på beliggenheden ud til Thistedvej.

Ejendommen beliggende Thistedvej 82 er en villa til beboelse fra 1913 med et samlet boligareal på 130 m<sup>2</sup>. Grundarealet er 481. Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 970.000. Ejendommen er aktuelt udlejet af kommunen, idet der er udsigt til at lejemålet ophører indenfor nogle måneder. Ejendommen vil først blive udbudt til salg, når ejendomme er fri for lejemål. Der er udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Ejendommen har energimærke F. Ved fastsættelse af mindsteprisen har forvaltningen set på, hvad sammenlignelige ejendomme i området er



solgt for inden for de seneste par år, ligesom forvaltningen har orienteret blandt aktuelt udbudte ejendomme ved mæglere. Forvaltningen har lagt vægt på, at ejendommen ved en besigtigelse giver indtryk af behov for renovering, herunder også det i tilstands- og elinstallationsrapporten anførte om ejendommen. Derudover er der navnlig lagt vægt på beliggenheden ud til Thistedvej.

[Tilstandsrapport for Sydvestvej 4, 9400 Nørresundby](#)

[Tilstandsrapport Thistedvej 80, 9400 Nørresundby](#)

[Tilstandsrapport Thistedvej 82, 9400 Nørresundby](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 25.

### Fastsættelse af salgspriser på parcelhusgrunde, Kidholm, Langholt - etape 3.

2013-52054.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at 8 parcelhusgrunde på Kidholm (etape 3) i Langholt sælges for mindstepriser på 500.000 kr., inkl. moms pr. grund for de 4 største og bedst beliggende grunde i den vestlige side af udstykningen og kr. 400.000, inkl. moms for de 4 øvrige grunde.

#### Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen agter at udbyde 8 parcelhusgrunde på Kidholm i Langholt (etape 3) til salg snarest muligt efter By- og Landskabsudvalgets stillingtagen til salgspriserne. Det indstilles, at de 4 største og bedst beliggende grunde i den vestlige side af udstykningen udbydes til salg for mindstepriser på 500.000 kr., inkl. moms, medens de 4 øvrige grunde udbydes til mindstepriser på kr. 400.000, inkl. moms pr. grund.

Udstykningen er omfattet af lokalplan 15-027 ”Boligområde m.m. ved Vestvej, Langholt”. Efter lokalplanen skal boligbebyggelsen opføres som åben-lav parcelhusbebyggelse i form af fritliggende én-bolighuse. I området kan der efterfølgende udstykkes og sælges yderligere 12 parcelhusgrunde.

Der er endnu ikke foretaget byggemodning af parcelhusgrundene, og grundene vil blive udbudt med vilkår om, at byggemodning først vil blive iværksat, når 4 af de 8 grunde er solgt, og der er stillet sikkerhed for betaling af købesum og tilslutningsafgifter.

Der er foretaget undersøgelse af jordens bæreevne på de enkelte grunde i etape 3. Bundforholdene vurderes at være velegnede for direkte fundering af normalt parcelhusbyggeri. For de fleste grunde må der dog forventes omkostninger til udskiftning af muld med velkomprimeret sandfyld. Det anbefales desuden overfor grundkøberne at foretage yderligere jordbundsundersøgelser.

De foreslåede mindstepriser indeholder ikke tilslutningsbidrag, som efter de aktuelle takster beløber sig til cirka 108.000 kr. inkl. moms.

Med de foreslåede mindstepriser vil der ved salg af ca. 4 grunde være balance mellem salgsindtægter og udgifter til byggemodnings-, udstyknings- og handelsomkostninger i etape 3.

Den første etape af udstykningen på Kidholm i Langholt omfattede 4 grunde, som blev udbudt til salg i januar 2006, og den anden etape omfattede 6 grunde, som blev udbudt til salg fra efteråret 2008. Der resterer for nuværende at blive solgt 3 af disse grunde på Kidholm 6, 14 og 16. Mindsteprisen for Kidholm 6 er fastsat 350.000 kr., inkl. moms, og grundene Kidholm 14 og 16 er udbudt til 400.000 kr., inkl. moms.



Forslag til salgsrids - Kidholm etape 3

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*





## Punkt 26.

### Fastsættelse af salgspris for areal til boligformål - Bautastenen, Svenstrup.

2014-11465.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at et areal til boligformål på Bautastenen i Svenstrup udbydes på ny til en mindstepris på 3.500.000 kr., inkl. moms.

#### Sagsbeskrivelse

Grunden blev oprindeligt udbudt til salg i november 2009 og har hvert år været udbudt i forbindelse med den årlige annoncering af kommunens boliggrunde. Ved indførelsen af momspligt på salg af byggegrunde den 1. januar 2011 blev mindsteprisen for arealet reguleret til 4.230.000 kr., inkl. moms.

Arealet udgør ca. 4.758 m<sup>2</sup> af matr. nr. 7ct, Sdr. Svenstrup by, Svenstrup og er beliggende i et område med tæt-lav boligbyggeri ved Bautastenen i Svenstrup. Ejendommen er omfattet af lokalplan 02-037 "Boligområde m.m. ved Bautastenen, Svenstrup", hvorefter arealet kan anvendes til opførelse af tæt-/lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastsat til 40 for tæt-/lav bebyggelse.

I september 2010 modtog kommunen et købstilbud på 3.760.000 kr., men køber tilbagekaldte efterfølgende sit tilbud og gjorde et advokatforbehold gældende.

Efterfølgende har kommunen i 2011 og 2014 modtaget tilbud om køb af arealet til priser væsentligt over den fastsatte mindstepris, men begge disse tilbud har været betinget af, at Aalborg Kommune giver tilsagn om støtte til alment boligbyggeri på grunden i henhold til almenboligloven.

Med henblik på at arealet kan sælges til ustøttet boligbyggeri, foreslås det at nedsætte den nuværende fastsatte mindstepris fra 4.200.000 kr., inkl. moms til 3.500.000 kr., inkl. moms, svarende til en pris på ca. 1.500 kr. plus moms pr. etagemeter byggeret ved tæt-/lav boligbyggeri.

[Salgsrids - matr. nr. 7ct, Sdr. Svenstrup by, Svenstrup](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 27.

### **Fastsættelse af salgspris for areal til erhvervsformål - Hjørringvej 142, Nørresundby.**

2014-13118.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at et areal til erhvervsformål på Hjørringvej 142, Nørresundby udbydes til en mindstepris på 3.206.000 kr. ekskl. moms (svarende til en pris på 250 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms).

#### **Sagsbeskrivelse**

Grunden har ikke tidligere været udbudt, og dette sker nu på baggrund af en konkret henvendelse.

Ejendommen (matr.nr. 34c Nr. Uttrup By, Hvorup) udgør 12.825 m<sup>2</sup> og er beliggende i bymæssig bebyggelse på Hjørringvej i Nørresundby. Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 62 vedr. et område beliggende omkring Gl. Høvej og Hjørringvej ved Bouet i Aalborg Kommune. I henhold hertil må der indrettes bebyggelse til handels- og servicevirksomheder, samt håndværks- og lettere fabrikationsvirksomheder, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Bygningernes omfang må ikke overstige 2m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet uden tillægsareal.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 28.

### **Ekspropriation af arealer til tilslutning til Egnspanvej fra motorvej E45, Aalborg Syd.**

2013-39677.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender, at der træffes beslutning om ekspropriation ifølge lov om offentlige veje § 43, stk. 1, og at By- og Landskabsforvaltningen i øvrigt bemyndiges til at afslutte erstatningsspørgsmålene.

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **Formål**

Projektet omfatter etablering af en ny sammenhængende tværgående forbindelse i det sydlige Aalborg betegnet "Nye Vejanlæg i Aalborg Syd". Vejanlægget danner en forbindelse mellem Hadsund Landevej ved Universitetsområdet og industriområdet omkring Aalborg Østhavn samt Aalborgs østlige opland og motorvej E45 og det regionale centerområde City Syd i den sydvestlige del af Aalborg. Der har været udlagt byggelinjer for Egnspanvej i over 30 år.

Vejanlægget består af to delanlæg:

Delanlæg A – Egnspanvej, der er en ca. 6,5 km lang landevej i åbent land, der forløber fra E45 syd for Gug og frem til Hadsund Landevej umiddelbart syd for det nye Universitetshospital.

Byrådet godkendte indstilling om ekspropriation til Egnspanvej (delanlæg A) på mødet den 27. maj 2013 (punkt 12).

Denne ekspropriation vedrører delanlæg B – Nyt tilslutningsanlæg til E45, der omhandler ombygning og udbygning af det eksisterende tilslutningsanlæg <27> og <28>, Aalborg C og Aalborg S.

##### **Ekspropriationens omfang**

Projekt "Nye vejanlæg i Aalborg Syd" omfatter anlæg af Egnspanvej og ændring af motorvejsafkørslen til Aalborg Syd – Mariendals Mølle afkørslen.

##### **Tidsplanen**

Tidsplanen for udbud og udførelse af Egnspanvej-projektet som skitseret nedenstående:

Ekspropriation af arealer:	Oktober 2012 – august 2014
Arkæologiske undersøgelser:	Sommer - efterår 2013
Udbud i totalentreprise:	Efterår 2013
Kontraktindgåelse:	Februar 2014
Anlægsarbejder start i marken:	Medio 2014
Anlægsarbejder færdig:	Ultimo 2016



### **Berørte ejendomme**

Ekspropriationens størrelse fremgår af ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelse samt tilhørende kortbilag, som er i sagen.

Ekspropriationen berører 2 løbenumre.

### **Øvrige oplysninger**

På åstedsforsamlingen den 27. maj 2014 blev der redegjort for den planlagte ekspropriation og dens nærmere omfang, og det blev forklaret, hvordan de planlagte foranstaltninger vil berøre de omfattede ejendomme.

Der er ikke indgået forlig med lodsejerne om erstatningen for arealafståelse.

Under åstedsforsamlingerne og i den efterfølgende indsigelsesperiode er der ikke indkommet bemærkninger, forslag til ændringer eller indsigelser mod projektet.

### **Økonomi**

Erstatningsbeløbet, som forventes at udgøre ca. 34.000 kr. + renter og øvrige omkostninger, afholdes af Trafik og Veje over projekt 2843, Egnspanvej, arealerhvervelser.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## Punkt 29.

### **Ekspropriation af arealer mv. til etablering af rundkørsel i krydset Omfartsvejen/Halsvej ved Stae.**

2014-4311.

**By – og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender, at der træffes beslutning om ekspropriation af arealer og rettigheder med henblik på etablering af rundkørsel i henhold til lov om offentlige veje §43 og at By- og Landskabsforvaltningen bemyndiges til at afslutte erstatningsspørgsmålet.

#### **Sagsbeskrivelse**

##### **Formål og begrundelse**

Halsvej/Omfartsvejen er en af kommunens overordnede veje, der fungerer som indfaldsvej til E45 og Aalborg/Nørresundby-området for den nordøstlige del af kommunen.

Uheldsudviklingen er fulgt tæt gennem de senere år, og krydset Halsvej/Omfartsvejen er det næstmest uheldsbelastede kryds på indfaldsvejene i Aalborg Kommune. Trafikken, der skal ud på Halsvej/Omfartsvejen, kommer primært fra Vester Hassing og Stae, som også er ruten for den kollektive trafik i denne østlige del af kommunen.

Trafikken på Halsvej/Omfartsvejen er de seneste 5 år steget fra 8.700 i 2009 til godt 10.200 i 2013, og fra Stae er stigningen fra ca. 2.200 til 2.400 køretøjer. Der er sket 5 uheld med 4 personskadeuheld, og etableringen af en rundkørsel i krydset Omfartsvejen/Halsvej skal forebygge, at lokaliteten udvikler sig til en decideret sort plet.

##### **Ekspropriationens omfang**

Projektet omfatter etablering af en rundkørsel i det nuværende T-kryds med cyklistfaciliteter og ”shunt-løsning” med 2 tilkørsler i øst-vestgående retning for ligeudkørende trafik.

Ved ekspropriationen erhverves arealer (i alt ca. 6.290 m<sup>2</sup>) fra de tilstødende matrikler nord og syd for Omfartsvejen. Der erhverves tillige midlertidig brugsret til arbejdsarealer i anlægsperioden, samt ret til at fælde og beskære eksisterende læbælter og beplantning på arealerne i forbindelse med etableringen af vejanlægget. Endelig nedlægges to overkørsler til marken på nordsiden af Omfartsvejen, og der etableres to nye overkørsler efter aftale med lodsejeren.

##### **Berørte ejendomme**

Ekspropriationens omfang fremgår af udarbejdet ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelse samt tilhørende kortbilag, som forefindes i sagen. Ekspropriationen omfatter en landbrugsejendom, bestående af flere matrikler på såvel nordsiden som sydsiden af Omfartsvejen.



### **Øvrige oplysninger**

Under åstedsforsretningen den 3. juni 2014 blev der redegjort for den påtænkte ekspropriation og dennes nærmere omfang, og det blev påvist, hvorledes de påtænkte foranstaltninger vil berøre den af ekspropriationen omfattede ejendom. Anlægsarbejdet forventes udført i efteråret 2014.

Ved åstedsforsretningen gav lodsejeren samtykke til, at anlægsarbejdet kan iværksættes, når der er modtaget meddelelse om ekspropriationsbeslutningen. Efterfølgende har lodsejeren desuden accepteret det fremsatte forslag til erstatningens fastsættelse.

### **Økonomi**

Anlægssummen for rundkørslen er ca. 8 mio. kr. Ekspropriationsudgifterne afholdes over anlægssummen. Etableringen finansieres udelukkende af Aalborg Kommune over trafikikkerhedsmidler disponeret på konto '2717 Trafikkerhedsplanen'.

[Ekspropriationsplan - etablering af rundkørsel i krydset Omfartsvejen/Halsvej ved Stae](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



**Punkt 30.**

**Orientering fra rådmand og direktør.**

*Beslutning:*

- *Udvalgets rundvisninger i Aalborg by og landdistrikter samt studietur udsættes til foråret.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **Punkt 31.**

### **Eventuelt.**

#### *Beslutning:*

- *Spørgsmål til byggesag i Hals i område uden lokalplan.*
- *Spørgsmål til kriterier for Landdistriktpulje til nedrivning.*
- *Spørgsmål til status for Street Race.*
- *Spørgsmål om fjernelse af glasskår i Vestbyen.*
- *Spørgsmål til mågebekæmpelse, herunder indførelse af tårnfalke.*
- *Spørgsmål til skraldespande med låg.*
- *Spørgsmål til hvor kommunens vejsalt kommer fra.*
- *Bemærkning om opkørsler ved fodgængerfeltet ved Nyhavnsgade ved Friis.*

*John G. Nielsen var fraværende.*





## **Punkt 32.**

### **Halvårsregnskab 2014 på By- og Landskabsudvalgets område.**

2014-32598.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender halvårsregnskabet for 2014.

#### **Sagsbeskrivelse**

Jf. tidsplan godkendt i byrådet, skal By- og Landskabsudvalget behandle halvårsregnskabet 2014 inden det fremsendes til Magistrat og Byråd sammen med halvårsregnskab på øvrige forvaltningsområder. Halvårsregnskabet og regnskabsforventningen indgår også i ”Aktuel status 2014” i forslaget til fremsendelsesskrivelse til budget 2015-18.

Halvårsregnskabet behandles i Magistraten 25. august 2014.

Samtidig udsendes Virksomhedsrapport pr. 31. juli på By- og Landskabsforvaltningens område til udvalgets orientering.

#### **Bilag:**

Halvårsregnskab 2014 på By- og Landskabsforvaltningens område

Virksomhedsrapport pr. 31. juli 2014 på By- og Landskabsforvaltningens område

[Halvårs regnskab 2014 på By- og landskabsforvaltningens område](#)  
[Virksomhedsrapport pr. 31. juli 2014](#)

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



**Punkt 33.**

**Godkendelse af referat.**

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



**Punkt 34.**

**Budgetseminar for By- og Landskabsudvalget.**

2013-39407.

*Beslutning:*

*John G. Nielsen var fraværende.*

Referat udsendt den 12. august 2014.

Bettina Vitnes