



**Punkt 11.**

**Godkendelse af ny lejekontrakt med Fjordbyen**

1851-1739

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender, at der indgås ny lejekontrakt vedrørende del af matr.nr. 80ate, Aalborg Markjorder, ved Vestre Fjordvej, 9000 Aalborg, til erstatning af eksisterende lejekontrakt med Foreningen Fjordbyen.

Udvalget bemærker, at udvalget ønsker en årlig statusrapport.

Ole Risager kan **ikke anbefale**, da løbetiden på lejekontrakten er for lang.

*Beslutning:*

*Anbefales, idet det tilføjes, at den årlige statusrapport skal indeholde en oversigt over salgspriser for de solgte bebyggelser i det forløbne år.*



## Sagsbeskrivelse

I byrådets møde den 28. august 2017 (punkt 19) blev det besluttet, at punktet vedr. Fjordbyen blev udsat til behandling i By- og Landskabsudvalget og Miljø- og Energiudvalget. Indstillingen fra daværende byrådsmedlem Kirsten Algren omhandlede afdækning af en række mulige problemstillinger i Fjordbyen, hvilket har foranlediget en undersøgelse af forholdene i Fjordbyen, samt af hvordan forholdene stemmer overens med lejekontraktens bestemmelser. Forløbet har resulteret i et forslag til en ny lejekontrakt, der nu indstilles til godkendelse, jfr. vedhæftede bilag.

I forhold til lovlighed af registrering af folkeregisteradresse i Fjordbyen har Borgmesterens Forvaltning bemærket, at kommunalbestyrelsen efter CPR-lovens § 6 skal registrere enhver på dennes bopæl i kommunen. Ved bopæl forstås det sted (bolig), hvor en person regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele. Såfremt personer har bopæl i Fjordbyen, skal Aalborg Kommune registrere dem i cpr-registeret på den adresse i Fjordbyen, hvor de har bopæl – uanset om adressen er registreret som bolig i BBR-registeret. Når en person anmelder en flytning eller en indrejse til en adresse, erklærer personen på tro- og love og under strafansvar, at borgeren har bopæl på adressen. Hvis Aalborg Kommune får en formodning om, at en person ikke er korrekt registreret – altså registreret på en adresse, hvor personen ikke har bopæl, har Aalborg Kommune en forpligtelse efter CPR-lovens § 10 til at undersøge om borgeren er korrekt registreret ved hjælp af bl.a. erklæringer fra personen, erklæringer fra ejere af ejendommen, forsyningsselskaber og oplysninger som kommunen er i besiddelse af efter anden lovgivning.

By- og Landskabsforvaltningen har ud fra luftfotos samt ved besigtigelse i Fjordbyen kunne konstatere flere uoverensstemmelser mellem lejekontraktens bestemmelser og virkelighedens forhold. Der er indledt en dialog med Fjordbyens bestyrelse, som har bidraget med yderligere oplysninger og været meget samarbejdsvillige omkring at finde tilfredsstillende løsninger.

Det undersøgende forløb samt dialogen med Fjordbyens bestyrelse har afdækket følgende væsentlige problemstillinger i Fjordbyen:

- Lejekontraktens bestemmelser om størrelse på bebyggelsen samt afstande til skel overholdes ikke.
- Sammenbyggede huse og små afstande mellem bebyggelser udgør en væsentlig risiko for brand-smitte.
- Fjordbyens afledning af spildevand er ikke lovlig.

## Bebyggelsens omfang

Den nuværende lejeaftales § 3 foreskriver, at bebyggelsen på hver parcel højst må udgøre 30 m<sup>2</sup>, samt at bygningen skal placeres således, at der minimum er 2 meter til skel. Dette vil betyde, at der skal være mindst 4 meters afstand mellem hver bygning, men i virkeligheden ser Fjordbyen en del anderledes ud. Ud fra luftfotos har det været muligt at lave en omtrentlig opmåling af bygningerne, der ca. måler 35-70 m<sup>2</sup>. Samtidig står bygningerne relativt tæt, og der er således blot 0-2 meters afstand mellem bygningerne.

I forslaget til den nye lejeaftale accepteres en bebyggelse på op til 45 m<sup>2</sup> på hver parcel, forudsat at afstande til skel overholdes, eller risikoen for brandsmitte håndteres på anden vis. Ved at hæve bebyggelsen til 45 m<sup>2</sup>, vil størstedelen af bygningerne i Fjordbyen bringes i overensstemmelse med kontrakten, og de resterende skal bringes i kontraktmæssig stand i forbindelse med nedrivninger, større ombygninger eller ved ejerskifte. Bestemmelsen om ejerskifte træder dog først i kraft efter 2 år, idet det giver mulighed for at Fjordbyens beboere kan sælge deres bygning, såfremt de ikke ønsker at fortsætte deres lejeaftale med de ændrede vilkår.

Størrelsen på Fjordbyens kulturhus der er bygget hen over 2 parceller, samt Fjordbyens fælleshus, accepteres dog fremadrettet. Fjordbyens bestyrelse har lavet en oversigt over størrelsen på eksisterende bebyggelse, således at det nemt kan afgøres, hvor en midlertidig overskridelse af de 45 m<sup>2</sup> accepteres.

## Brandfare

De nuværende forhold i Fjordbyen kan udgøre en unødigt brandrisiko, og ikke mindst en høj risiko for brandsmitte mellem bygningerne. Forslaget til den nye kontrakt foreskriver derfor, at der ikke må ske



overnatning i bygningerne før afstandene til skel overholdes, eller at der udføres brandforebyggende foranstaltninger på bygningerne. Dog skal dette være sket senest 2 år efter kontraktens indgåelse.

Den nye lejekontrakt fastsætter specifikke krav til de bygningsdele, der anvendes til udførelse af de brandhæmmende foranstaltninger. Yderligere er der i den nye lejekontrakt indsat en bestemmelse om, at ildsteder skal fejres og godkendes af en skorstensfejer, hvilket ligeledes er gjort med henblik på at minimere risikoen for brand.

### **Håndtering af spildevand**

Der har i hele forløbet været et tæt samarbejde med Miljø- og Energiforvaltningen, der har præsenteret forskellige løsningsforslag til håndtering af spildevandsproblematikken i Fjordbyen. I dialog med Fjordbyens bestyrelse er det blevet besluttet at indføre bestemmelser i den nye kontrakt, der foreskriver, at såfremt der afledes spildevand, skal dette ske til en godkendt samletank. Dette er et omfattende og omkostningsfuldt projekt for de mange parceller i Fjordbyen, og der er derfor givet en frist på 5 år til udførelse af dette.

### **Forlængelse af lejekontrakten**

Den nuværende lejekontrakt med Fjordbyen udløber 31.12.2022. Da der er store udgifter forbundet med de nye bestemmelser foreslås det, at kontrakten forlænges til ophør den 31.12.2037. Foreningen Fjordbyen skal selv afholde alle udgifter forbundet med de nye bestemmelser, og for at kunne optage lån samt søge fondsmidler er det vigtigt med en lang løbetid på kontrakten. Forlængelsen af kontrakten gælder dog kun, såfremt Fjordbyen lever op til de nye krav om brandhæmmende foranstaltninger samt håndtering af spildevand, hvilket fremgår tydeligt af den nye lejekontrakt, jf. pkt. 13.2. Derudover vil der fortsat være mulighed for at ophæve kontrakten, såfremt Fjordbyen misligholder kontrakten og ikke efterkommer påbud fra Aalborg Kommune.

### **Økonomi**

Som beskrevet ovenfor er der ingen økonomiske forpligtelser for Aalborg Kommune forbundet med indgåelsen af den nye lejekontrakt. Lejeindtægten vil fortsætte uforandret, og reguleres årligt i henhold til nettoprisindekset. Den årlige leje udgør pt. 114.574,79 kr.



Bilag:

Bilag 1 til lejekontrakt - Kortbilag over Fjordbyen

Fjordbyen - Situationsplan

Bilag 3 til lejekontrakt - Informationsark