

Referat

AALBORG BYRÅD

Aalborg Byråd

By- og Landskabsudvalget

Mødet den 22.01.2015 kl. 08.30

Mødelokale 142,



**Aalborg
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Åben

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Godkendelse og gennemgang af dagsorden | 1 |
| 2 | Virksomhedsrapportering pr. 31. december 2014 på By- og Landskabsforvaltningens område | 2 |
| 3 | Gug Alper, Boliger og rekreativt område. Fordebat til kommuneplantillæg. | 4 |
| 4 | Plus Bolig – afdeling 124, Visionsvej (9000) – Ansøgning om støtte til opførelse af 104 almene ungdomsboliger (skema A) | 7 |
| 5 | Orientering fra Plan og Udvikling | 11 |
| 6 | Birkesøvej, Storvorde - nedlæggelse af del af offentlig vej | 12 |
| 7 | Orientering fra Trafik og Veje | 15 |
| 8 | Orientering fra Park og Natur | 16 |
| 9 | Orientering fra Byggeri og Digital Service | 17 |
| 10 | Ekspropriation til Bjergbanestien ved tidligere Godthåb Station | 18 |
| 11 | Orientering fra rådmand og direktør | 21 |
| 12 | Eventuelt | 22 |
| 13 | Evaluering af By- og Landskabsudvalgets arbejde | 23 |
| 14 | Godkendelse af referat | 24 |



By- og Landskabsudvalget

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tid | Torsdag 22. januar 2015, kl. 08.30 |
| Sted | Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5 |
| Afbud | Mariann Nørgaard |
| Til stede | Christian Korsgaard, Jens Toft-Nielsen, Hans Henrik Henriksen, John Gregers Nielsen, Kirsten Algren, Rose Marie Sloth Hansen |
| Øvrige deltagere | Direktør Christian Bjerg, Jurist Bettina Vitnes |
| Øvrige deltagere | |



Punkt 1.

Godkendelse og gennemgang af dagsorden

Beslutning:

Godkendt.

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 2.

Virksomhedsrapportering pr. 31. december 2014 på By- og Landskabsforvaltningens område

2014-11845

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender Virksomhedsrapporten pr. 31. december 2014.

Beslutning:

Godkendt

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

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

I forlængelse af beslutningen i byrådet 24. marts 2014 skal Virksomhedsrapporten godkendt i By- og Landskabsudvalget indgå som input til Magistraten, idet der ved forventning om afvigelser i forhold til korrigeret budget fra udvalgene skal redegøres for de handlinger, der iværksættes. Rapportering til By- og Landskabsudvalget, der skal indgå i den kommenterede rapportering til Magistraten, vil i 2014 følge den tidsplan By- og Landskabsudvalget blev orienteret om på mødet 3. april 2014.

Regnskabsafslutningen er i gang, og By- og Landskabsudvalget præsenteres for det aktuelle skøn på forventet regnskab 2014 på mødet.

Seneste skøn for overførsler på anlægsbudgettet udsendes til udvalget pr. mail fredag d. 16. januar.



Punkt 3.

Gug Alper, Boliger og rekreativt område. Fordebat til kommuneplantillæg.

2014-18982

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

Beslutning:

Godkendt

Jens Toft-Nielsen tilslutter sig, at forslaget sendes i fordebat, men bemærker, at der allerede på nuværende tidspunkt er en del borgermodstand mod at inddrage dele af det rekreative område til byggeri.

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 12. juni 2014 (punkt 6).

Formål

På matrikel 1bk, Gug by, Sdr. Tranders er der udviklet et projektforslag, som giver mulighed for opførelse af en privat villa og en mindre privat boligudstyknig. Derudover udlægges området til et fælles rekreativt landskab, som vil være forsynet med stiforbindelser og være offentligt tilgængeligt for borgerne.

By og Landskabsudvalget godkendte den 12. juni 2014, at der udarbejdes en lokalplan med et overordnet indhold som beskrevet i startredegørelsen.

Jf. planlovens procedureregler om forudgående offentlighedsinddragelse (Planlovens § 23 c) skal kommunen indkalde idéer og forslag til planlægningsarbejdet, med mindre der er tale om mindre ændringer af kommuneplanens rammedel.

Projektet lægger op til, at der kan arbejdes på at skabe muligheder for randbebyggelse i Gug Alper, som ikke tilsidesætter de grønne interesser, men derimod understreger og styrker dem.

Kommuneplantillægget har desuden til formål at sikre en nærmere definition af det ønskede indhold i rammeområdet som omfatter Gug Alper.

Der bliver tale om anvendelsesændringer for en mindre del af området fra rekreativt formål til boligformål, hvorfor det anbefales, at der afholdes fordebat.

Spørgsmål til debat

- Hvad er dine ønsker til områdets indhold og udnyttelse?
- Hvad kan du se af fordele og ulemper ved ændringen - både i forhold til nærområdet og Gug i det hele taget?
- Er der særlige forhold der bør tages hensyn til i den kommende planlægning?

Brevet "Deltag i debatten" vil efter By- og Landskabsudvalgets godkendelse blive offentliggjort i perioden fra 4. februar til 4. marts 2015 som led i debatfasen.



Bilag:

LP 4-3-103 - Fordebatbrev.docx



Punkt 4.

Plus Bolig – afdeling 124, Visionsvej (9000) – Ansøgning om støtte til opførelse af 104 almene ungdomsboliger (skema A)

2014-2860

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 117.884.000 kr.,
at antallet af ungdomsboliger øges fra 100 til 104.
at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 11.788.400 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 180 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %.

Beslutning:

Anbefales

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig, afdeling 124.

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013 – 2015 med 100 ungdomsboliger og er planlagt opført i 2015.

Antallet af boliger er i projektfasen forøget fra det oprindelige antal på 100 til 104 for at opnå en bedre arkitektonisk helhed med en bygning, der er bearbejdet som et samlet harmonisk volumen, så det er tilpasset omgivelserne.

Grundkapitalindsuddet vil blive øget med ca. 300.000 kr. i forhold til det godkendte boligprogram 2013 – 2015.

Ungdomsboligprojektet får en markant placering ud imod krydset mellem Sønderbro og indkørslen til Eternitgrunden, Poul Larsens Vej. Som en del af den samlede bebyggelse indgår de bevaringsværdige tvillingesiloer i 32 meters højde. Siloerne bidrager i samspil med de nye ungdomsboliger til Eternitområdets nye fortælling.

Siloerne renoveres så de fremover kan anvendes af beboerne som cykelskur, udeopholdsrum, værksteder og udsigtsplatform.

Boligerne er placeret på hver sin side af en central fælles adgangsvej, der deler bygningen på langs, og giver en beskyttet adgang til boligerne.

Boligerne bliver alle udstyret med egne vaskefaciliteter i badeværelset og en opvaskemaskine i køkkenet.

Bygningsstrukturen er udlagt efter lokalplanens anvisninger om omfang og etagehøjder. Det nye byggeri følger de nedrevne industrihaller bygningretning og består af tre forskudte volumener, hvor bygningshøjden stiger fra tre til syv etager, fra vest mod øst.

I mellemrummene mellem de tre volumener sammenkædes bygningen af markante adgangstårne, som også indeholder depoter og fællesrum.

Projektet bidrager til lokalplanens intentioner om at skabe et sammenhængende grønt parkmiljø langs Sønderbro, der breder sig op imellem bygningerne.

Det primære udeopholdsrum, der er med til at binde nybyggeri og siloer sammen, er placeret på nordsiden af bygningens laveste del. Et hegn mellem siloerne og boligerne afskærmer mod vind og støj fra vest, men opfylder ikke fuldt ud støjkrav. Derfor er der som et supplement til udeophold også etableret en fælles tagterrasse placeret på taget af den mellemste bygning. Tagterrassen er afskærmet for støj og vind. I toppen af de to centrale adgangstårne er der indrettet mindre fællesrum og i stueetagen er der et større fællesrum.

Bygningens facader med forskudte vinduespartier og altaner opføres i hvid facadepuds, altanerne udføres i okkerfarvede betonrammer og glas. Bygningens trappetårne fremstår med en mørk okkerfarvet facadepuds, der fremhæver de markante bygningslementer.

På grund af trafikstøj fra Sønderbro kan udearealerne omkring bygningerne ikke helt opfylde lokalplanens lydkrav til opholdsarealer. Som kompensation herfor, bliver der på taget af mellembygningen indrettet opholdsarealer, som skal opfylde støjkravene.

Det samlede etageareal er på 5.200 m².

| Byggeriets art | Antal boliger | Husleje pr. måned 1) | Planforhold |
|----------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| etagebyggeri | 104 1-rums á ca. 50 m ² | 3.080 kr. | Lokalplan 4-2-107 |



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

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplanen.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog i mødet den 4. februar 2010 (pkt. 3), at alment nybyggeri fremover skal overholde de skærpede energikrav til lavenergibygninger, klasse 1 i bygningsreglement 2008, svarende til klasse 2015 i bygningsreglement 2010.

Byggeriet projekteres, så det som minimum overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 1 i bygningsreglement 2008 i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning på mødet den 4. februar 2010 (pkt. 3).

Udvalget har på mødet den 7. oktober 2010 i forbindelse med behandlingen af en række støttesager fra det nyeste boligprogram, besluttet generelt at stille krav om, at kommunen, inden udarbejdelse af egentligt udbudsmateriale, skal godkende projektet med hensyn til bæredygtighed og arkitektur, idet udvalget ønsker at sætte fokus på disse områder ved såvel nybyggeri som ombygningsprojekter.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering pr. december måned 2014.

| Anskaffelsessum | Realkreditlån (88%) | Kommunal grundkapital (10 %) | Beboerindskud(2 %) | Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1) | Kommunal Garanti 2) |
|-----------------|---------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| - - - Kr. - - - | | | | | |
| 117.884.000 | 103.738.000 | 11.788.400 | 2.358.000 | 187.200 | Ikke beregnet |

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m² pr. år i 2015. 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. Den er foreløbig skønnet til 60 % af lånet. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 26,3 %, omkostninger 11,9 % og håndværkerudgifter 60,2 %.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 22.670 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2014 incl. energitillæg på 1.120 kr. (etagebyggeri).

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² beregnet til 919 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 635 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 284 kr. pr. m² pr. år.

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



Bilag:

Vilkår - Skema A - Visionsvej.docx

Projektmappe - Plus Bolig Visionsvej.pdf



Punkt 5.

Orientering fra Plan og Udvikling

Beslutning:

- *Orientering om Friis.*
- *Fortovsrestauranter - Orientering om nye retningslinjer og vilkår.*
- *Orientering vedr. Spritten*
- *Scenarier for byudviklingen i Romdrup/Klarup og Stovorde/Sejflod.*

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 6.

Birkesøvej, Storvorde - nedlæggelse af del af offentlig vej

2014-002301

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender nedlæggelsen af en strækning på ca. 1300 m af den offentlige vej Birkesøvej benævnt vejlitra "7000e" Vildmosegård, Mou.

Beslutning:

Anbefales

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen har på baggrund af ansøgning fra Naturstyrelsen, iværksat procedure efter vejloven vedrørende nedlæggelse af del af Birkesøvej. Nedlæggelsen sker som en del af LIFE-projekt Lille Vildmose i forbindelse med genskabelse af Birkesø. Fra Vildmosevej til den genskabte Birkesø etableres der ny offentlig vej, idet den nedlagte vej tjener dels som national cykelrute, dels som adgang til Tofte Sø tårnet. Endvidere skal lodsejere have adgang til området.

På vedhæftede kortbilag vises vejstrækning der ønskes nedlagt, samt ny offentlig vej.

By- og Landskabsforvaltningen har ved annonce i Østhimmerlands Folkeblad dateret den 18. november 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.

Det nedlagte vejareal er påtænkt sammenlagt med naboejendom.



Bilag:

Birkesøvej 9260 Storvorde - Nedlæggelse af vejareal - kortbilag.pdf



Punkt 7.

Orientering fra Trafik og Veje

Beslutning:

- *Orientering vedrørende kulturfærgen Om:Form.*
- *Orientering vedrørende Egnspanvej.*

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 8.

Orientering fra Park og Natur

Beslutning:

Intet

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 9.

Orientering fra Byggeri og Digital Service

Beslutning:

Intet

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 10.

Ekspropriation til Bjergbanestien ved tidligere Godthåb Station

2014-28342

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender, at der træffes beslutning om ekspropriation af arealer og rettigheder i henhold til lov om offentlige veje § 43, stk. 1 i overensstemmelse med det nedenfor beskrevne, og at By- og Landskabsforvaltningen i øvrigt bemyndiges til at afslutte erstatningsspørgsmålet.

Beslutning:

Anbefales

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Formål

I oktober 2013 blev den rekreative sti (cykel- og vandresti) mellem Godthåb og Nibe på det tidligere jernbanetracé indviet. Stien – som på grund af sit forløb i et kuperet terræn – kaldes for 'bjergbanestien' skaber en forbindelse mellem Hvalpsund og Nibe, via Aalborg Centrum, Østerådalen, Svenstrup og Godthåb.

Ved den tidligere Godthåb Station mangler en strækning på ca. 300 meter at blive etableret som rekreativ sti. Der findes en trampesti på stedet, men den frie adgang hindres af to bomme og flere "adgang-forbudt-skilte".

Forhandlinger omkring erhvervelse af arealet har ikke ført til en aftale og for at sikre brugerne af bjergbanestien et attraktivt og sammenhængende stisystem, ønskes denne strækning etableret og sikret med optagelse som offentlig sti/vejareal på samme vis som resten af stiforløbet. Projektets gennemførelse nødvendigvis kræver derfor ekspropriation af en del af en privatejet ejendom.

Tidsplanen

Anlægsarbejdet forventes udført i 2015.

Berørte ejendomme

Ekspropriationens omfang fremgår af revideret ekspropriationsplan (december 2014) samt revideret lodsejerfortegnelse, som er i sagen.

Ekspropriationen berører et løbenummer.

Øvrige oplysninger

På åstedsforretningen den 1. oktober 2014 blev der redegjort for den planlagte ekspropriation og dennes nærmere omfang, og det blev forklaret, hvordan de planlagte foranstaltninger vil berøre den omfattede ejendom.

Indsigelse og begæring om medekspropriation

Under åstedsforretningen og i den efterfølgende indsigelsesperiode er der indkommet bemærkninger, forslag til ændringer og indsigelser mod det oprindelige projektforslag fra lodsejer og dennes advokat Charles Lindberg.

Aalborg Kommune har efter fornyet overvejelse udarbejdet et ændringsforslag, som imødekommer grundejers ønske om at opnå en bedre matrikulær vejadgang til to tilgrænsende ejendomme. Ændringsforslaget indebærer, at stitracéet trækkes længere mod syd og etableres langs en eksisterende snevold. Som en konsekvens heraf slettes ved ekspropriationen en på matrikelkortet hidtil vist 7,00 meter bred privat fællesvej fra matrikelkortet og erstattes med et nyt 8,00 meter bredt vejudlæg over det eksisterende køreareal på ejendommen. Endvidere pålægges en oversigtsservitut på ca. 65 m² østligst langs stien. Oversigtsservituten medfører, at arealet ikke må bebygges eller beplantes eller lignende i en højde af 80 cm over terræn.

Lodsejer og dennes advokat er orienteret om ændringsforslaget, som i princippet kan tiltrædes, dog således at stianlægget begyndende ved arealet pålagt oversigtsservitut og løbende syd om lodsejers lagerbygning trækkes så langt op mod snevolden som overhovedet muligt.

Samtidigt anmodes om, at der sker medekspropriation af et afskåret areal på ca. 4.450 m², da dette fremover vil være ubrugeligt.

Aalborg Kommune bemærker hertil, at det nu foreslåede stiprojekt følger den linjeføring, som var en forudsætning for en på ejendommen tinglyst deklARATION af 11. oktober 1974, hvor det i henhold til samme blev bestemt, at snevolden med bevoksning skal bevares i sin form. Stien ligger på strækningen fra start og syd om lodsejers lagerbygning ved foden af snevolden.

Aalborg Kommune imødekommer lodsejers begæring om medekspropriation af et areal på ca. 4.450 m², idet dette areal fremover bliver afskåret ved en vejlinie og ikke skønnes hensigtsmæssigt at kunne bevares som en selvstændig ejendom og ej heller i øvrigt vil kunne udnyttes på rimelig måde.

Løbenummer 1: Polar Cykler ApS cvr. nr. 74337414 (matr.nr. 5s Volstrup By, Ø. Hornum)

På ejendommen matr.nr. 5s Volstrup By, Ø. Hornum eksproprieres ca. 3.000 m², som til dels henligger ubenyttet med bevoksning dels som en ubefæstet sti med tilhørende grøft og skråning.



Den på matrikelkortet viste 7,00 m brede private fællesvej langs ejendommens syd-skel eksproprieres og slettes på matrikelkortet og erstattes med et nyt 8,00 meter bredt vejudlæg over eksisterende køreareal på ejendommen. Samlet fragår vejareal på 1.225 m², samtidig med at der optages nyt vejareal på ca. 1.420 m². Der pålægges ejendommen en ny oversigtsservitut østligst på et areal på ca. 65 m². Oversigtsservituten medfører, at arealet ikke må bebygges eller beplantes eller lignende i en højde på 80 cm over terræn. Endeligt foretages der – efter begæring fra lodsejer – medekspropriation af et ved en vejlinie afskåret areal på ca. 4450 m².

Økonomi

Erstatningsbeløbet afholdes af Park & Natur over projekt Etablering af Bjergbanestien Svenstrup/Nibe, PSP element XD-2300000201-00001.



Punkt 11.

Orientering fra rådmand og direktør

Beslutning:

Intet

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 12.

Eventuelt

Beslutning:

- *Spørgsmål til glatførebekæmpelse på fortove.*

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 13.

Evaluering af By- og Landskabsudvalgets arbejde

2013-39407

Beslutning:

Udsat

Mariann Nørgaard var fraværende.



Punkt 14.

Godkendelse af referat

Beslutning:

Godkendt

Mariann Nørgaard var fraværende.