

Referat

AALBORG BYRÅD

Aalborg Byråd

By- og Landskabsudvalget

Mødet den 28.05.2015 kl. 08.30

Mødelokale 142,



**Aalborg
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Åben

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Godkendelse og gennemgang af dagsorden | 1 |
| 2 | Virksomhedsrapport pr. 30. april 2015 på By- og Landskabsforvaltningens område | 2 |
| 3 | Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær. Kommuneplantillæg 9.012, Lokalplan 9-6-105 og Miljørapport (MV og VVM) (1. forelæggelse) | 5 |
| 4 | Skansekvarteret, Galstersgade, boliger, erhverv m.v. Kommuneplantillæg 2.017 og lokalplan 2-1-103 (2. forelæggelse) | 9 |
| 5 | Smedegård, Ravnkildevej, Boliger. Lokalplan 4-6-105 (1. forelæggelse) | 15 |
| 6 | Mou Kraftvarmeværk, Etablering af halmfyringsanlæg. Fordebat til kommuneplantillæg | 19 |
| 7 | Skalborg. Byudvikling. Fordebat til kommuneplantillæg. | 22 |
| 8 | Svenstrup. Udvidelse af erhvervsområde ved AKAFAs. Opsamling på fordebat | 25 |
| 9 | Universitetsområdet. Boliger vest for Tinbergens Alle og Kiplings Alle. Startredegerelse | 31 |
| 10 | Hobrovejkvarteret, Postmestervej, Boliger. Startredegerelse | 34 |
| 11 | Nørresundby Boligselskab, afd. 74, Nordre Havnegade 12, 9400 Nørresundby – ansøgning om støtte til opførelse af 102 almene ungdomsboliger - skema A | 37 |
| 12 | Vivabolig, afd. 41, Forchhammersvej - ansøgning om støtte til opførelse af 52 almene ældreboliger med serviceareal – skema A | 42 |
| 13 | Boligforeningen af 1944 - afdeling 15 - Jørgen Berthelsens Vej 36 - 28 almene familieboliger - endelig anskaffelsessum (skema C) | 46 |
| 14 | Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling | 50 |
| 15 | Orientering og politiske drøftelser - Trafik og Veje | 51 |
| 16 | Orientering og politiske drøftelser - Park og Natur | 52 |
| 17 | Orientering og politiske drøftelser - Byggeri og Digital Service | 53 |
| 18 | Fastsættelse af salgspriser for parcelhusgrunde på Ikarosvej i Gug Sydøst | 54 |
| 19 | Fastsættelse af salgspris for ejendommen beliggende Thistedvej 82, 9400 Nørresundby | 57 |
| 20 | Ekspropriation af rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger m.v. i området ved Krøjbergsvej, Marksvinget og Torndalstrand m.fl. - sommerhusområdet Hals-Hou - etape 4+5 (sag 3) | 60 |
| 21 | Orientering fra rådmand og direktør | 65 |
| 22 | Eventuelt | 66 |
| 23 | Godkendelse af referat | 67 |



By- og Landskabsudvalget

Tid Torsdag 28. maj 2015, kl. 08.30

Sted Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5

Afbud

Til stede Kirsten Algren, Hans Henrik Henriksen, Jens Toft-Nielsen, Mariann Nørgaard, Christian Korsgaard, John Gregers Nielsen, Rose Marie Sloth Hansen

Øvrige deltagere Direktør Christian Bjerg, Jurist Bettina Vitnes

Øvrige deltagere



Punkt 1.

Godkendelse og gennemgang af dagsorden

Beslutning:

Godkendt



Punkt 2.

Virksomhedsrapport pr. 30. april 2015 på By- og Landskabsforvaltningens område

2015-027669

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender Virksomhedsrapporten pr. 30. april 2015.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Sagen vedrører den første økonomifølgning på By- og Landskabsforvaltningens område i 2015.

Som i 2014 skal Virksomhedsrapporten godkendes i By- og Landskabsudvalget og derefter indgå i rapporteringen til Magistrat og Byråd. Der rapporteres om forventning om afvigelser i forhold til korrigeret budget fra udvalgene og samtidig redegøres for de handlinger, der iværksættes for at sikre budgetoverholdelse.

Rapportering for By- og Landskabsforvaltningen blive fremsendt til By- og Landskabsudvalget hver måned.

Bilag: Virksomhedsrapport pr. 30. april 2015 på By- og Landskabsforvaltningens område.



Bilag:

Virksomhedsrapport 30-04-2015



Punkt 3.

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær. Kommuneplantillæg 9.012, Lokalplan 9-6-105 og Miljørapport (MV og VVM) (1. forelæggelse)

2014-18303

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

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Fordebat

By- og Landskabsudvalgets møde 6. november 2014 (punkt 2).

Fordebatten blev afholdt 17. november til 15. december 2014 med et informationsmøde i Gandrup den 26. november 2014.

Opsamling på fordebat

By- og Landskabsudvalgets møde 5. februar 2015 (punkt 6).

I fordebatten indkom der i alt 12 bemærkninger, der er indgået i arbejdet med kommuneplantillæg, lokalplan og miljørapport.

Formål

På baggrund af vindmølleplanen fra september 2013, hvor der blev peget på ni områder til opstilling af vindmøller, har kommunen modtaget en ansøgning om opstilling af seks vindmøller i området Øster Hassing Kær. For det konkrete projekt er der udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan med tilhørende miljørapport (VVM-redegørelse og miljøvurdering).

Formålet med kommuneplantillægget er at fastlægge retningslinjer og rammer for opstilling af seks vindmøller på op til 150 meters totalhøjde i området Øster Hassing Kær øst for Gandrup. De otte eksisterende 70 meter høje vindmøller, der er i området i dag, vil i forbindelse med opstilling af de seks nye vindmøller blive nedtaget. Ud fra det konkrete projekt sker der fornyet afgrænsning af det udpegede vindmølleområde Øster Hassing Kær. På den baggrund er en række retningslinjer og rammer i kommuneplanen gennemgået, vurderet og justeret i det omfang de er relevante i forhold til det konkrete vindmølleprojekt.

Lokalplanen fastsætter – på et mere detaljeret niveau – bestemmelser, der muliggør opstilling af seks vindmøller i området. Lokalplanen fastsætter vindmøllernes placering under hensyntagen til naboer samt landskabs- og naturinteresser, ligesom der er sikret vejadgange til området og de enkelte vindmøller. Desuden er der fastsat bestemmelser for at sikre et ensartet udseende af vindmøllerne i forhold til bl.a. højde, dimensioner og afmærkning, samt krav til reetablering af området.

Kommuneplanen

I kommuneplanens hovedstruktur er der under hovedtemaet "Det åbne land" fastlagt, at Aalborg skal være en klima- og energiansvarlig kommune. I 2050 skal Aalborg Kommune være uafhængig af fossile brændsler og 80 % af elforbruget skal dækkes af strøm produceret af vindmøller.

Opstilling af vindmøller til at realisere klimamålene kan have konsekvenser for naboer, den visuelle oplevelse af landskabet mv. Det betyder, at kommunen i nogle områder må gå på kompromis med nogle andre interesser i det åbne land. Kommunen prioriterer således placeringen af energianlæg i det åbne land.

Kommuneplanens retningslinjer tilpasses det konkrete projekt med opstilling af seks vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter ved Øster Hassing Kær. Det berører følgende retningslinjer:

- 14.2.1 Vindmøller; Afgrænsning og det maksimale antal vindmøller.
- 14.2.14 Vindmøller Øster Hassing Kær; Ny retningslinje, 6 vindmøller på maksimalt 150 meter, én ret linje.
- 11.2.3 Øvrige landområder; Afgrænsning ændres.

Kommuneplanens rammer ændres, så det sikrer mulighed for at opstille vindmøllerne. Det berører følgende kommuneplanramme:

- 9.6.V1 Vindmøller Øster Hassing Kær; Geografisk afgrænsning, 6 møller op til 150 meter.

Ud over de nævnte retningslinjer og rammer berører området til vindmøller andre udpegninger i kommuneplanen, men dog ikke forhold der er uforenelige.



Lokalplan nr. 1.10 Vindmøllepark øst for Gandrup

En del af området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 1.10 Vindmøllepark øst for Gandrup, vedtaget 11. december 1996. Denne lokalplan aflyses ved endelig godkendelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har udarbejdet en samlet miljørapport for planforslagene.

I miljørapporten beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan miljøpåvirkningerne skal overvåges.

Miljørapporten er et særskilt dokument "Vindmøller ved Øster Hassing Kær – Miljørapport (MV og VVM)".

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

Forslaget omfatter projekt opført på "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" bilag 1, pkt. 38 vedr. "Vindmøller over 80 meter totalhøjde eller grupper af vindmøller med flere end 3 møller". Projektet er derfor VVM-pligtigt og der er udarbejdet en VVM-redegørelse, som er indeholdt i Miljørapporten nævnt ovenfor. Her beskrives projektets påvirkning af miljøet.

VVM-redegørelsen er udarbejdet som en kombineret miljørapport, som også indeholder miljøvurderingen efter "Lov om vurdering af planer og programmer". Den foreligger som et særskilt dokument "Vindmøller ved Øster Hassing Kær – Miljørapport (MV og VVM)".

Her er der gjort rede for alle de miljøpåvirkninger, der følger af etableringen af den pågældende vindmøllepark med seks vindmøller. Der har været særlig fokus på vindmøllernes påvirkninger ved nabobeboelser i form af støj og skygge samt vindmøllernes visuelle påvirkning ved naboer og på landskabet – herunder Teglværkssøerne. Endvidere har der været fokus på naturinteresserne i området – fugle, flagermus og beskyttede naturtyper.

Økonomi

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

Den grønne ordning i VE-loven giver kommunen mulighed for at søge om tilskud hos Energinet.dk til at dække omkostninger til projekter, der styrker landskabelige eller rekreative værdier eller til kulturelle og informative aktiviteter. Beløbets størrelse fastsættes ud fra størrelsen på de opsatte vindmøller, og forventes i dette projekt at udgøre godt 1,7 mio. kroner.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 9.012 for vindmøller ved Øster Hassing Kær

Forslag til Lokalplan 9-6-105 Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

Ikke-teknisk resumé - Vindmøller ved Øster Hassing Kær - Juni 2015

Miljørapport - Vindmøller ved Øster Hassing Kær - Juni 2015



Punkt 4.

Skansevarteret, Galstersgade, boliger, erhverv m.v. Kommuneplantillæg 2.017 og lokalplan 2-1-103 (2. forelæggelse)

2014-33196

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

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (januar 2015), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

Kommuneplantillægget
Ingen ændringer.

Lokalplanen

Under lokalplanens pkt. 6.3 er der tilføjet et afsnit om lysende og belyste skilte, og desuden er bestemmelsen uddybet således, at det fremgår, at skilte skal tilpasses husets faginddeling.

Bilag 2 er rettet således, at skorstenen nu fremgår korrekt som en del af Byggefelt 1 og er omfattet af skraveringen af den bevaringsværdige bygning. Skorstenen var ved en teknisk fejl ikke markeret på Bilag 2, men er en del af den bevaringsværdige bygningsmasse, og skal derfor fremgå korrekt af bilaget.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 11. december 2014 (punkt 4).

Magistratens møde 15. december 2014 (punkt 13).

Byrådets møde 12. januar 2015 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 21. januar til og med 18. marts 2015.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre, at de bevaringsværdige bygninger, som tidligere blev anvendt til varmeværk, kan indrettes til andre formål.

De eksisterende bygninger på matrikel 20fa og 20x, Nørresundby Bygrunde, har i dag en bebyggelsesprocent på 86 som ændres med dette kommuneplantillæg til en bebyggelsesprocent på 100. Bebyggelsesprocenten hæves for at give mulighed for, at bygningerne kan indrettes på en ny måde, når de skifter anvendelse.

Desuden ændres bebyggelsesprocenten for den øvrige del af kommuneplanrammen fra 25 til 30 for åbenlav bebyggelse, og etagerne fra max 1½ til max 2, som en konsekvens af bygningsreglementets ændringer i 2007.

Herudover tilføjes også anvendelsen "Tekniske anlæg".

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at de eksisterende bygninger, som tidligere har huset Nørresundby Fjernvarmeværk, fremover kan anvendes til boliger, klinikker, kontorer, service, værksteder og tekniske anlæg.

Lokalplanen skal sikre, at de bevaringsværdige bygninger bevares. Det betyder, at eksteriør skal ombygges mindst muligt, mens "indmaden" kan tilpasses den nye anvendelse.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Galstersgade, og der skal indrettes 15 P-pladser. Antallet af P-pladser er fastsat ud fra en konkret vurdering af parkeringsbehovet til de mulige anvendelser, samt en vurdering af, hvor mange P-pladser det er fysisk muligt at etablere indenfor lokalplanområdet.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Kommuneplanen



Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2.1.B8 Bondropsgade.

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

Byplanvedtægt nr. 71, Bondropsgade

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 71, Bondropsgade.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-1-103, ophæves byplanvedtægten for det område, som er omfattet af lokalplan 2-1-103.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Curt R. Nielsen, Bondropsgade 13 H, 9400 Nørresundby
2. Jesper Lorenzen, JLMC Invest ApS, Kastetvej 93, 9000 Aalborg
3. Saskia Plewe-Hesse og Mario Hesse, Galstersgade 16, 9400 Nørresundby
4. Malin og Mads Rømer Brolin-Tani, Galstersgade 15 st., 9400 Nørresundby

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Curt R. Nielsen *vedrørende anvendelsen til Værksteder (herunder særligt VVS og snedker) samt Tekniske anlæg. Det ønskes, at ovennævnte anvendelser ikke bliver mulige, for at undgå støj i området.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Muligheden for at anvende området til ovennævnte formål fastholdes. Idet lokalplanområdet er placeret i et boligområde, vil den nye anvendelse – fx til VVS eller snedker - skulle tilpasse sig de omkringliggende, eksisterende boliger. Desuden vil kommunen altid foretage en konkret vurdering i byggesagen af den virksomhed, som flytter ind. Støjgrænserne gælder for de faktiske anvendelser i området. Dette er beskrevet i lokalplanens pkt. 10.2 og 10.3. Se desuden besvarelsen til 3. indsigelse under afsnittet "Miljøklasser".

2. Indsigelse fra Jesper Lorenzen *vedrørende ønske om anvendelse til 2 boliger i delområde B.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Anvendelsesmulighederne i delområde B er valgt ud fra en vurdering af, hvordan der kan gives nye muligheder for at anvende bygningen og samtidig bevare den. Vurderingen har taget udgangspunkt i de konkrete bygninger, og de muligheder de rummer i forhold til bl.a. indgang/adgang, vinduesplacering og –størrelse, mulighed for isolering, behov for ændringer i facaden osv. Her er det således vurderet, at den del af bygningen, som ligger indenfor delområde B, ikke umiddelbart egner sig til boliger. Vurderingen fastholdes, og derfor er denne anvendelse ikke mulig i lokalplanen.

3. Indsigelse fra Saskia Plewe-Hesse og Mario Hesse *vedrørende forhold til kommuneplanen (herunder størrelsen på erhverv), parkeringsforhold, anvendelse (særligt postkontor og postordrevirksomhed), miljøklasser (herunder afstand til boliger), ønske om anvendelse til kulturelle formål, ønske om tilføjelse til bestemmelse vedr. skilte samt ønske om at bevare skorstenen og at den skal fremgå af Bilag 2.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Forhold til kommuneplanen:

I indsigelsen sættes der spørgsmålstejn ved, om en virksomhed på 1600 m² er "mindre erhverv".

Ifølge Kommuneplanen er det muligt at indpasse "mindre erhverv" i boligområdet. Det vurderes, at betegnelsen "mindre erhverv" godt kan rumme en enkelt ejendom, der kan udnyttes til erhvervsformål. Særligt da



ejendommen heller ikke hidtil har været anvendt til boliger, men til varmeværk, og en fremtidig anvendelse til erhvervsformål derfor ikke vurderes at ville ændre områdets karakter væsentligt.

Parkeringsforhold:

Der gøres indsigelse mod antallet af parkeringspladser, som vurderes at være for få, og der udtrykkes bekymring for, at der vil ske parkering på gaden.

Kravet om at der skal etableres 15 P-pladser indenfor lokalplanområdet fastholdes. Ser man på Nørresundby som helhed, er parkeringsforholdene ikke problematiske. Betalingsparkeringen i Nørresundby er ophævet for nyligt, og generelt er der tilstrækkelig parkering i Nørresundby. Inden for lokalplanområdet er det muligt at anlægge opholdsarealerne på et dæk med parkering under, så en større del af gårdrummet kan anvendes til parkering. Således vurderes der også at være tilstrækkelig plads til at etablere de 15 P-pladser.

Anvendelse:

I indsigelsen udtrykkes bekymring for, at anvendelserne "postkontor" og "postordrevirksomhed" kan være særligt belastende med hensyn til trafik og parkering. I indsigelsen fremsættes desuden et ønske om, at bygningen skal kunne anvendes til kulturelle formål.

Lokalplanområdets anvendelser fremgår af kommuneplanrammen med "Tekniske anlæg" som den eneste tilføjelse til anvendelserne i kommuneplantillægget. "Tekniske anlæg" er tilføjet for at sikre det pumpehus, som i dag findes indenfor lokalplanområdet. Det vurderes, at kundestrømme, vareindlevering, parkering osv. ikke må forventes at være mere belastende for postkontor og postordrevirksomhed, end for de øvrige anvendelser. Anvendelserne fastholdes således i lokalplanen.

Anvendelsen til kulturelle formål fremgår ikke af kommuneplanrammen, som omfatter de anvendelser, som menes at kunne indpasses naturligt i et boligområde – jf. også kommuneplanens by- og bydelsbeskrivelse af Skanse kvarteret. En anvendelse til kulturelle formål vil sandsynligvis være en publikumsorienteret anvendelse, som vurderes at kunne medføre et stort P-behov ved arrangementer, udstillinger og lignende. Dette kan forekomme både sjældent, jævnlige eller dagligt afhængig af hvilken type kulturelle formål, der vil være tale om. Det fastholdes, at anvendelsen til kulturelle formål ikke er medtaget i kommuneplantillægget og lokalplanen.

Miljøklasser:

Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen giver mulighed for at etablere virksomheder op til miljøklasse 3.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere forskellige typer erhverv i miljøklasse 1-3. I det lokalplanområdet er placeret i et boligområde, vil den nye anvendelse skulle tilpasse sig de omkringliggende, eksisterende boliger, samt eventuelle boliger indenfor lokalplanområdets delområde A. Støjgrænserne gælder for de faktiske anvendelser i området. Desuden vil kommunen altid foretage en konkret vurdering i byggesagen af den virksomhed, som flytter ind.

Hvis en virksomhed betegnes som fx miljøklasse 3 betyder det ikke, at virksomheden har lov til fx at støje det, der svarer til en miljøklasse 3, når virksomheden etablerer sig i et eksisterende boligområde. Her skal det konkret vurderes, (fx ud fra hvilke maskiner, virksomheden benytter, hvor ventilationen er placeret osv.), om de samlede miljøpåvirkninger er forenelige med boligerne. Dette kan udelukke fx støjende og støvende erhverv fra at kunne etablere sig i området, men omvendt vil en ikke-støjende og -støvende virksomhed godt kunne etablere sig med kort afstand til de omkringliggende boliger, fordi der således ikke vil være gener – også selvom virksomheden som udgangspunkt er betegnet som en miljøklasse 3-aktivitet.

Den konkrete vurdering af den nye virksomhed sikrer således, at der ikke opstår gener for boligerne. Derfor fastholdes fastsættelsen af anvendelser og miljøklasser i lokalplanen.

Skilte:

I indsigelsen ønskes det tilføjet, at skilte ikke må lyse, blinke eller være belyst med lys, der er skarpere end lyset i omgivelserne.

Lokalplanen stiller krav om, at skiltningen skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, og bestemmelsen er uddybet med eksempler på, hvordan skiltningen ikke må udføres. Der findes mange kvalificerede



måder at udføre skiltning på. Aalborg Kommune skal give tilladelse til skiltning, og der sker således en vurdering af skiltningen – herunder lysende eller belyste skilte - i byggesagen. Dog er indsigelsen imødekommet således, at bestemmelsen om skilte er tilføjet et afsnit om lysende og belyste skilte, og desuden er uddybet således, at det fremgår, at skilte skal tilpasses husets faginddeling.

Skorstenen:

I indsigelsen fremsættes ønske om at sikre skorstenen med lokalplanen.

Skorstenen er ganske rigtigt en del af den bevaringsværdige bebyggelse, som skal sikres med lokalplanen, og Bilag 2 er derfor blevet rettet, så det nu fremgår korrekt.

4. Indsigelse fra Malin og Mads Rømer Brolin-Tani som *tilslutter sig 3. indsigelse i forhold til parkering, anvendelser, miljøklasser og skiltning.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Se besvarelse under 3. indsigelse.



Bilag:

Kommuneplantillæg 2.017 for et område ved Skanseparken

Lokalplan 2-1-103 Boliger, erhverv m.v., Galstersgade, Skansekvarteret

Indsigelser i samlet PDF



Punkt 5.

Smedegård, Ravnkildevej, Boliger. Lokalplan 4-6-105 (1. forelæggelse)

2015-001565

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

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Formål

Lokalplanen omfatter den 2.renoverings-etape af Himmerland Boligforenings helhedsplan for 'Kildeparken 2020', som i alt omfatter 3 boligafdelinger. Afdelingen ved Ravnkildevej rummer i dag i alt 247 almene boliger, fordelt på to boligtyper - etageboliger/blokbebyggelse mod nordvest og gårdhavehusbebyggelse i den sydlige del.

Der er tidligere godkendt en lokalplan for helhedsplanens 1. renoverings-etape for afdelingen ved Blåkildevej, hvor renoveringsarbejderne nu er påbegyndt.

Med baggrund i en arkitektkonkurrence, gennemført i efteråret 2014, er det hensigten, at lokalplanen skal sætte rammerne for et langt mere differentieret boligkvarter, både med hensyn til boligtypologier og boformer samt i rummene mellem husene.

Med renoveringsindsatsen lægges der generelt vægt på at højne æstetik, kvalitet og funktionalitet af bebyggelse og friarealer - bl.a. med øget fokus på bæredygtige løsninger samt natur og opholdskvalitet. Alt i alt skal omdannelsen gøre området attraktivt for en bredere beboer- og brugerskare.

Området blev oprindeligt opført i 1968, som det første af Kildeparkens områder. Området har en markant grøn karakter og i arbejdet med lokalplanen er det derfor vægtet højt at sætte rammer for en omdannelse, der både muliggør en mere mangfoldig og fortættet bebyggelse, som samtidig understøtter og sikrer bydelens særlige grønne kvaliteter.

Området vejbetjenes internt fra Ravnkildevej, der er tilsluttet Smedegårdsvej mod nord. Lokalplanen giver mulighed for en fremtidig forlængelse af Ravnkildevej mod syd/øst, der via Fyrkildevej vil give forbindelse til Kvarter - og Sundhedshuset længere mod syd samt områdets øvrige private / offentlig service i bydelens centrum omkring Tornhøjsskolen og -centret.

Lokalplanens formål er, at muliggøre den ønskede fortætning og omdannelse af Ravnkildevejs bebyggelse gennem at sikre

- at området anvendes til boligformål med varierede bolig- og bebyggelsesformer samt andre funktioner, der naturligt indgår i bebyggelsen,
- at der kan ske omdannelse og renovering af den eksisterende bebyggelse samt suppleres med nybyggeri i op til 24 meters højde,
- at der kan ske udstykning af grunde i området,
- et godt samspil mellem bebyggelsen og det omgivende landskab, herunder synliggørelse af udsigtskvaliteter og terrænformer,
- at der ved nybyggeri samt om- og tilbygninger sikres kvalitet og nutidige arkitektoniske løsninger,
- sammenhængende stiforbindelser med tilslutning til det overordnede stinet, herunder Korupstien og Astrupstiforbindelsen,
- en styrkelse af natur- og opholdskvalitet samt sammenhæng i grønne områder og byrum, og
- at området vejbetjenes fra Smedegårdsvej.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.6.D1 Blåkildevej m.fl. og er i overensstemmelse hermed.

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

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 32, vedtaget i byrådet i 1973. Området er beliggende i byzone og er udlagt primært til boligformål (tæt/lav- og etagebebyggelse).

I byplanvedtægten er angivet en retningsgivende bebyggelsesplan.



Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-6-105 ophæves byplanvedtægt nr. 32 "Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune" for det område, der er omfattet af lokalplan 4-6-105.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til lokalplan er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Kommunen har derfor foretaget en screening med det resultat, at planforslaget *ikke* skal miljøvurderes, idet forslaget 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 skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til lokalplan 4-6-105 Boliger, Ravnkildevej, Smedegård



Punkt 6.

Mou Kraftvarmeværk, Etablering af halmfyringsanlæg. Fordebat til kommuneplantillæg

2015-023577

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

Beslutning:

Godkendt.

Jens Toft-Nielsen kan ikke godkende, idet han finder, at en ny elkedel eller varmepumpe ville være i bedre overensstemmelse med energiforligets intentioner om el i fjernvarmen, end et anlæg til afbrænding af halm vil være.



Sagsbeskrivelse

Formål

Mou Kraftvarmeværk er blandt 50 kraftvarmeværker, som er blevet delvist fritstillet til at benytte biomasse til varmereproduktion. I den forbindelse er der indgået forhandling med en lokal landmand om at opføre et halmfyringsanlæg syd for Mou ved Ny Høstemarkvej. Den lokale landmand vil opføre og drive anlægget og Mou Kraftvarmeværk vil aftage varme fra anlægget via en ny transmissionsledning mellem anlægget og Mou Kraftvarmeværk.

Det område der peges på til anlægget er ikke udlagt til teknisk anlæg i dag. Opførelse af anlægget forudsætter derfor, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan. Første led i planlægningsprocessen er et debatoplæg, som giver mulighed for at komme med kommentarer til den videre planlægning.

Hvad kigger vi særligt på i denne sag?

I den videre planlægning skal følgende ting afklares:

- Anlæggets visuelle og miljømæssige påvirkning på omgivelserne.
- Naturinteresser – området er udpeget som skovrejsningsområde, grøn kile og økologisk forbindelse. Skal dette ændres?
- Trafikafviklingen i området.

Processen

Brevet "Deltag i debatten – Etablering af halmfyringsanlæg syd for Mou" vil efter By- og Landskabsudvalgets godkendelse blive offentliggjort i perioden fra 3. juni 2015 til 1. juli 2015 som led i debatfasen.

En foreløbig tidsplan ser således ud:

| | | |
|------|---------|--|
| 2015 | sommer | Fordebat |
| 2015 | efterår | Udarbejdelse af planforslag |
| 2015 | vinter | Offentlighedsfase |
| 2016 | medio | Endelig kommuneplantillæg og lokalplan |



Bilag:

Deltag i debatten - Etablering af halmfyringsanlæg syd for Mou



Punkt 7.

Skalborg. Byudvikling. Fordebat til kommuneplantillæg.

2013-45637

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

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Kommissorium for helhedsorienteret omdannelse af Skalborg

By- og Landskabsudvalgets møde 6. februar 2014 (punkt 7)

Orientering om ny byudviklingsplan for Skalborg

By- og Landskabsudvalgets møde 5. februar 2015 (punkt 12)

Byudviklingsplanen skal skabe en fælles vision og rammen for en helhedsorienteret udvikling af Skalborg som bydel, der skal udmunde i en revision af kommuneplanen samt en handlingsplan, der også kan fungere som afsæt for en økonomisk prioritering af byudviklingstiltag i Skalborg i de kommende år.

Den oprindelige tidsplan er blevet forskubbet ligesom opgavens fokus er blevet justeret, dog stadig med det oprindelige kommissorium og beskrevne problemstillinger som afsæt. Byudviklingsplanen har ikke blot fokus på planer og strategier for bydelens fremtid men også på bydelens ressourcer og sammenhængskraft.

I løbet af det sidste halve år er der blevet gennemført en række interviews og en visionsworkshop med udvalgte aktører.

Formål

Skalborg ligger i krydsfeltet mellem midtbyen og City Syd, og de seneste år har bydelens trivsel og udvikling været tilsidesat til fordel for ydre interesser. Bydelen fremstår i dag som nedslidt, fragmenteret og med store trafikale og identitetsmæssige udfordringer som følge af at udviklingen i gennem mange år er sket uden større fokus på kvaliteter og helheder.

I samspil med en række aktuelle projekter, herunder renoveringen af Grønnegården sætter byudviklingsplanen fokus på Skalborg som bydel, og det hverdagsliv der udfolder sig dér. Den er således ikke blot ment som et dokument med visioner, perspektiver og kommuneplanrammer for den fremtidige udvikling, men i høj grad også som proces, hvor områdets aktører mødes om samme bord.

Fordebatten igangsættes med et borgermøde, der afholdes i Agri Nord Idrætscenter 9. juni 2015.

Borgermødet er bygget op omkring 4 forskellige stande med hvert sit debattema, der udfolder byudviklingsplanens præmisser, muligheder og begrænsninger:

Temaer til debat

- *Foreningsliv og hverdagsliv, hvor borgere mødes*
- *Forbindelser og mobilitet i bydelen, herunder trafikale forhold, støj og barrierer*
- *Grønne og rekreative sammenhænge i bydelen, herunder landskab, rekreation og fritid*
- *Centrale mødesteder og funktioner i bydelen, herunder etablering af lokalcenter og tilhørende byrum, (rammer for butikker offentlig/privat service mv.)*

Efter borgermødet lægges debatmaterialet fra temastandene ud til offentlig debat henover sommeren, indtil 10. august 2015. Herefter udarbejdes udkast til byudviklingsplan og justering af kommuneplanrammer.

I løbet af efteråret, sideløbende med myndighedsbehandlingen pågår, påtænkes gennemført en række midlertidige projekter, med fokus på at skabe lokal sammenhængskraft og opmærksomhed om byudviklingsplanen. På denne måde fastholdes fokus på processen, der favner både de planmæssige og fysiske rammer samt den mentale omdannelse. De midlertidige projekter finansieres af puljen fra midlertidige aktiviteter.



Bilag:

Invitation til borgermøde om fremtidens Skalborg



Punkt 8.

Svenstrup. Udvidelse af erhvervsområde ved AKAFAs Opsamling på fordebat

2015-012723

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljørapport (MV) på baggrund af et tilpasset projekt for en udvidelse af erhvervsområdet ved AKAFAs i Svenstrup.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

På baggrund af fordebat for udvidelse af erhvervsområdet ved AKafa i Svenstrup (jf. BLU-mødet 19. marts 2015, pkt. 7) blev der i perioden 25. marts – 22. april 2015 afholdt fordebat. Kommunen modtog 6 henvendelser.

1. Jesper Rathleff Holst, Lobovej 13, 9230 Svenstrup
2. Marianne og Finn Christensen, Lobovej 20, 9230 Svenstrup
3. Svenstrup Skole, Egemarksvej 1, 9230 Svenstrup
4. Anja og Rasmus Larsen, Lobovej 17 samt Jette Mostrup Jensen, Lobovej 15, 9230 Svenstrup
5. 4 medlemmer fra grøn gruppe ved Henny Nørgård Madsen, Svenstrup Skolevej 14, 9230 Svenstrup
6. Jesper Veise Olesen, Lobovej 11, 9230 Svenstrup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Jesper Rathleff Holst vedrørende afgrænsning, gener, trafikafvikling og flytning

Bekymrende at en erhvervsvirksomhed i midtbyen af Svenstrup ønsker at udvide mod de omkringliggende naboer, der er boliger og skole. Der burde i stedet laves en plan for at reducere virksomheden og flytte den til erhvervsområdet ved motorvejen – eksempelvis over 10 år. Så kunne erhvervsområdet ændres til boliger, produktionen flyttes i etaper og AKafa kunne tjene penge på at udstykke ejendommen.

Rystelser og støj kan høres/mærkes i området. Der skal laves måling af rystelser i undergrunden og lydmåling af dybe toner fra vibrationer. Det er kedlerne, der skaber disse rystelser. Om de udskiftes under ombygningen er uvis. Dampen fra mælk lugter sødligt ind over midtbyen og Svenstrup Skole. Området skal beplantes med høje træer, så fabrikken afskærmes i boligområdet.

Da lastbilerne kører efter GPS ender de sommetider på små veje i villakvarterer og igennem betonpæle på Svenstrup Skolevej. Der er i dag indkørsel fra Svenstrup Skolevej, hvilket betyder lastbiltrafik nær Svenstrup Midtby og forbi boligkvarterer på Frederikshøjvej, Ørnevej og Gærdesangervej samt børnehaven på Solbakkevej. Til sidst krydses Svenstrup Skolevej, hvor børn til og fra Svenstrup Skole skal være særlig opmærksom på lastbilerne. En del lastbiler kører også via Runesvinget, Langdyssen og Svenstrup Skolevej, hvilket ikke gør forholdene for skolebørn bedre. Vejstrukturen kan ikke håndtere store lastbiler og muligheden for alternative veje er begrænset.

Svar: **Delvis imødekommet.**

I forbindelse med det kommende planarbejde arbejdes der med disponering af området med hensyn til bebyggelsernes udseende og placering, beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares. Ifølge beregninger for kommende støj- og forureningsforhold fra virksomheden forventes gerne at blive reduceret i forhold til i dag. Arla vil fremtidigt kun få vejadgang fra Svenstrup Skolevej. Arla har på baggrund af fordebattens henvendelse igangsat yderligere undersøgelser om lavfrekvent støj og lugt.

2. Bemærkning fra Marianne og Finn Christensen vedrørende gener og mange uafklarede spørgsmål i forhold til projektet

Har gennem 40 år været nabo til AKafa og oplevet, at de siger et og gør noget andet, og at det er svært at få dem til at leve op til aftaler og det ansvar de har. Der har været sager i forhold til bygning af spraytårn og lagerhal, ligesom der har været støjgener fra det store spraytårn. Derfor ringer alarmklokkerne på højeste styrke.

Har derfor mange uafklarede spørgsmål i forhold til selve projektet, og hvad det vil betyde for deres situation og økonomi. Det er spørgsmål som, hvad betydningen er for f.eks. ejendomsvurdering, byggeprocenter og højder, restriktioner ved salg mv. Hvordan vil kommunen sikre, at de beboere der ejer huse på Lobovej ikke mister værdi. De bemærker, at husene er en del af deres pensionsopsparing. Hvis området bliver blandet bolig/erhverv, hvad betyder det for belåning, støjgrænser mv.? Kan AKafa bygge mere og højere op mod deres grund – hvor de tidligere har fået et svar om at byggehøjden afgøres i en helhedsvurdering? Vil den ændrede trafikstruktur give øget belastning af tung trafik på Lobovej? Vil nedrivningen af Svenstrup Skolevej



betyde, etablering af flere læsseramper ved lagerhallen bag Lobevej 20? Eller er det overnatningsplads for udenlandske lastbiler, som har fået parkeringsforbud på Svenstrup Skolevej?

Kan som udgangspunkt glæde sig over, at AKAFAs har behov for at udvide produktionen, men kan på ingen måde acceptere, at det går ud over beboerne i området – både økonomisk, støjmæssigt og lugtmæssigt.

Svar: Taget til efterretning.

I forbindelse med det kommende planarbejde arbejdes der med disponering af området med hensyn til bebyggelsernes udseende, placering og højde samt beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares. Det er et mål gennem planlægningen både at tilgodese virksomhederne og naboerne. Ifølge beregninger for kommende støj- og forureningsforhold fra virksomheden forventes generne trods virksomhedsudvidelsen at blive reduceret i forhold til i dag. Arla vil fremtidigt kun få vejadgang fra Svenstrup Skolevej.

3. Bemærkning fra Svenstrup Skole vedrørende trafikafvikling, placering, visualiseringer og byens udvikling

De nye erhvervsområder syd for byen er særligt egnede for erhverv med et større transportbehov – særligt i forhold til tung trafik. Udvidelsen af AKAFAs vil betyde mere tung trafik på Skolevej, Østermøllevej og måske Lobevej, der netop er adgangsvej og hovedfærdselsåre mellem Svenstrup Skole og Fritidscentret Højvang, hvor der er fritidstilbud efter 3. klasse. Tilsvarende er der mange børn fra skolen og fra den nordlige bydel, der cykler til idrætsfaciliteterne ved SGIF. Tankbilerne til og fra AKAFAs kører døgnet rundt, og problemet er derfor tilsvarende stort.

Tiden og byudviklingen må siges at have gjort erhvervsområdet ved AKAFAs mere og mere uegnet for tung produktionsindustri. Placeringen er helt omgivet af boliger, skole og indkøbscenter, og trafikken er allerede i dag til stor gene for området. Hvis virksomheden skulle nyplaceres i dag, ville området aldrig blive udpeget som erhvervsområde. Så ville en VVM-redegørelse klart pege på, at området med dets miljøpåvirkning skulle placeres i området syd for byen.

På baggrund af det foreløbige materiale er omfanget af udvidelsen svær at vurdere – herunder transportomfang, det visuelle indtryk, højder mv. Der er således behov for visualiseringer af facaderne fra de forskellige sider. Vi forventer at der gennemføres en VVM-redegørelse, der belyser disse forhold, og at der laves en sammenligning med en placering nær motorvejen, så det kan fremlægges i den offentlige høring omkring projektet.

Svenstrup er i kommuneplanen udlagt som udbygningsområde, og vi forventer, at der bliver flere borgere og skolebørn i byen. Det forekommer uhensigtsmæssigt at et industriområde udvides så tæt på et skoleareal, hvor der i takt med væksten kan blive behov for udvidelser i nærmeste fremtid. Vi ser en fremtidssikring for både byen og virksomheden ved en udflytning mod syd.

Mellem Godthåbsvej og skolen er en stiforbindelse for gående og cyklende, som ønskes bibeholdt. Der er sandsynligvis vundet hævde på stien.

Svar: Taget til efterretning.

I det kommende planarbejde vil transportomfang, det visuelle indtryk, højder mv. skulle afklares. Lokalplanen fastsætter de fysiske rammer for virksomheden, hvorfor der ikke forventes udarbejdet en VVM-redegørelse i forbindelse med lokalplanen. Staten kan i forbindelse med det konkrete udbygningsprojekt for Arla beslutte, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for produktionsudvidelsen, hvor staten så som miljømyndighed vil forestå arbejdet. I forbindelse med lokalplanen vil der blive lavet en miljøvurdering af lokalplanen, som udarbejdes og offentliggøres sammen med lokalplanen. På grund af erhvervsområdets placering ved en skole vil trafikikkerhed også være i fokus ved valg af løsninger til trafikafviklingen.

4. Bemærkning fra Anja og Rasmus Larsen samt Jette Mostrup Jensen vedrørende fokus på at begrænse generne for naboerne samt input til at gøre det



Den kommende planlægning bør i lige så høj grad tage udgangspunkt i at begrænse generne for naboerne som at give AKAFA nye rammer for virksomhedens drift. Som beboer på Lobevej og nabo til AKAFA er det meget betænkeligt, at AKAFA ønsker at inddrage de resterende boliger på den østlige side af Lobevej til erhvervsformål, da erhvervsområdet så udvides ind i boligområdet. I dag er en større del af ejendommene udlagt til boligformål, hvilket er en principiel sikring mod, at arealet anvendes til erhverv. Med udvidelsen og ændringen af anvendelsen kan vi frygte, at der bliver mulighed for at bebygge området langs Lobevej, hvilket vil ændre området karakter samt medføre en væsentlig værdiforringelse.

Planlægningen bør beskytte boligerne rundt om AKAFA mod gener fra højt byggeri, støj, lugt mv. Det gøres blandt andet ved at ejendommene på Lobevej ikke omfattes af ny lokalplan, at udlægge tilstrækkeligt areal til afskærmende beplantning mod Lobevej, at byggefelter holdes i tilstrækkelig stor afstand fra boligområderne, at al trafik sker fra nord via Østermøllevej, at der ikke bygges væsentlig højere end i nuværende lokalplan og at der ikke sker lempelse af de miljømæssige krav – herunder støj.

Den skitserede nedrivning af eksisterende bebyggelse ser ud til at frigive areal til en bedre afskærmning mod vest, hvilket kommunen bør udnytte i planlægningen.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med det kommende planarbejde arbejdes der med disponering af området med hensyn til bebyggelsernes udseende og placering, beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares. Det er et mål gennem planlægningen både at tilgodese virksomhederne og naboerne. Selvom om erhvervsområdet udvides, er det ikke tænkt, at virksomheden skal rykke tættere på boligerne på Lobevej. Arealet er mere tænkt som et bufferareal mod boligerne, hvilket kan sikres gennem bestemmelser i en lokalplan.

5. Bemærkning fra Henny Nørgård Madsen *vedrørende placering, højde, trafik, lugt og hensyn i den kommende planlægning*

Erhvervsområdet er placeret midt i Svenstrup omgivet af boliger, skole, forretninger og rekreativt område. Med den beliggenhed ville området være formidabelt til boliger – det kan kun være en fordel for Svenstrup at ændre området til boligområde. I forhold til erhvervsområdet har Svenstrup attraktive erhvervsområder mod nord og syd med fine forbindelser til motorvej.

Fabrikken er i dag markant i højden, og kan ses alle steder fra i Svenstrup. Den nye fabriksbygning er betydelig højere.

Trafikken i dag er problematisk med mange store lastbiler på Svenstrup Skolevej. Der er mange og ofte små børn på skolevejen, så mere trafik af lastbiler er meget uheldig.

Der er ofte en ubehagelig lugt fra produktionen på AKAFA.

Der ledes vand fra produktionen til det rekreative område ved Guldbækken, hvilket har negativ indflydelse på vandkvalitet, flora og fauna.

Lokalplanforslaget bør kræve at kun administrationsbygninger uden produktion kan placeres ved hallen, at der ikke bygges højere end de nuværende bygninger, at sløre flest mulige bygninger med beplantning samt at de nuværende bygninger der fjernes omdannes til et grønt areal mellem fabriksbygningerne, med adgang for offentligheden.

Svar: **Ikke imødekommet.**

AKAFA har ligget i Svenstrup siden 1947 side om side med boliger og det rekreative område ved Guldbækken. Ifølge beregninger for kommende støj og forureningsforhold vil generne trods virksomhedsudvidelsen blive reduceret i forhold til i dag. Der arbejdes derfor videre med en disponering af området til erhverv, hvor også virksomhedernes naboer tilgodeses. I det kommende planarbejde arbejdes ligeledes med bebyggelsernes højder, udseende og placering, beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares.



6. Bemærkning fra Jesper Veise Olesen vedrørende trafikikkerhed og -afvikling, støj, placering, lugt og påvirkning af ejendomsværdi mv.

Det er bekymrende som børnefamilie at se, at Arla ønsker at udbygge trafikken betydeligt, da virksomheden befinder sig midt i Svenstrup nær skole, hal og idrætsfaciliteter, hvilket betyder større mulighed for at der kan ske ulykker. Allerede nu er der en voldsom trafik på Lobovej af store – mange udenlandske – lastbiler i høj fart. Er meget bekymrede for vores børn og andre som færdes i området til og fra skolen.

Af billedmateriale kan vi aflæse, at der bliver mulighed for at etablere tilkørsler til virksomheden fra Lobovej, og det reducerer ikke muligheden for ulykker.

En udbygning af kedelfaciliteterne vil nok heller ikke minimere støjniveauet og rystelserne for naboer til virksomheden.

Virksomheden hører ikke hjemme midt i Svenstrup. Den burde flyttes til erhvervsområdet ved motorvejen, og området omdannes til boligkvarter og udbygning af Svenstrup Midtby.

Er meget bekymrede for at prisen på ejendommen vil falde drastisk, at friværdien forsvinder og at lånestatus bliver forringet grundet nærheden til erhvervsområdet. Vi tør slet ikke tænke på skader på ejendommen fra pilotering og kørsel med store maskiner i en forhåbentlig aldrig vedtaget byggeperiode.

Havearbejde er mange gange ulideligt grundet en voldsom kvalmende lugt fra virksomheden, hvilket heller ikke vil forsvinde, når virksomheden bliver udvidet betragteligt.

Svar: Taget til efterretning.

Som en del af det kommende planarbejde vil indgå afklaring af trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet. Det er et mål gennem planlægningen både at tilgodese virksomhederne og naboerne. Ifølge beregninger for kommende støj- og forureningsforhold fra virksomheden vil generne trods virksomhedsudvidelsen blive reduceret i forhold til i dag. Arla vil fremtidigt kun få vejadgang fra Svenstrup Skolevej. Der er ikke planlagt nogen tilkørsler fra Lobovej. Arla har på baggrund af fordebattens henvendelser igangsat yderligere undersøgelser om lavfrekvent støj og lugt.



Bilag:

Bemærkninger til fordebat for udvidelse af erhvervsområde ved AKAFÅ



Punkt 9.

**Universitetsområdet. Boliger vest for Tinbergens Alle og Kiplings Alle.
Startredegerelse**

2015-026555

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

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Formål

Som led i arbejdet med en ny strukturplan for det østlige Aalborg og med afsæt i City in Between konkurrencen, ses der på en helhedsorienteret nytækning af Universitetsområdet med Gigantiumkvarteret som særligt nedslagspunkt.

Baggrunden for arbejdet er de mange igangværende og planlagte projekter i det østlige Aalborg, der væsentligt ændrer på forudsætningerne for byplanlægningen.

Samfundsudviklingen, udbygningen af Universitetet og det fremtidige sygehus forventes at udløse behov for flere boliger og behov for nye boligformer og boligkvaliteter.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etagebyggeri i 3 etager mod Alfred Nobels Vej samt udstyknings og opførelse af parcelhuse vest og syd for Tinbergens Alle samtidig med:

- at der fastholdes et sammenhængende internt grønt friareal som fastlagt i lokalplaner der gælder for området.
- at der arbejdes videre med at undersøge muligheden for at udvide bykanten mod vest, herunder byggemuligheder samt krav til bygnings- og landskabsarkitektur.

Sammen med lokalplanforslaget vil der blive udarbejdet forslag til kommuneplantillæg.



Bilag:

Startredegørelse - Boliger vest for Tinbergens Alle/Kiplings Alle, Universitetsområdet



Punkt 10.

Hobrovej kvarteret, Postmestervej, Boliger. Startredegerelse

2015-019780

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

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Formål

Formålet med startredegerelsen er at give mulighed for byomdannelse af erhvervsejendommen Postmestervej 10, det tidligere Tuborgdepot, til boligformål. Området ønskes udbygget med i alt 71 boligenheder fordelt på 6 punkthuse i 4 etager og 11 rækkehuse.

Intentioner og opmærksomhedspunkter i lokalplanforslaget

Planlægningen

I forbindelse med en eventuel ændring af områdets anvendelse fra erhverv- til boligområde, er det vigtigt at der i planlægningen tages højde for, at den nye anvendelse ikke må begrænse Post Danmarks aktiviteter. Derfor skal der i den kommende lokalplan fastlægges bygningsregulerende bestemmelser i forhold til at kunne overholde gældende støjkrav indenfor lokalplanområdet.

Bebyggelsen mm.

Ejendommen, som ønskes byudviklet, har beliggenhed i det ældre og særdeles attraktive bykvarter Kærby.

- I forhold til områdets bykvaliteter er det vigtigt, at den fremtidige bebyggelse tilpasses i forhold til det eksisterende bykvarters øvrige bygningskala og struktur.
- Det anbefales at al ny bebyggelse inden for området kun tillades opført i op til 3 etager.
- For området bør bebyggelsesprocent fastsættes til maksimalt 70.
- I forbindelse med tilvejebringelse af en ny bebyggelsesplan skal der ske en revidering af fremsendte løsningsforslag for disponeringen af de grønne arealer. I det fornyede forslag skal de fælles friarealer og opholdsarealer kvalificeres, således deres kvaliteter og anvendelse sandsynliggøres.
- Ved disponeringen af området anbefales LAR-løsninger i form af permeable belægninger, regnvandssøer m.m. indarbejdet som en integreret del af områdets landskabelige bearbejdning.
- Desuden skal området kobles op på kvarterets stisystemer og øvrige rekreative forbindelser i kvarteret.
- Areal til parkeringspladser må ikke udlægges på bekostning af de rekreative fri- og opholdsarealer. Derfor bør bygningsintegreret parkering overvejes som et alternativ til almindelig fladeparkering.



Bilag:

Startredegørelse - Boliger, Postmestervej, Hobrovej kvarteret



Punkt 11.

Nørresundby Boligselskab, afd. 74, Nordre Havnegade 12, 9400 Nørresundby – ansøgning om støtte til opførelse af 102 almene ungdomsboliger - skema A

2015-009202

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 115.137.000 kr., at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 11.514.000 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



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab, afd. 74

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2015 – 2018 med 102 ungdomsboliger og er planlagt opført i 2015.

Placering

Ungdomsboligprojektet har en attraktiv beliggenhed ned til fjorden på "solsiden" i Nørresundby.

Bebyggelsen består af to bygninger i henholdsvis 6 og 10 etager.

Udover ungdomsboligprojektet transformeres Nørresundby Havn Øst til et attraktivt boligområde med blandt andet dagligvarebutik, ejerlejligheder og erhvervslejemål.

Placeringen af bygninger på grunden er sket med hensyntagen til vigtige sigtelinjer fra de bagvedliggende boligblokke som sikrer den bynære kontakt til fjorden. Dette medvirker til en unik oplevelse af området med pladسدannelser og naturlige zoneinddelinger. Som et overordnet landskabsarkitektonisk greb, placeres bygningerne på en plint der dels sikrer mod højvande og oversvømmelser, samt skaber rum for forskellige pladسدannelser. Plinten bearbejdes med trapper, siddetrin og beplantning med hårdføre græsarealer samt træbeplantning.

Der er i arkitektur og planløsning tænkt i bolignære udeopholdsarealer på plinten, der vil fungere som overgangen fra privat til offentlig zone. Således etableres rekreative rum med mulighed for fælles semiprivate opholdsarealer og aktiviteter, så der skabes liv i og omkring bebyggelsen på alle niveauer.

Med en portgennemgang i både bygning 1 og bygning 2, skabes der gennemsigtighed igennem området og kontakten til indre bassin forstærkes. Grebet vil desuden styrke det sociale fællesskab i bebyggelsen.

Bygningen

Den enkelte bygning er delt op i to smalle volumener som skaber et slank/høj profil mod fjorden.

Stueetagen er delvis transparent/åben med ankomst / cykelparkering og mindre erhvervslejemål.

Som det samlende arkitektoniske element udføres facaden som et "wrap" (en facademæssig kåbe), der omfatter alle boligetager og tilfører bygningen sin særlige karakter. Wrappen udføres i tegl som en klar reference til havnearkitektur generelt og pakhusbyggerier i særdeleshed. Denne arkitektoniske udformning giver bygningen en særlig arkitektonisk robusthed der sikrer at de lette facader kan være mere sammensatte i sit udtryk.

Flugtvejstrappen er bevidst placeret i gavlen mod fjorden. Placeringen er udsprunget af planløsningen, men det bliver i høj grad dette element der bliver ikonet på bygningen. Med et industrielt udtryk tilfører det bygningen sin særlige havnekarakter, samt giver mulighed for mindre ophold mod fjorden.

Trappen vil blive indfarvet i en af de stedspecifikke havnerelaterede farver der forefindes på Aalborg havn, så trappen indgår i en samlet historiefortælling og arkitektonisk helhed.

Bygning 1 opføres i 10 etager med 54 ungdomsboliger og et samlet bruttoetageareal på 2.899 m²., hvoraf arealet for ungdomsboligerne andrager 2.683 m². I stueetagen indrettes erhvervslokale på ca. 110 m². og cykelparkering på 106 m².

Bygning 2 opføres i 7 etager med 48 ungdomsboliger og et samlet bruttoetageareal på 2.686 m²., hvoraf arealet for ungdomsboligerne andrager 2.382 m². I stueetagen indrettes erhvervslokaler på ca. 197 m². og cykelparkering på 107 m².

Boligen

De enkelte ungdomsboliger vil blive indrettet med mulighed for fleksibilitet for at sikre optimale muligheder for udlejning. Boligerne vil kunne bruges af to studerende med et fælles køkken/bad. Boligerne vil også kunne benyttes som en lille to værelses lejlighed for det unge studerende par. Boligerne er optimeret med fokus på dagslys og udsigt til og langs fjorden.



Særlige bemærkninger til grundudgifterne

De samlede grundudgifter i et alment boligprojekt består af grundkøbesum, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter.

Grundkøbesummen udgør 31,1 mio. kr., svarende til 6.185 kr. pr. m². Tilslutningsafgifterne er i skema A opgjort til 2,4 mio. kr. (479 kr. pr. m²). Der er ikke angivet beløb til ekstraordinære udgifter til fundering. De samlede grundudgifter er således i alt på 33,5 mio. kr. (6.664 kr. pr. m²). Dette svarer til ca. 29 % af den samlede anskaffelsessum.

Bygherren oplyser, at grundkøbesummen er sammensat således:

- Byggeretspris 4.875 kr. pr. m².
- Kloakafgift 1.160 kr. pr. m².
- Pris for mulighed for erhverv 150 kr. pr. m². (tilbageføres bygherren ved skema B).



Bilag:

Vilkår - Skema A - (skabelon - ungdomsboliger).doc



Punkt 12.

Vivabolig, afd. 41, Forchammersvej - ansøgning om støtte til opførelse af 52 almene ældreboliger med serviceareal – skema A

2014-41078

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 93.895.000 kr.,
at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 9.390.000 kr., svarende til 10 % af anskaffelsessummen,
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af boligdelen bevilges, og
at der på statens vegne gives tilsagn om et tilskud på 2.080.000 kr. til opførelse af serviceareal til boligerne.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligdel: Vivabolig, afd. nr. 41
Serviceareal: Aalborg Kommune, Ældre- og Handicapforvaltningen

Projektet er med på boligprogram 2015 – 2018 med 52 ældreboliger og er planlagt opført i 2015.

Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger m.v. Projektet er gennemgået og bearbejdet i en projektgruppe, som er nedsat af Ældre- og Handicapforvaltningen.

Opførelsen af de 52 ældreboliger med tilhørende serviceareal, sker i tilknytning til eksisterende plejecenter – Birkebo. Byggeriets beliggenhed er på Forchammersvej nord for eksisterende plejecenter og øst for Hobrovej. Bygningen er et plejecenter med et demensafsnit.

Projektets hovedidé har været at skabe en levende og varieret bebyggelse, der byder på varierede forhold, oplevelser og forskelligartede boenheder.

At skabe en fælles og central ankomst til det samlede byggeri.

At skabe en bebyggelse med samlede og centralt placerede boligfællesarealer/servicearealer og etablering af gode og kvalitetsfyldte udeopholdsarealer.

Det eksisterende byggeri er opført som et "E" og det nye byggeri placeres i princippet som forlængelse af eksisterende længer. Hermed etableres et indre gårdrum, hvori den eksisterende sal (fremtidig foyer) er placeret. Forlængelsen af eksisterende længer forskydes, således at gangforløb bliver opbrudte i mindre forløb, som alle ender i et glasparti med kig ud mod omgivelserne og gårdrum. Hermed skabes et varieret bygningsvolumen som tilvejebringer varierede boenheder og gangforløb. Forskydningen skaber også variation i bygningsforløbet langs Forchammersvej, da den nye del er trukket tilbage på grunden og dermed skaber et grønt område mod Forchammersvej.

Der etableres udeopholdsarealer i bygningens "indre" i form af 2 gårdrum delt af foyéren. På anden sal etableres den nye store fællessal i forbindelse med køkken, toiletter og mødelokale. I forbindelse med dette etableres to større tagterrasser.

Alle boliger etableres som 2-rums boliger på ca. 78 m². med en let demonterbar væg mellem opholdsrum og soveværelse. Alle boliger har enten dør til terrasse eller fransk altan.

Byggeriet opføres i 2 og 3 etager. Facaderne udføres som blank mur i teglsten.

Boligarealet på 4.052 m², inklusive fælles boligarealer på 50 m², ejes af boligorganisationen.

Servicearealerne er på 500 m². og omfatter kontorer, mødelokaler, ad-hoc rum, personaletoiletter og rengøringsrum.

Servicearealerne skal ejes af Aalborg Kommune og drives af Ældre- og Handicapforvaltningen.

| Byggeriets art | Antal boliger | Husleje pr. måned | Planforhold |
|----------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| etagebyggeri | 52 2-rums á ca. 78 m ² | 6.819 kr. | Lokalplan 3-2-105 |

Projektet ligger inden for de rammer, der er fastlagt i lokalplanen.

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 for boligdelen:

| Anskaffelsessum | Realkreditlån (88 %) | Kommunal grundkapital (10 %) | Beboerindskud (2 %) | Kommunal Garanti 1) |
|-----------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| - - - Kr. - - - | | | | |
| 93.895.000 | 82.628.000 | 9.390.000 | 1.878.000 | Ikke beregnet |

1): 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 9 %, omkostninger 14 % og entrepriseudgifter 77 %.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 22.890 kr. svarende til det gældende rammebeløb i 2015 incl. energitillæg på 1.130 kr. (etagebyggeri).

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.049 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 696 kr. og de øvrige driftsudgifter, eksklusive forsyningsudgifter 353 kr. pr. m² pr. år.

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

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne er budgetteret til 11.500.000 kr., hvilket svarer til 23.000 kr. pr. m² som stort set svarer til rammebeløbet for boligarealerne. Statens tilskud til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 % af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Vilkår - Skema A - (skabelon - ældreboliger).doc



Punkt 13.

Boligforeningen af 1944 - afdeling 15 - Jørgen Berthelsens Vej 36 - 28 almene familieboliger - endelig anskaffelsessum (skema C)

2013-1156

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 46.204.000 kr.,
et kommunalt grundkapitalindskud på 3.234.000 kr.,
en kommunal garanti på 24.135.967 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet,
en gennemsnitlig årlig starthusleje på 801 kr. pr. m², og
en overskridelse af det bindende maksimumbeløb på 3.211.031 kr., som finansieres af boligselskabets
dispositionsfond.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen af 1944, afdeling 15, Jørgen Berthelsens Vej 36, 9400 Nørresundby.

Projekt

Byggeriet er opført på hjørnet af Forbindelsesvejen og Jørgen Berthelsens Vej i Nørresundby hvor den tidligere SID-bygning lå.

Bebyggelsen består af to punkthuse som er placeret på det højeste punkt og orienteret med udsigt og aftensol mod syd og vest. Facaderne er opført i lyse mursten, vinduespartier i mørke alu-partier, og med solcelleanlæg på taget af bygningen.

Bygning A er på 4 etager og Bygning B på 3 etager, hver med 4 lejligheder pr. niveau og et samlet bruttoetageareal på 2.549 m².

Boligerne er indrettet med store altaner og stuelejlighederne har terrasser og mindre haver. Der er opført en støjskærm, der er opbygget som en kombineret støjvold/støjtæg for at sikre læ og støjdæmpning. De grønne opholdsarealer er fortrinsvis placeret mod syd og vest for at opnå den bedste lysorientering.

Lejlighederne er indrettet så de kan anvendes af selvhjulpne kørestolsbrugere.

Lejlighederne består af 3 stk. 2-rums boliger á ca. 70 m², 15 stk. 3-rums boliger á ca. 87 m² og 10 stk. 4-rums boliger á ca. 103 m²; i alt 2.549 m² bruttoetageareal.

Boligerne er tænkt som et alternativ til de omkringliggende bebyggelser, som primært består af villaer og almene boliger uden elevator. Målgruppen er derfor typisk ældre, der gerne vil undvære have eller har brug for elevator.

| Byggeriets art | Antal boliger | Husleje pr. måned Skema C |
|---|---|------------------------------|
| Etageejendomme, 3 / 4 etager med elevator | 3 stk. 2-rums á ca. 70 m ² | 4.673 kr. |
| | 15 stk. 3-rums á ca. 87 m ² | 5.807 kr. |
| | 10 stk. 4-rums á ca. 103 m ² | 6.875 kr. |

Baggrund for ansøgning

Det er oplyst, at byggeriet overholder energikravene til lavenergibygninger klasse 2015 (tidligere lavenergi-klasser 1) i overensstemmelse med de af det tidligere Teknik- og Miljøudvalg stillede energikrav til nybyggeri.

Aalborg Kommunes miljømanual er anvendt i forbindelse med projekteringen.

Skema A blev godkendt i byrådet den 22. november 2010 (pkt. 9).

Skema B blev godkendt i byrådet den 12. september 2011 (pkt. 8).

Økonomi

Der var budgetteret med en anskaffelsessum svarende til gældende maksimumbeløb. Dette må normalt ikke overskrides ved skema C. Dog kan der godkendes en overskridelse som følge af ekstraudgifter til regulering af entreprisekontrakter som følge af, at byggeperioden har været længere end den gældende 1-årige fastprisperiode. Denne indeksering kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumbeløbet. Som følge heraf er anskaffelsessummen steget med 92.792 kr.

Rammebeløbet for almene familieboliger påbegyndt i 2011 er på 18.090 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.070 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema B steget med 36 kr. pr. m² til 18.126 kr. pr. m²., svarende til i alt 92.792 kr., eller ca. 0,2 %.



Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

| | Anskaffelses- sum | Realkreditlån (91%) | Kommunal grundkapital (7 %) | Beboerind- skud (2%) | Kommunal garanti 1) |
|----------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | | | --- Kr. --- | | |
| Skema B | 46.111.000 | 41.961.000 | 3.228.000 | 922.000 | 24.924.840 |
| Ændring | + 93.000 | + 85.000 | + 6.000 | + 2.000 | - |
| | | | | | 788.873 |
| Skema C. | 46.204.000 | 42.046.000 | 3.234.000 | 924.000 | 24.135.967 |

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 57,52 % af lånebeløbet.

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

Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² er uændret i forhold til skema B og udgør 801 kr. pr. m² eksklusive forbrugsafgifter. Heraf udgør kapitaludgifterne 552 kr. og de øvrige driftsudgifter eksklusive forbrugsafgifter udgør 249 kr. pr. m² pr. år.

Merudgifter ud over den støtteberettigede anskaffelsessum

Som nævnt må den anskaffelsessum, der blev godkendt ved skema B, med visse undtagelser ikke overskrides ved skema C. Dette skyldes, at ved skema B skal alle byggeriets udgifter være kendte; idet skema B baseres på et færdigprojekteret byggeri, hvor byggearbejderne har været udbudt i licitation. Der må derfor heller ikke foretages (væsentlige) projektændringer, der medfører øgede udgifter. Alle forhold vedrørende grundkøb, og dermed grundkøbesum, skal derfor også være afklarede. Hvis der på trods heraf alligevel opstår merudgifter ved byggeriet, skal disse finansieres af boligorganisationens dispositionsfond, og må ikke belaste huslejen i den nye afdeling. Dispositionsfondens midler tilvejebringes ved indbetalinger fra samtlige afdelinger i boligorganisationen.

Den endelige anskaffelsessum er imidlertid steget med 3.303.823 kr. svarende til 7 % i forhold til skema B. Når den godkendte del, der dækker indekseringen af entrepriseudgifterne, fratrækkes, er merudgifterne, som skal dækkes af dispositionsfonden på i alt 3.211.031 kr. Boligorganisationen har accepteret at betale overskridelsen via dispositionsfonden.

Der er tale om en stor overskridelse, som dels skyldes projektændringer, og dels skyldes at der ikke var taget højde for samtlige udgifter ved skema B.

Udgifterne er afholdt og skal finansieres. Forvaltningen har afholdt møde med boligorganisationen med henblik på at få afklaret, om der er grundlag for at få dækket en del af udgifterne via byggeriets rådgivere eller entreprenører. Dette vurderes ikke at være muligt under de konkrete omstændigheder, hvorfor det indstilles, at det godkendes, at overskridelsen dækkes af dispositionsfonden.

Projektændringer i forhold til skema B:

Projektet er ændret i forhold til skema B på følgende punkter:

Der er på grund af støjkrav etableret støjvold med støjhegn mod Forbindelsesvejen. Altanerne er flyttet til vestfacaden i stedet for på sydfacaden, på grund af støjkrav til boligerne i forhold til Forbindelsesvejen. Der er endvidere kun etableret kælder i den ene bygning i stedet for som først planlagt i begge bygninger.

Overskridelsens bestanddele



Overskridelsen af den samlede anskaffelsessum som finansieres af dispositionsfonden skyldes følgende forhold:

Grundudgifter

I forhold til skema B er der merudgifter på i alt 639.143 kr. Det skyldes at der er merudgifter for udnyttet option på byggegrund; idet bruttoetagearealet for bebyggelsen er forøget med 210 m². samt merudgifter til fundering.

Entrepriseudgifter

I forhold til skema B er der merudgifter på i alt 1.253.577 kr. Det skyldes at der er merudgifter på 882.900 kr. i forbindelse med en konkurs på maler. Endvidere er der merudgifter til nedbrydning og deponi. Der er yderligere merudgifter i forbindelse med ventilationsskakte.

Omkostninger

I forhold til skema B er omkostningerne steget med 1.318.311 kr. Det skyldes at der er merudgifter til bygge-lånsrenter og på honorar til teknikere i forbindelse med udvikling og omprojektering. Endvidere er der merudgifter vedrørende omkostninger til ejendomsskat, tryk af tegninger som følge af offentlig licitation og stigning i gebyrer til Stat og Byggeskedefond.



Punkt 14.

Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling

Beslutning:

- *Orientering om kommende lokalplan vedrørende Tornhøj Bydelscenter.*
- *Orientering om status på skiltepolitik.*
- *Orientering om landzonesag.*
- *Orientering om udeservering.*



Punkt 15.

Orientering og politiske drøftelser - Trafik og Veje

Beslutning:

- *Orientering om arealerhvervelser til cykelsti ved Uggerhalne, Grindsted.*



Punkt 16.

Orientering og politiske drøftelser - Park og Natur

Beslutning:

Intet



Punkt 17.

Orientering og politiske drøftelser - Byggeri og Digital Service

Beslutning:

Intet



Punkt 18.

Fastsættelse af salgspriser for parcelhusgrunde på Ikarosvej i Gug Sydøst

2014-21972

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at 12 parcelhusgrunde på Ikarosvej i Gug Sydøst sælges for mindstepriser på henholdsvis 975.000 kr., 1.050.000 kr., 1.100.000 kr. og 1.150.000 kr., inkl. moms, jfr. sagsbeskrivelsen og salgsgridset.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen agter at udbyde 12 parcelhusgrunde på Ikarosvej i Gug Sydøst til salg efter By- og Landskabsudvalgets stillingtagen til salgspriserne. Udbuddet af grundene forventes iværksat i juni 2015.

De 12 parcelhusgrunde er omfattet af lokalplan 08-065 "Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej. Gug Øst". Grundene er beliggende i lokalplanens delområde C, som er udlagt til boliger (åben-lav).

Det indstilles, at den største grund, beliggende Ikarosvej 31, udbydes til salg for en mindstepris på 1.150.000 kr., at de tre øvrige grunde beliggende for enden af boligtorvene (Ikarosvej 17, 19 og 29) udbydes til salg for mindstepriser på 1.100.000 kr. samt at de øvrige grunde udbydes til salg for mindstepriser på henholdsvis 1.050.000 kr. og 975.000 kr., jfr. salgsridset.

Grundene byggemodnes, således at de kan overtages af køberne pr. 1. september 2015.

Der er foretaget geotekniske undersøgelser af jordens bæreevne på de enkelte grunde. Der er foretaget i alt 12 borer. Nærmere oplysning herom vil indgå som en del af udbudsmaterialet. Bundforholdene vurderes at være velegnede til traditionel direkte fundering på langt de fleste grunde, men der bliver stævnet tale om moderat ekstrarfundering, som foreslås udført ved at afrømme til overside af bæredygtige lag og opfylde med velkomprimeret sandfyld i kvalitet og omfang, så der kan funderes heri. Grundet den forøgede fyld og overjordstykkelser på grundene Ikarosvej 13 og Ikarosvej 27 må der her forventes at skulle udføres moderat ekstrarfundering. Der er taget højde for de forventede jordbundsforhold ved prisfastsættelsen. Det anbefales desuden overfor grundkøberne at foretage yderligere jordbundsundersøgelser, inden grundene bebygges.

De foreslåede mindstepriser indeholder ikke tilslutningsbidrag, som efter de aktuelle takster beløber sig til cirka 113.000 kr. inkl. moms.



Bilag:

Salgsrids Ikarosvej med priser.pdf



Punkt 19.

Fastsættelse af salgspris for ejendommen beliggende Thistedvej 82, 9400 Nørresundby

2014-18726

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at ejendommen beliggende Thistedvej 82, 9400 Nørresundby, udbydes på salg med en mindstepris på kr. 745.000.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Ejendommen beliggende Thistedvej 82 er en villa til beboelse fra 1913 med et samlet boligareal på 130 m². Grundarealet er 481 m². Den offentlige ejendomsvurdering er 970.000 kr. Ejendommen er fri for lejemål. Der er udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport for ejendommen. Ejendommen har energimærke F. Forvaltningen har ved prisfastsættelsen 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.

By- og Landskabsudvalget har på mødet den 12. august 2014, pkt. 24, godkendt en mindste salgspris på 945.000 kr. incl. moms for Thistedvej 82. Ejendommen har dog aldrig været udbudt til denne pris. Henset til beliggenhed, stand og den beskedne interesse for naboejendommen Thistedvej 80, er det vurderingen, at mindsteprisen bør nedsættes.

Naboejendommen Thistedvej 80 er aktuelt udbudt med en mindstepris på 795.000 kr. incl. moms. Den offentlige ejendomsvurdering for Thistedvej 80 er 1.000.000 kr. Thistedvej 82 har i sammenligning med Thistedvej 80 en stor gavlvæg i 2 etagers højde mod vest i haven.



Bilag:

Bilag - Thistedvej 82



Punkt 20.

Ekspropriation af rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger m.v. i området ved Krøjbjergsvej, Marksvinget og Torndalstrand m.fl. - sommerhusområdet Hals-Hou - etape 4+5 (sag 3)

2015-017790

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

- at der træffes beslutning om ekspropriation af rettigheder til etablering af spildevandsledninger og sikring af ledningsanlæggene ved tinglysning af deklARATIONER samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og interimsveje mv. i henhold til lov om miljøbeskyttelse §§ 58-64b,
- at de indgåede forligsaftaler med lodsejerne om ekspropriationserstatningen godkendes, og
- at By- og Landskabsforvaltningen i øvrigt bemyndiges til at indgå forlig med lodsejerne vedrørende erstatningen.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Formål og begrundelse for ekspropriation. Ekspropriationens omfang

Aalborg Byråd har den 8. september 2014 (punkt 3) godkendt en ændring af kommunens spildevandsplan, som bl.a. indebærer, at en nærmere afgrænset del af sommerhusområdet Hals-Hou, omfattende et område fra Krøjbergvej i syd til Marksvinget og Torndalstrand i nord (etape 4-5), skal spildevandskloakeres inden den 31. december 2016. Baggrunden herfor er bl.a., at fortsat nedsivning af spildevand pga. høj grundvandsstand og tæthed mellem anlæggene ikke er miljømæssigt forsvarligt i sommerhusområdet.

Ændringen af spildevandsplanen indebærer, at denne del af sommerhusområdet (etape 4-5) nu skal spildevandskloakeres. Formålet hermed er at opnå forbedring af forholdene for afledning af spildevand i sommerhusområdet og forbedring af de miljømæssige forhold. Ejendommene skal herefter aflede sanitært spildevand til de planlagte offentlige kloakledninger.

For at gennemføre spildevandskloakeringen i overensstemmelse med ovennævnte ændring af kommunens spildevandsplan er det nødvendigt at ekspropriere rettigheder til etablering af spildevandsledninger og sikring af ledningsanlæggene ved tinglysning af deklarationer samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og midlertidige veje (interimsveje) mv. i anlægsperioden.

Ledninger og brønde til spildevandskloakeringen placeres hovedsageligt i private fællesveje, hvor der tinglyses deklaration til sikring af anlæggene. På nogle ejendomme er det dog nødvendigt at etablere spildevandsledninger og -anlæg udenfor vejarealer, og på disse ejendomme tinglyses ligeledes en deklaration med et servitutbælte til sikring af ledningsanlægget. Herudover er enkelte ledningsstræk placeret i kommuneveje. Fra hovedledning til skel på den enkelte ejendom etableres stik, som lodsejeren skal anvende ved tilkobling af egne kloakker til anlægget.

Ekspropriationsbeslutningen omfatter rettighedserhvervelse til etablering og sikring af spildevandsledninger i området i overensstemmelse med ekspropriationsplanen og arealfortegnelserne for de enkelte ejendomme. Ledningsanlæggene sikres ved tinglysning af en deklaration på de berørte ejendomme med et servitutbælte på 2-3 meter på hver side af ledningerne. Endvidere omfatter afgørelsen ekspropriation af rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer, oplagspladser og til etablering af midlertidige veje (interimsveje) i anlægsperioden. Interimsvejene anlægges i samme trace som ledningerne og fjernes, når anlægsprojektet er færdigt. Interimsvejene anlægges maksimalt i 6 m bredde. Efter endt benyttelse retableres arbejdsarealer og interimsveje.

Berørte ejendomme og anlægsperiode

Ekspropriationens omfang fremgår af udarbejdet ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelse samt tilhørende ekspropriationsplaner, som forefindes i sagen. Nærværende ekspropriationsbeslutning omfatter ejendommene lb. nr. 1, 2, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 28, 30, 31, 32, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68.

Ekspropriationsbeslutningen i denne sag omfatter således i alt 44 ejendomme.

Anlægsperioden forventes at være i perioden fra 1. september 2015 – 30. juni 2016.

Øvrige oplysninger

Under åstedsførelserne den 20. marts, 25. marts og den 26. marts 2015 blev der redegjort for den påtænkte ekspropriation og dennes nærmere omfang, og det blev påvist, hvorledes de påtænkte foranstaltninger vil berøre de af ekspropriationen omfattede ejendomme.

Der er foreløbigt indgået forlig om erstatningen for etablering og sikring af ledningsanlæg mv. med ejerne af 30 ejendomme. Herudover har ejerne af foreløbigt i alt 28 ejendomme givet samtykke til, at anlægsarbejdet med etablering af pumpestationer og ledningsanlæg mv. kan påbegyndes umiddelbart efter byrådets beslutning om ekspropriation.

Under åstedsførelserne og i den efterfølgende indsigelsesperiode er der indkommet følgende indsigelser mod projektet, forslag til ændringer og bemærkninger vedr. erstatningens fastsættelse:



Indsigelser og bemærkninger fra lb. nr. 9 (Kongelunden 16):

Ejerne af ejendommen Kongelunden 16 har på åstedsforretningen fremsat indsigelse mod projektet og den planlagte ledningsføring over ejendommen. Ejerne vil helst have, at spildevandsledningen helt føres udenfor deres ejendom, og har desuden gjort gældende, at ekspropriationen går ud over, hvad der er nødvendigt til fordel for et spildevandsanlæg, således at Aalborg Forsyning, Kloak A/S skal prøve at finde en løsning, som ligger uden for deres matrikel. Som anden prioritet ønsker ejerne spildevandsledningen rykket så meget mod vest som muligt, da det begrænser mulighederne for at udvide sommerhuset, herunder helst en løsning, hvor så stor en del af deklaraionsbæltet til sikring af ledningen bliver placeret indenfor en afstand på 5 meter fra skel.

Svar: Delvist imødekommet.

Aalborg Forsyning, Kloak A/S har efter åstedsforretningen vurderet alternative ledningsføringer for om muligt at imødekomme ejernes ønsker.

Såfremt spildevandsledningen helt skal gå udenom ejendommen Kongelunden 16, skal ledningen i stedet føres syd og øst om området og anlægges over et areal øst for ejendommene Kongelunden 8-16, hvorfra den skal føres videre til den planlagte pumpestation ved Kongestien (lb. nr. 10). Dette kræver en større ledningslængde på ca. 120 meter, en større gravedybde samt en pumpeump, der er 0,9 m dybere end oprindeligt planlagt. Aalborg Forsyning, Kloak A/S vurderer, at denne større projektændring vil medføre en merudgift på ca. 350.000 kr. Dette er en så betydelig fordyrelse af ledningsanlæggene, at Aalborg Forsyning, Kloak A/S ønsker at fastholde en ledningsføring henover ejendommen Kongelunden 16. Dette også henset til, at ledningsføringen kan ændres, så en udvidelse af sommerhuset mod vest er muligt, ligesom en væsentlig del af deklaraionsbæltet ved en ændring af ledningsføringen over ejendommen vil være beliggende indenfor 5 meter fra skel.

På baggrund heraf har Aalborg Forsyning, Kloak A/S foretaget en ændring af projektet, således at spildevandsledningen i stedet placeres længere nordvest på ejendommen. Ledningen etableres fortsat i nord-sydgående retning over ejendommen, men deklaraionsbæltet er herefter placeret så langt mod vest som muligt mod den eksisterende garage for at friholde et byggefelt til udvidelse af sommerhuset. Herfra føres ledningen videre mod øst langs det nordlige skel indenfor en afstand af 5 meter fra skel, hvor der som udgangspunkt ikke kan etableres sommerhusbebyggelse.

Ejerne har modtaget orientering om denne projektændring med revideret ekspropriationsplan og arealfortegnelse for ejendommen, samt meddelelse om, at projektændringen, som gengivet i den reviderede ekspropriationsplan), vil blive indstillet til byrådets godkendelse.

På baggrund heraf indstilles det, at der træffes afgørelse om ekspropriation af rettigheder til etablering og sikring en spildevandsledning på ejendommen Kongelunden 16 (lb. nr. 9) i overensstemmelse med den reviderede ekspropriation (ekspropriationsplan nr. 2, revideret 27. april 2015).

Indsigelser og bemærkninger fra lb. nr. 61, 66 og 67 (Grundejerforeningen Nørrestrand):

Grundejerforeningen Nørrestrand har på åstedsforretningen fremsat indsigelse mod, at det nordlige af de to spor, som udgør den private fællesvej Nørrestrand, skal anvendes til arbejdsareal. Det er ifølge grundejerforeningen ikke nødvendigt at inddrage dette areal, og det giver store gener for afviklingen af trafikken i området.

Svar: Ikke imødekommet.

Indsigelsen fra Grundejerforeningen Nørrestrand er blevet forelagt Aalborg Forsyning, Kloak A/S, som oplyser, at det ved gennemførelse af anlægsarbejdet i forbindelse med spildevandskloakeringen i videst mulig omfang forsøges at opretholde adgang for køretøjer til sommerhusgrundene. Ved blinde veje planlægges der i flere tilfælde anlagt midlertidige veje, der i anlægsperioden kan benyttes af grundejerne og entreprenørerne til arbejdskørsel.

I det konkrete tilfælde, hvor vejen Nørrestrand er delt i et sydligt og et nordligt spor, er der ikke planlagt etablering af midlertidige køreveje over sommerhusgrunde. I stedet er det nordlige vejspor planlagt benyttet som arbejdsareal til trafik for både entreprenørens køretøjer og adgang til sommerhusene i området. Aalborg



Forsyning, Kloak A/S må på baggrund heraf fastholde, at det er nødvendigt at erhverve rettigheder til at benytte det nordlige vejspor af Nørrestrand som arbejdsareal og interimsvej.

På baggrund heraf imødekommes indsigelsen ikke, og det fastholdes således, at afgørelsen om ekspropriationen omfatter erhvervelse af rettigheder til midlertidigt at anvende det nordlige spor af den private fællesvej Nørrestrand til arbejdsareal i anlægsperioden som anført på ekspropriationsplanen (ekspropriationsplan nr. 9).

Økonomi

Erstatningsbeløbene afholdes af Aalborg Forsyning, Kloak A/S.



Bilag:

Bilag 1 - Oversigtsplan.pdf

Bilag 2 -Revideret ekspropriationsplan nr. 2.pdf



Punkt 21.

Orientering fra rådmand og direktør

Beslutning:

- *Udvalgs mødet den 18. juni 2015 flyttes til den 16. juni 2015 kl. 8.30.*
- *Orientering om status for Hesteskoen.*



Punkt 22.

Eventuelt

Beslutning:

- *Spørgsmål til boligudstyknings i landdistrikterne.*
- *Spørgsmål til puljen til forfaldne ejendomme.*
- *Spørgsmål til Karneval.*
- *Spørgsmål til afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævn vedrørende Oplevelsespark i Stæ.*
- *Spørgsmål til Bllgården, Hostrup.*



Punkt 23.

Godkendelse af referat

Beslutning:

Godkendt