

Referat

AALBORG BYRÅD

Aalborg Byråd

By- og Landskabsudvalget

Mødet den 07.10.2015 kl. 09.00

Mødelokale 142,



**Aalborg
Kommune**



Indholdsfortegnelse

Åben

1	Godkendelse og gennemgang af dagsorden	1
2	Principaftale for Aalborg Letbane	2
3	Gug Alper, Boliger og rekreativt område. Supplerende høring i forbindelse med forbedret til kommuneplantillæg	7
4	Smedegård, Ravnkildevej, Boliger. Lokalplan 4-6-105 (2. forelæggelse)	10
5	Østre Havn. Startredegerørelse. Tillæg til lokalplan 1-4-106	15
6	Vivabolig – afd. 17. Dannerhøj i Visse – Helhedsplan for udskiftning af tagdækning og vinduer. Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel. Ansøgning om støtte (Skema A)	18
7	Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling	22
8	Orientering og politiske drøftelser - Trafik og Veje	23
9	Orientering og politiske drøftelser - Park og Natur	24
10	Orientering og politiske drøftelser - Byggeri og Digital Service	25
11	Køb af ejendommen Fjordvængen 7, Nørresundby	26
12	Køb af Vaarstvej 43, 9260 Gistrup til skovrejsning	29
13	Orientering fra rådmand og direktør	32
14	Eventuelt	33
15	Godkendelse af referat	34



By- og Landskabsudvalget

Tid Onsdag 7. oktober 2015, kl. 09.00

Sted Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5

Afbud

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

Øvrige deltagere Direktør Christian Bjerg, Jurist Bettina Vitnes

Øvrige oplysninger



Punkt 1.

Godkendelse og gennemgang af dagsorden

Beslutning:

Godkendt



Punkt 2.

Principaftale for Aalborg Letbane

2015-007169

By - og Landskabsforvaltningen indstiller i samarbejde med Borgmesterens Forvaltning, at byrådet godkender

at principaftalen mellem staten, Region Nordjylland og Aalborg Kommune tiltrædes, jf. bilag 1

at Aalborg Kommune stifter et partnerselskab, Aalborg Letbane P/S, i overensstemmelse med vedtægterne i bilag 2 med en selskabskapital på 500.000 kr., der finansieres af de midler, der er afsat til letbanen i budget 2015/2016,

at der samtidig med stiftelsen af partnerselskabet, stiftes et anpartsselskab, Aalborg Letbane Komplementar ApS, i overensstemmelse med vedtægterne i bilag 3, med en selskabskapital på 50.000 kr., der finansieres af de midler, der er afsat til letbanen i budget 2015/2016,

at borgmesteren bemyndiges til at repræsentere Aalborg Kommune på generalforsamlinger i såvel Aalborg Letbane P/S som Aalborg Letbane Komplementar ApS, idet valg af bestyrelsesmedlemmer i selskaberne forinden forelægges Magistraten til godkendelse,

at det overenskomstansatte personale i Aalborg Kommune, der er knyttet til de letbane-opgaver, der fremover skal løses i selskabsregi, virksomhedsoverdrages til Aalborg Letbane P/S på de vilkår, der fremgår af lov om virksomhedsoverdragelse, og

at stiftelsen af selskaber og overdragelse af personale iværksættes, når lov om Aalborg Letbane vedtages, forventeligt foråret 2016

Beslutning:

Første "at" anbefales. Udvalget bemærker, at stillingtagen til de øvrige "at'er" afventer, at den statslige medfinansiering er afklaret i finansloven for 2016.



Sagsbeskrivelse

Baggrund

Transport- og Bygningsministeriet har i brev af 29. september 2015 meddelt, at regeringen i finanslovsforslaget for 2016 har stillet forslag om at annullere det statslige bidrag til Aalborg Letbane. For at sikre den fornødne fremdrift i letbaneprojektet, hvis det statslige tilskud opretholdes, fortsættes behandlingen af projektet i Aalborg Kommune.

På baggrund af udredningsrapporten for Aalborg Letbane, blev der i efteråret 2014 på statens finanslov for 2015 afsat 830 mio.kr. til projektet.

Herefter har VVM-arbejdet pågået i første halvår af 2015 og forudsættes afsluttet med byrådsbehandlingen parallelt med nærværende sags behandling.

Forud for fremsættelse af lov om Aalborg Letbane skal der imellem Staten, Region Nordjylland og Aalborg Kommune indgås en principaftale for projektet, der alene er politisk bindende, og som omfatter en beskrivelse af projektets økonomi og en fordeling af finansieringen. Region Nordjylland har allerede tiltrådt principaftalen.

Efter indgåelse af principaftalen kan lovforslaget om Aalborg Letbane sendes i høring, hvorefter lovforslaget kan fremsættes i Folketinget til forventet vedtagelse i foråret 2016.

Principaftalens indhold

Principaftalen bygger i hovedtræk på de elementer, som også indgik ved aftaleindgåelsen omkring Odense Letbane. Principaftalen er vedlagt som bilag 1. For Aalborg Kommune indebærer principaftalen

- at kommunen stifter et selskab til at forestå etableringen af Aalborg Letbane, hvor kommunen bliver ene-ejer af selskabet, idet såvel regionens som statens finansieringsbidrag ydes som tilskud.
- at økonomien og parternes betaling til letbaneselskabet i de enkelte år er fastlagt, herunder bestemmelser omkring håndtering af projektændringer, reserver, tilkøb og besparelsesmuligheder
- at Aalborg Kommune kan lånefinansiere op til 85 pct. af investeringen, jf. tilkendegivelse fra Økonomi- og Indenrigsministeriet i principaftalen
- at såvel staten som kommunen skal godkende udbudsmaterialet, tildeling af kontrakt samt større ændringer i projektet

Partnerselskabets etablering

På linje med en række andre statslige/kommunale projekter vil også Aalborg Letbane blive organiseret i et selskab. I og med Aalborg Kommune er eneste part i selskabet, kan interessentskabsmodellen, som er kendt fra Metroen, Aarhus Letbane m.fl., ikke anvendes.

Som i Odense er partnerselskabsformen vurderet som den mest hensigtsmæssige selskabsform, jf. advokatnotatet i bilag 4.

Valget af partnerselskab som selskabsform er primært begrundet i, at denne selskabsform er skattetransparent. Dette betyder, at det ikke er selskabet, der bliver beskattet men de enkelte deltagere. Aalborg Kommune vil som deltager i selskabet være skattesubjektet i relation til eventuelle tilskud og andre indtægter letbaneselskabet oppebærer. Kommuner er imidlertid ikke skattepligtige af de indtægter, de genererer, og kommunen vil derfor heller ikke være skattepligtig af en indtægt et kommunalt ejet partnerselskab oppebærer. Et partnerselskab er kendetegnet ved at være ejet af én eller flere kommanditister. Kapitalkravet i et P/S, og dermed minimumsindskuddet, er 500.000 kr. Foruden kommanditisten skal der indgå en komplementar i selskabsstrukturen.

Komplementaren er ikke ejer af Aalborg Letbane P/S, men er kendetegnet ved at hæfte direkte og ubegrænset for selskabets gæld. Komplementarselskabet skal have forvaltningsmæssige beføjelser, og det er en anerkendt metode, at dette kan ske ved, at komplementarselskabet gives ret til at udpege bestyrelsesformanden for Aalborg Letbane P/S og møderet på Aalborg Letbane P/S' generalforsamling.

I den konkrete situation vil Aalborg Kommune være kommanditist og derfor i udgangspunktet, modsat hensigten, alene hæfte for gælden i Aalborg Letbane P/S med den indskudte selskabskapital. Derfor forudsættes der i loven om Aalborg letbane indsat en bestemmelse om, at Aalborg Kommune hæfter for gæld og alle øvrige forpligtelser i Aalborg letbane P/S.



Aalborg Kommune bliver dermed eneejer af Aalborg Letbane P/S og får kompetence til at udpege de menige bestyrelsesmedlemmer. Valget af bestyrelsesmedlemmerne forelægges forinden for Magistraten til godkendelse.

Til at varetage rollen som komplementar stiftes et anpartsselskab (Aalborg Letbane Komplementar ApS) med en selskabskapital på 50.000 kr. Selskabet vil ikke have nogen bestyrelse og skal ikke have andre aktiviteter end at være komplementar og dermed udpege bestyrelsesformanden i Aalborg Letbane P/S, og det er ikke hensigten, at Aalborg Letbane Komplementar ApS skal generere overskud.

Med selskabsetableringen bliver Aalborg Letbane P/S en selvstændig juridisk enhed og skal som sådan kunne handle uafhængigt af Aalborg Kommune. Kommunen vil dog som ejer af selskabet have mulighed for at udøve sin indflydelse på projektet igennem de sædvanlige ejermæssige beføjelser på generalforsamlingen og via god dialog med selskabets ledelse.

Magistraten vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift. Der vil derfor gennem Aalborg Letbane P/S' formand og direktør sikres en kontinuerlig orientering af Magistraten vedrørende fremdrift og væsentlige temaer for projektet. Der vil blive opbygget en dialog- og rapporteringsstruktur mellem selskabet og kommunen, der sikrer den nødvendige koordinering og rapportering mv.

Det forventes, at Aalborg Letbane P/S og Aalborg Letbane Komplementar ApS stiftes med virkning umiddelbart efter lovens forventede vedtagelse i foråret 2016, fra hvilket tidspunkt de overenskomstansatte medarbejdere i Aalborg Kommune, der er knyttet til de aktiviteter, der fremadrettet skal løses i regi af Aalborg Letbane P/S, virksomhedsoverdrages til Aalborg Letbane P/S på de vilkår, der fremgår af lov om virksomheds-overdragelse.

Bestyrelse til Aalborg Letbane P/S

Aalborg Letbane P/S skal ledes af en bestyrelse. Udover en bestyrelses sædvanlige ansvar og opgaver vil bestyrelsen som en af sine første opgaver skulle forholde sig til udbudsstrategi og – proces, herunder godkendelse af udbudsmateriale, inden det sendes til godkendelse i kommunen og ved transportministeren.

Bestyrelsen vil først kunne tiltræde efter lovens vedtagelse og stiftelse af selskabet i foråret 2016. For at holde momentum i projektet – herunder påbegynde drøftelse af udbudsstrategi - foreslås det på linje med fremgangsmåden i Odense, at bestyrelsen allerede på nuværende tidspunkt udpeges til at fungere som en midlertidig bestyrelse (advisory board), således at medlemmerne kan være klædt på til at træffe en række afgørende beslutninger relativt hurtigt efter den formelle stiftelse af det nye selskab. Det er vigtigt at understrege, at det er den formelle bestyrelse, der skal have det fulde ansvar for de trufne beslutninger.

Der er ved at blive foretaget en kortlægning af de ønskede og nødvendige kompetencer i bestyrelsen, dækkende emner som sporanlæg og drift, store anlægsprojekter, bydesign og – kvalitet samt kontraktjura. På den baggrund er det anbefalingen fra Borgmesterens forvaltning, at der etableres en professionel bestyrelse, der afspejler ovennævnte kompetencefelter alene baseret på eksterne medlemmer.

Det forventes, at bestyrelsen vil bestå af fem medlemmer inklusive formanden.

Rekruttering af såvel bestyrelsesformanden som de menige bestyrelsesmedlemmer til Aalborg Letbane P/S søges afsluttet inden årsskiftet med Borgmesterens forvaltning som procesansvarlig og med eventuel bistand fra eksterne konsulenter.

Som beskrevet ovenfor under ”partnerselskabets etablering” udpeger Aalborg Letbane Komplementar ApS bestyrelsesformanden i Aalborg Letbane P/S, og det forventes, at rekrutteringsprocessen til bestyrelsesmedlemmerne i Aalborg Letbane P/S gennemføres i tæt parløb med den af komplementarselskabet udpegede bestyrelsesformand. Borgmesterens forvaltning indstiller alle bestyrelsesmedlemmer samt honorering til godkendelse i Magistraten.

I forbindelse med indgåelsen af principaftalen opløses den styregruppe bestående af den udvidede magistrat, som har været tilknyttet projektet.

Revisor

Letbaneselskabets revisor skal i henhold til vedtægterne vælges af generalforsamlingen for 2-årige perioder. Som udgangspunkt vil det blive tilstræbt, at Aalborg Kommunes revisor vælges som selskabets revisor.

Økonomi

Aalborg Kommunes indskudskapital i Aalborg Letbane P/S på 500.000 kr. samt indskudskapital i Aalborg Letbane Komplementar ApS på 50.000 kr. finansieres ud af de allerede afsatte midler til letbanen i 2015/2016.



For potentielle projekter, der kan planlægges og udføres samordnet med letbanens etablering i perioden 2015-2019, men som ikke kan rummes som en del af Aalborg Kommunes principaftale med staten om etablering af Aalborg Letbane, vil der blive givet forslag i forbindelse med budgetlægning for 2017-2020.

Det forventes, at projekterne udvælges med baggrund i kriterier som a) forbedret sammenbinding mellem letbanestoppesteder og byens aktivitet (pladسدannelser), b) forøgelse af letbanens og byrummenes æstetiske kvalitet, c) optimeret trafikafvikling og d) forbedrede skiftemuligheder mellem kollektive og private trafik-former. Projekterne kan udføres over en årrække på op til 4 år

I forbindelse med etablering af Aalborg Letbane, skal Aalborg Kommune uden låneadgang afholde 15 % af egne anlægsudgifter i perioden til og med 2018. Aalborg Kommune skal overfor letbaneselskabet hæfte/stille garanti for låneoptagelse til de resterende 85 % af den kommunale del af anlægsudgiften.

Bilag

- Principaftale for Aalborg Letbane, bilag 1
- Vedtægter for Aalborg Letbane P/S, bilag 2
- Vedtægter for Aalborg Letbane Komplementar ApS, bilag 3
- Advokatnotat om selskabsform, bilag 4



Bilag:

Bilag 1 - Principaftale for Aalborg Letbane (udkast).

Bilag 2 - Vedtægter - Aalborg Letbane PS

Bilag 3 - Vedtægter - Aalborg Letbane PS - komplementar.p

Bilag 4 - Notat vedr. valg af selskabsform



Punkt 3.

Gug Alper, Boliger og rekreativt område. Supplerende høring i forbindelse med fordebat til kommuneplantillæg

2014-18982

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

Beslutning:

Godkendt.

Udvalget ønsker tydeliggjort, at der med inddragelse af området nord for Prins Paris Alle til boligbebyggelse åbnes mulighed for at vælge mellem to alternative vejadgange til dette område.

Jens Toft-Nielsen kan godkende, at fordebatten igangsættes, men ønsker fortsat ikke, at området ved Møgelhøj bebygges.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

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

Fordebat

By- og Landskabsudvalgets møde, 22. januar 2015 (punkt 3)

By- og Landskabsudvalgets møde, 9. april 2015 (punkt 11)

Formål

På baggrund af et projektforslag, der gav mulighed for opførelse af en privat villa ("Villa Gug"), 2 mindre private boligudstyknings (randbebyggelse ved hhv. Ledavej og Kronosvej) og et fælles rekreativt landskab forsynet med stiforbindelser og offentligt tilgængeligt for borgerne i Gug, blev der i perioden 4. februar til 4. marts 2015 afholdt en fordebat. I debatperioden kom 111 henvendelser. By- og Landskabsudvalget besluttede på mødet den 9. april 2015, at der arbejdes videre med at udarbejde forslag til kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af projektet for område ved Gug Alper med Villa Gug, de 2 randbebyggelser og et rekreativt område.

Med baggrund i debatten er der arbejdet videre med bygningernes placering, stier, vejadgange m.m. Ejeren af naboarealet ønsker nu også at bringe sit område i spil til boliger, hvilket giver nye muligheder for sammenhænge, disponeringer m.m. Derfor foreslås, at der holdes en supplerende høring.

Der arbejdes fortsat med en fortætning med nye boliger samtidig med en udnyttelse, der understreger og styrker de grønne interesser og offentlighedens adgang.

Brevet "Deltag i debatten" vil efter By- og Landskabsudvalgets godkendelse blive offentliggjort i perioden fra 14. oktober til 11. november 2015 som led i debatfasen.



Bilag:

Høringsbrev i forbindelse med supplerende høring i Gug Alper



Punkt 4.

Smedegård, Ravnkildevej, Boliger. Lokalplan 4-6-105 (2. forelæggelse)

2015-001565

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

Beslutning:

Anbefales



Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag (maj 2015) er der som følge af ændringer i renoveringsprojektet foretaget enkelte tilpasninger af planens bestemmelser:

- Bestemmelser om fremtrædende facadematerialer er ændret og udvidet til bl.a. også at omfatte træ (del af bestemmelse 6.3, facader)
- bilag 2, indpasning sokkelgrunde til nye punkthuse: det østlige byggefelt er rykket mod vest for at optimere forhold omkring vejføring og byrum
- bilag 2, indpasning stier og veje: det nordlige stiforløb langs Smedegårdsvej (Ålbækstien) forskydes mod nord aht ny intern vej med p-arealer. Mod syd øges udstrækning af reservation til vejareal, der vil muliggøre indretning af en evt. vejtilslutning til Blåkildevej som en rundkørsel.

Illustrationsplanen (bilag 3) er opdateret jf ovenstående. Desuden er foretaget diverse konsekvensrettelser i redegørelsen samt redaktionelle justeringer.

Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 28. maj 2015 (punkt 5)

Magistratens møde 8. juni 2015 (punkt 3)

Byrådets møde 22. juni 2015 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 1. juli til og med 9. september 2015.

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 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 er påbegyndt.

Med baggrund i en arkitektkonkurrence, gennemført i efteråret 2014, skal lokalplanen 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. 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. Forlængelsen vil dels give mulighed for en sammenbinding til Blåkildevej mod vest. Desuden vil forlængelsen - hvis det på sigt bliver muligt at krydse Astrupstien – give mulighed for en sammenbinding af veje videre mod øst til Fyrkildevej, videre ned til bydelens centrum ved Tornhøj med diverse udbud af offentlig / privat service.

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

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

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Aalborg Historiske Museum
2. Himmerland Boligforening

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Nordjyllands Historiske Museum vedrørende *formodet udstrækning af jernalderboplads ind i lokalplanområdet, og at jordarbejder i et specifikt udpeget område vil forudsætte en forudgående arkæologisk udgravning. Henvendelsen er vedhæftet kort med området.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Museets henvendelse er videresendt til bygherren for de kommende renoveringsarbejder. Der er taget den indledende kontakt til museet.

I lokalplanens redegørelse er indføjet et afsnit, der gør opmærksom på Museumsloven samt dens konsekvenser (s.24).

2. Indsigelse fra EFFEKT pva Himmerland Boligforening vedrørende

a) *ønske om justeringer af byggefelt for nyt punkthus grundet hensyn til transformator og vejgennemføring (bilag 2)*

b) *ønske om at fjerne bestemmelse om en maximal udstrækning af øverste etage ved '2+1'-etage (indgår i bestemmelse 5.3)*

c) *ønske om at ændre gennemgående facadekaraktter og udvide valgmuligheder for facadematerialer med henvisning til økonomi og fremtidige driftsforhold (indgår i bestemmelse 6.3)*

d) *anbefaling om at maximal hækhøjde rettelig bør skrives i kursiv (indgår i bestemmelse 7.5)*

e) *forslag ny tekst om mulighed for vejadgang fra syd, der foreskriver udformning som rundkørsel (bestemmelse 8.1)*

f) *forslag om at tilføje beskrivelse af mulighed for indretning af p-pladser i grønne p-områder øst for Ravnkildevej (i bestemmelse 8.2)*



- g) ønske om på bilag 2 at indtegne en rundkørsel mod syd, dog således krydsløsningen kan justeres yderligere
- h) ønske om på bilag 2 at indtegne forlægning af stiforløb mod nord, set i sammenhæng med indpasning af intern vej med parkering.

Svar: Delvis imødekommet.

Forslag og anbefalinger er efterfølgende vurderet i en dialog med bygherres konsulenter:

- a) imødekommet – det vurderes at målet om at opnå kvalitetsrige rum mellem husene kan fastholdes ved den ændrede indpasning af byggefeltet. Opdaterede skyggestudier er udarbejdet og indsat i redegørelsen (s.18-21)
- b) delvist imødekommet – for at fastholde bygningskroppens særlige udtryk er teksten ændret fra *'opbygningen må max udgøre 20% af boligens grundplan'* til *'...max udgøre 20% af tagfladen'*.
- c) Imødekommet, idét det stadig sikres, at bebyggelsen gives en sammenhængende karakter, forskellig fra nabo-bebyggelsen på Blåkildevej.
Som konsekvens er tekst i bestemmelse 6.3 vedrørende facader som hovedprincip skal fremstå *'som pudse flader eller blank mur'* ændret til *'...i teglsten og/ eller træ'*.
Endvidere er supplerende materiale-muligheder udvidet *med teglspån, tegl på klink og skifer*.
Endelig er bestemmelsens tekst i kursiv vedr. bestemmelsens hensigt ændret fra *'...at der anvendes teglsten i lyse farver (1-3 forskellige typer tegl) som gennemgående facadematerialer'* til *'...at bebyggelsen gives et enkelt og sammenhængende farvevalg med få materialer som tegl og træ.'*
- d) taget til efterretning - anbefalingen står nu i kursiv.
- e) delvist imødekommet – da det alene er planens formål at sikre mulighed for en speciel udformning tilføjes bestemmelsens kursivtekst *'Tilslutning kan evt. ske i form af rundkørsel'*. (8.1)
I bestemmelse 8.3 er overskriften udvidet til *'Reservation til eventuel ny vejstrækning og vejadgang'*
- f) ikke imødekommet da arealerne er ikke del af Ravnkildevej. Bestemmelsens tekst (8.2) om indretning med parkering i den ene vejside er korrigeret med tilføjelsen *'strækningsvis'*.
- g) delvist imødekommet – på bilag 2 er udstrækningen af reservation til vejareal øget, således der vil være plads til at indrette en evt. rundkørsel.
- h) imødekommet – en forlægning af Ålbækstien nord for p-området vil sikre tryggere færdsel for cyklister (indtegnet på bilag 2 som principiel placering).



Bilag:

Lokalplan 4-6-105 Boliger, Ravnkildevej, Smedegård

Indsigelser.pdf



Punkt 5.

Østre Havn. Startredegerelse. Tillæg til lokalplan 1-4-106

2014-26673

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 lokalplanarbejdet er, at fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for de delområder i lokalplan 1-4-106, Østre Havn, som endnu ikke er planlagt detaljeret endnu. Dette vil blive i form af et eller flere tillæg til gældende lokalplan for området. Lokalplanarbejdet har også til formål at justere planprincipperne for området, idet der lægges op til en udbygning af Pieren, en bro over indsejlingen til Østre Havnebassin og en øgning af byggemuligheden i den forbindelse. Der vil med de nye tillæg til lokalplanen samlet kunne opføres i alt 165.000 m² bebyggelse i området mellem Østre Havnebassin og Musikkens Plads.

Der er følgende særlige opmærksomhedspunkter i lokalplanarbejdet:

- Afskærmning ifht. trafikstøj fra Nyhavnsgade
- Trafikafvikling i forbindelse med de planlagte vejadgange fra Nyhavnsgade og Musikkens Plads
- Begrønning, bymiljø og arkitektonisk kvalitet i forbindelse med parkeringshuse
- Gode færdsels- og opholdsmuligheder for fodgængere og cyklister langs havnefronten
- Variation i bebyggelsestypologier og kvalitetsrig arkitektur i øjenhøjde
- Minimering af skygge- og vindgener fra høje huse
- Integration af industriel kulturarv, som noget der giver karakter og identitet
- Sikring af mulighed for midlertidige aktiviteter i omdannelsesfasen
- Frivillig udbygningsaftale vedr. etablering af oplukkelig fodgængerbro over indsejlingen til Østre Havnebassin.



Bilag:

1-4-110_Startredegerelse Østre Havn tillæg til 1-4-106.pdf



Punkt 6.

Vivabolig – afd. 17. Dannerhøj i Visse – Helhedsplan for udskiftning af tagdækning og vinduer. Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel. Ansøgning om støtte (Skema A)

2012-54878

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender renoveringsprojekt og tilhørende helhedsplan, og

at der bevilges et rente og afdragsfrit lån på 100.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen, og

at der stilles kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 13.065.000 kr. til finansiering af renoveringen.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolog, afdeling 17.

Afdelingen ligger i Visse og består 48 boliger, heraf 5 ungdomsboliger på Dannerhøj i Visse. Til afdelingen hører også 10 ældreboliger på Kirkeageren i Nøvling. Ældreboligerne er ikke en del af renoveringen.

Bebyggelsen er opført som rækkehus i perioden 1986-88. Etape 1 indeholder 17 boliger og etape 2 31 boliger. Boligerne er med murede facader, lette karnapper, trævinduer samt tagbeklædning med bølgeplader i fibercement (uden asbest).

Allerede kort efter opførelsen af byggeriet viste der sig problemer med afskalninger af tagplader, hvorfor dele heraf blev udskiftet med tilskud fra daværende Dansk Eternit Fabrik. Tagdækningen på boligerne er gennem årene blevet mere og mere nedbrudt og for at hindre vand i at trænge igennem har det løbende været nødvendigt at udskifte en del af pladerne. Dette giver p.t. store årlige driftsudgifter.

Vinduer og døre er lavet af en dårlig kvalitet fyrretræ og trods vedligehold er der mange rådskader. Det er kun byggeriet fra etape 1 der er indeholdt i dette projekt. Boligerne i etape 2 fik for 10 år siden udskiftet de nedbrudte vinduer og døre til nye i træ/alu.

Øvrige bygningsdele er i god stand, og boligerne er forholdsvis lette at leje ud.

Ønsket er, at udskifte tagdækningen med tagpap med listepapdækning. Samtidig efterisoleres lofter iht. gældende lovgivning. Listepap er valgt p.g.a. lang levetid, minimal vedligehold, udseende samt en lav taghældning på nogle bygningsdele. De nedbrudte træ vinduer/døre i etape 1 byggeriet udskiftes til træ/alu, svarende til udformningen i etape 2.

Afdelingen kan ikke selv finansiere udskiftningerne/renoveringen og har derfor søgt landsbyggefonden om renoveringsstøtte og kapitaltilførsel. Huslejeniveauet på gennemsnitlig 943 kr./m²/år (2015 prisniveau) er højt, set i forhold til beliggenheden i en oplandsby. På et ekstraordinært afdelingsmøde den 16. juni godkendte afdelingen, den planlagte renovering, der ikke giver beboerne huslejestigning.

Landsbyggefonden er indstillet på at støtte arbejderne.

Fonden ønsker dog, at kommunen og realkreditinstituttet bidrager med driftsstøtte i form af kapitaltilførsel efter 1/5-ordningen. Aalborg Kommune har givet foreløbig tilsagn om deltagelse i ordningen. Ifølge investeringskitsen beløber dette sig til 100.000 kr.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er beregnet til 13.865.000 kr.

Landsbyggefonden har den 6. marts 2015 sendt en skitse til en finansieringsplan.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel på 500.000 kr. til afdelingen.

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

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

Huslejekonsekvenser



De økonomiske konsekvenser af lånoptagelsen giver for det støttede lån en merudgift på 536.000 kr. årligt og for det ustøttede lån 132.000 kr. årligt. Total set årlige ekstraudgifter for 668.000 kr. For at kunne fastholde det nuværende huslejeniveau, gives der fritages for G-bidrag for i alt 466.000 kr. årligt. De resterende 202.000 kr. finansieres gennem tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond samt ved optagelse af supplerende driftslån.

Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån 4)	Egen finansie- ring og tilskud 2)	Kapitaltilførsel til driften (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
Renoveringsudgift	13.865.000	11.165.000	1.900.000 --- kr. ---	300.000	500.000	max. 13.065.000

Forklaring til skema:

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

2) Beløbet er et tilskud på 300.000 kr. fra egen trækingsret.

3) Kommunen skal for det støttede lån garantere for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab på de støttede lån. Garantiforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

4) Landsbyggefondens finansieringsskitse giver mulighed for at det ustøttede realkreditlån kan hæves med 300.000 kr. til i alt 2.200.000 kr. ved Skema B.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel er betinget af de øvrige parters tilsagn om medvirken. Som normalt ved renoveringssager skal der stille en række almindelige vilkår og særlige vilkår for støttetilsagnet.



Bilag:

Bilag. Kortudsnit. Dannerhøj, afd 17, Visse.pdf



Punkt 7.

Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling

Beslutning:

- *Orientering om vindmøller, Øster Hassing.*
- *Orientering om opstart på byudviklingsplan for Vodskov.*
- *Orientering om C.W. Obels højhusprojekt.*
- *Orientering om Nordhavnen.*



Punkt 8.

Orientering og politiske drøftelser - Trafik og Veje

Beslutning:

- *Orientering vedrørende parkering i Vestbyen.*



Punkt 9.

Orientering og politiske drøftelser - Park og Natur

Beslutning:

- *Orientering om lodsejerbrev til Egholm vedrørende naturgenopretning.*



Punkt 10.

Orientering og politiske drøftelser - Byggeri og Digital Service

Beslutning:

Intet



Punkt 11.

Køb af ejendommen Fjordvangen 7, Nørresundby

2015-038803

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at Aalborg Kommune overtager ejendommen Fjordvangen 7, Nørresundby for 825.000 kr.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Sælger

Sonny John Jakobsen
Fjordvangen 7
9400 Nørresundby

Matr.nr.

Matr. nr. 22ap
Nr. Uttrup By, Hvorup
393 m²

Vurdering

Ejendomsværdi pr. 1/10 2014
1.100.000 kr., heraf grundværdi
46.000 kr.

Planbestemmelser

Lokalplan 12-028 Erhvervsområde ved Sundsholmen

Overtagelsesdag

Fastsættes snarest efter udvalgets godkendelse.

Øvrige oplysninger

Ejendommen udgør et halvt dobbelthus med et samlet boligareal på 134 m². Ejendommen er omfattet af lokalplan 12-028 område B, der er udlagt til offentlige formål (rekreative områder, fritidsaktiviteter, park, stianlæg og lign.).

Ejeren har begæret ejendommen overtaget efter planlovens § 48 stk.1, hvorefter en ejendom kan forlanges overtaget af kommunen mod erstatning, når en lokalplan har udlagt ejendommen til offentligt formål.

Der er i august 2015 indhentet en mæglervurdering på ejendommen lydende på 825.000 kr.

Aalborg Kommune har i 2009 overtaget Fjordvangen 9, som er den anden halvdel af dobbelthuset, og efter overtagelsen af Fjordvangen 7, skal dobbelthuset nedrives.

Økonomi

Alle omkostninger i forbindelse med handlen, herunder købesum, værdisafgift, tinglysningsgebyr, mæglervurdering samt nedrivningsomkostninger i alt ca. 1.100.000 kr. afholdes over kontoen AK-arealer, ubestemte formål.



Bilag:

Kortbilag.pdf



Punkt 12.

Køb af Vaarstvej 43, 9260 Gistrup til skovrejsning

2014-27418

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender køb af ejendommen Vaarstvej 43, 9260 Gistrup til brug for skovrejsning.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Med baggrund i skovrejsning og grundvandsbeskyttelsen i Aalborg Kommune ønskes ovenstående ejendom på ca. 28,9 ha erhvervet.

Hovedparten af ejendommens landbrugsjord er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Klarup Vandværk og Aalborg Forsyning, Vand A/S' nye vandværk i Lundby Krat, hvorfor en erhvervelse af jorden vil være med til at fremtidssikre fortsat rent drikkevand fra området.

Ca. 20 ha af landbrugsjorden vil efterfølgende blive tilplantet med skov for dels at sikre grundvandet, og dels at udvikle naturen og skabe gode rekreative muligheder.

Jf. samarbejdsaftalen med Vandsamarbejde Aalborg forventes der 50 % medfinansiering af jordkøbet for den del af ejendommen, der bliver pålagt en dyrkningsdeklaration – ca. 21 ha.

Ejendommen består af ca. 23,5 ha landbrugsjord, 1 ha skov, 3,92 ha eng samt en bygningsparcel med stuehus og driftsbygninger.

Sælger ønsker at leje bygningsparcellen fra overtagelsesdagen og indtil den 30. juni 2017, således sælger har god tid til at finde anden bolig.

Efter lejeaftalens ophør skal bygningsparcellen og restarealet frastykkes ejendommen og sælges.

Ejendommen er i marts 2015 vurderet til 5.694.000 kr.

Købesum

Købesummen for ejendommen er aftalt til i alt 5.694.000,00 kr.

Sælger	Matr.nr.	Vurdering	Planbestemmelser
Ejnar Fjordvang Jensen Vaarstvej 43 9260 Gistrup	Matr.nr. 5a m.fl. Skovstrup By, Gunderup 289.317 m ²	Ej selvstændigt vurderet	Kommuneplanramme 7.9.L4 Skovstrup og 7.9.A3 Lundby Mark

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. december 2015.

Økonomi

Omkostningerne til arealerhvervelsen herunder købesum, udgift til mæglervurdering og tinglysningsudgifter afholdes af Park & Natur, over projektet med Skovrejsning og Drikkevandsbeskyttelse.

Den forventede medfinansiering fra Vandsamarbejdet udbetales tidligst når deklARATIONEN er tinglyst.



Bilag:

Vandindvindingsområde.pdf

Rids over ejendommen Vaarstvej 43.pdf



Punkt 13.

Orientering fra rådmand og direktør

Beslutning:

Intet



Punkt 14.

Eventuelt

Beslutning:

- *Spørgsmål vedrørende nyttehave i Karolinelund.*
- *Spørgsmål til opfølgning på skilteregler.*



Punkt 15.

Godkendelse af referat

Beslutning:

Godkendt