

# Referat

AALBORG BYRÅD

Aalborg Byråd

By- og Landskabsudvalget

Mødet den 04.02.2016 kl. 08.30

Mødelokale 142,



**Aalborg  
Kommune**



## Indholdsfortegnelse

### Åben

1	Godkendelse og gennemgang af dagsorden	1
2	Godkendelse af Lokalplan 4-4-114 Boliger, Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet (1. forelæggelse)	2
3	Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.037 og Lokalplan 4-5-102, Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj (2. forelæggelse)	5
4	Godkendelse af ansøgning om støtte til renovering efter almenboliglovens §100 (Skema A). Viking Kollegiet, Boulevarden 31	11
5	Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 66 almene ældreboliger m.m. - Domea.dk - afd. 02 - Demensplejehjemmet Tornhøjhaven, Aalborg Øst - (Skema A)	15
6	Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 32 almene ældreboliger med servicearealer til mennesker med udviklingshæmning - skema A, Himmerland Boligforening - afd. 79 - Tornhøjgaardgrunden	19
7	Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart - (Skema B) Plus Bolig, afd. 122, Visionsvej 1-3, 9000 Aalborg -104 almene ungdomsboliger	23
8	Drøftelse af visse detailhandelsbutikker samt internetbutikker	27
9	Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling	29
10	Godkendelse af nedlæggelse af offentligt vejareal - Vadum Kirkevej	30
11	Orientering og politiske drøftelser - Trafik og Veje	33
12	Orientering og politiske drøftelser - Park og Natur	34
13	Orientering og politiske drøftelser - Byggeri og Digital Service	35
14	Godkendelse af ekspropriation af arealer til pumpestationer og rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger m.v. i området ved Svanevej, Tjørnevej, Lyngstien, Korlvej m.fl. - spildevandskloakering, sommerhusområde Hals (etape 6-7)	36
15	Orientering fra rådmand og direktør	40
16	Eventuelt	41
17	Godkendelse af referat	42



## By- og Landskabsudvalget

**Tid** Torsdag 4. februar 2016, kl. 08.30

**Sted** Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5

**Afbud**

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

**Øvrige deltagere** Direktør Christian Bjerg, Jurist Bettina Vitnes

**Øvrige oplysninger**



**Punkt 1.**

**Godkendelse og gennemgang af dagsorden**

*Beslutning:*

*Godkendt*



**Punkt 2.**

**Godkendelse af Lokalplan 4-4-114 Boliger, Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet (1. forelæggelse)**

2015-063921

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

*Beslutning:*

*Anbefales*



### Sagsbeskrivelse

#### Startredegørelse

By- og Landskabsudvalgets møde 28. maj 2015 (punkt 9).

#### Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre række- og kædehusbebyggelse i forlængelse af et allerede lokalplanlagt boligområde ved Tinbergens Alle mod vest.

Samtidigt ønskes planbestemmelser indenfor lokalplan 4-4-102 fornyet, for at sikre en fortsat udvikling af byområdet. Intentionerne fra lokalplan 4-4-102 videreføres, men planen ophæves af nærværende lokalplan, på nær afsnittet om grundejerforeningen.

Der gives mulighed for en yderligere udvikling af boligområdet, bestående af både tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse. Der udlægges grønne opholdsarealer, og der sikres en sammenhængende grøn struktur i byområdet som helhed.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Alfred Nobels Vej via Seiferts Alle. Der sikres ligeledes vejadgang til lokalplanområde 4-4-112.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.4.B2. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 4-4-112 er der udarbejdet kommuneplantillæg 4.038 for rammeområde 4.4.B2. Kommuneplantillægget er udsendt i offentlig høring i perioden fra den 23.12.2015 - 17.02.2016. Kommuneplantillægget 4.038 sikrer, at der opnås den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan 4-4-114 og kommuneplanen. Det er en forudsætning, at kommuneplantillæg 4.038 er endeligt godkendt, inden nærværende lokalplan kan godkendes endeligt.

#### Lokalplan 4-4-102, Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-114 ophæves lokalplan 4-4-102, Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet, offentlig bekendtgjort den 1. april 2009, på alle punkter med undtagelse af punkt 11. Grundejerforeninger.

#### 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

På nuværende tidspunkt omfatter planen 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 er der ikke udarbejdet 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:

Lokalplan 4-4-114 Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet



**Punkt 3.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.037 og Lokalplan 4-5-102, Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj (2. forelæggelse)**

2015-025969

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

*Beslutning:*

*Anbefales*





## Sagsbeskrivelse

### Ændringer i planerne

I forhold til det godkendte lokalplanforslag (september 2015) er der foretaget diverse justeringer og ændringer i planen, dels som følge af den generelle projektudvikling inden for lokalplanområdet (herunder gennemførelse af konkurrencer for demensplejecenter og botilbud), dels som følge af fremsendte bemærkninger og indsigelser.

De mest betydningsfulde ændringer vedrører justeringer af byggefelter på kortbilag 2, hvor byggefelt B2 er tilpasset, således den sydlige afgrænsning følger matriklen. Justeringen giver øget parkerings-mulighed i byrum mellem B2 og demensplejecenter. Byggefelt D2 er underopdelt, således byggemuligheden er fordelt i henholdsvis D2 og et nyt byggefelt D4.

Ovenstående tilpasning af kortbilag har medført diverse konsekvensrettelser i lokalplanens bestemmelser vedrørende byggeretter mv. Desuden er der qua indsigelser og projektudvikling generelt indføjet præciseringer, som er vurderet nødvendige af hensyn til at sikre den ønskede kvalitet og funktionalitet i den fremtidige bebyggelse. Herunder er formålsbestemmelse 1.2 tilføjet en præcisering af kollektiv trafik på Astrupstien:... *'i form af en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien'*, og formålsbestemmelse 1.3 er omformuleret fra tidligere *'at ny bebyggelse indrettes med indgange og åbne facader ud mod henholdsvis Astrupstiens byrum og øvrige aktive gaderum'* til *'at ny bebyggelse langs de centrale aktive gade- og byrum indrettes med åbne facader, hvor hovedindgange tilstræbes at orientere sig mod Astrupstien'*

Endelig har indsigelse fra Erhvervsstyrelsen vedr. bl.a. forvirring omkring begrebet 'bydelscenter' medført tekniske ændringer i både kommuneplantillæg og lokalplan, herunder er lokalplanens titel ændret til *'Nyt bydelscentrum ved Tornhøj'*

## Sagsbeskrivelse

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 10. september 2015 (punkt 7)

Magistratens møde 21. september 2015 (punkt 3)

Byrådets møde 28. september 2015 (punkt 6).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 7. oktober til og med 2. december 2015.

### Formål

Lokalplanens formål er at skabe et nyt, bæredygtigt og fortættet bydelscentrum i Aalborg Øst ved Tornhøj, på tværs af Humlebakken.

Med afsæt i byudviklingskonkurrencen 'City in Between' fra 2011 er der udviklet nye helhedsplaner for strækningen langs Astrupstien og det centrale Tornhøjområdet. Parallelt er udarbejdet en forundersøgelse til et fysisk anlægsprojekt vedrørende reovering af den eksisterende tunnel under Humlebakken, til en ny og bredere, sammenbindende tunnel-forbindelse. Planer og forundersøgelse er udarbejdet i et samarbejde på tværs af grundejere og forskellige kommunale forvaltninger, og med støtte fra Realdanias initiativ 'Kickstart Forstaden version 2.0'.

I overensstemmelse med de nye helhedsplaner skal lokalplanen sikre rammer for udvikling af et nyt og levende lokalt bydelscentrum, med gode lokale mødesteder, der muliggør forskellige former for ophold og aktiviteter i det offentlige rum, og som understøtter områdets særlige landskabelige kvaliteter.

Samtidig skal lokalplanen muliggøre opførelse af ny bebyggelse, herunder etablering af nyt demensplejecenter, nye boliger og forskellige service-tilbud. Målet er at tilføre området flere beboere og daglige brugere, som sammen med muligheden for udbygning af detail- og kultur/fritidstilbuddet vil understøtte et mangfoldigt og aktivt 'hverdagsliv'.

Lokalplanens formål er at muliggøre den ønskede fortætning og omdannelse af Tornhøj gennem at sikre

- at området udvikles som bydelscentrum og boligområde,



- at Astrupstien og den eksisterende tunnelforbindelse opgraderes som hovedgade for gående, cyklister og kollektiv trafik, i form af en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien
- at ny bebyggelse langs de centrale aktive gade- og byrum indrettes med åbne facader, hvor hovedindgangen tilstræbes at orientere sig mod Astrupstien
- at lokalplanområdet indrettes med attraktive mødesteder i byrum og grønne friarealer placeret i bydelscentrum omkring tunnelen,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der sætter rammer for et kvalitetsrigt og levende bydelscentrum med arkitektonisk internt samspil og fokus på fortætning,
- at området vejbetjenes fra Tornhøjvej, Venøsundvej, Hvalpsundvej og Sebbersundvej,
- at eksisterende have ved Tornhøjgård danner ramme om ny park med bevarelse af den eksisterende blodbøg,
- at ny bebyggelse indenfor byggefelt D2 og D4 alene kan anvendes til offentlige formål.

### **Kommuneplanen**

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.5.C1 Tornhøj, 4.5.B5 Næssundvej m.fl., 4.5.O3 Tornhøjvej m.fl., 4.5.O4 Tornhøjskolen mv. og 4.6.O2 Trekanten (sidstnævnte udgår fremadrettet, sammenlægges med C1).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommunepplantillæg 4.037, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

### **Lokalplan 08-070 Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst**

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves hele lokalplan 08-070, Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst.

### **Lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22**

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

### **Lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20**

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

### **Lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj**

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

### **Byplanvedtægt 32, Aalborg**

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves byplanvedtægt nr. 32 "Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune" for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

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

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

### **Økonomi**

Planerne udgør det planmæssige grundlag for en række budgetsatte kommunale investeringer i området:

- Nyt demensplejecenter (ca. 150 mio. kr.)
- Botilbud med 32 handicapboliger (ca. 50 mio. kr.)
- 'Kickstart'-anlægsprojekt vedr. renovering af tunnel og byrum i samarbejde med Realdania (50 mio. kr. i alt, kommunal medfinansiering udgør 25 mio. kr.)

Derudover er der via boligprogrammet tildelt kvoter til nybyg af almene boliger (familie- og ungdomsboliger). Et evt. forsøg med ny mobilitet på Astrupstien vil desuden fordrø kommunal medfinansiering (uafklaret, fonds-ansøgninger er under udarbejdelse.)



### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Kollektiv Trafik, Sundheds- og kulturforvaltningen. AAK
2. Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsyning, Varme
3. Michael Mansdotter, kulturhusleder Trekanten, Sebbersundvej 2a, 9220 Aalborg Øst
4. Erhvervsstyrelsen, Vækst og Erhvervsministeriet
5. Himmerland Boligforening, tiltrådt af AaK Bygninger, AAK

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Kollektiv Trafik, Sundheds- og kulturforvaltningen *vedrørende formålsbestemmelse 1.2 og forståelsen af begreberne kollektiv trafik og 'letbus'.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Begrebet 'letbus' er ændret til 'en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien'. Præciseringen er tilføjet i redegørelsen s. 5 og i bestemmelse 1.2.

**2. Bemærkning** fra Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsyning, Varme *vedrørende muligt koordineringsbehov mellem planerne og en kommende fjernkølingsledning til Universitetssygehus.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er indledt dialog vedrørende en hensigtsmæssig ledningsføring i lokalplanområdet, set i forhold til henholdsvis indpasning af nye byggefelter omkring Durupstien og kickstart-anlægsprojektet vedr. renovering af tunnel og byrum.

**3. Bemærkning** fra Michael Mansdotter, kulturhusleder Trekanten, Sebbersundvej 2a, 9220 Aalborg Øst *vedrørende mulighed for at kunne etablere en tilbygning til et FabLab, nord for eksisterende bygning. Der ønskes dialog om den endelige placering.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er afholdt møder med deltagelse af repræsentanter for de 2 institutioner Trekanten og Byggeren, for Sundheds- og Kulturforvaltningen, Kulturområdet og for Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen samt for nabo-boligforeningen Himmerland, med henblik på at finde en optimal placering af byggefeltet, som dels vil give de ønskede samdrifts-muligheder mellem FabLab og Trekanten, dels vil muliggøre at laboratoriet kan integreres i en planlagt 'Hangar', som økonomisk finansieres via helhedsplanen Kildeparken 2020. Udfaldet af dialogen er blevet, at der via planlægningen gives mulighed for en forskydning af Durupstien mod nord, således der bliver tilstrækkelig plads til indpasning af et nyt, selvstændigt byggefelt nord for Trekanten, med mulighed for udstykning til selvstændig matrikel. Miljø- og Energiforvaltningen har indgået i dialogen med henblik på at sikre fornødent råderum til kommende fjernkølingsledning.

Kortbilag 2 er tilrettet jf ovenstående dialog, således det tidligere byggefelt D2 nord for Durupstien nu er opdelt i 2 (D2 + D4), henholdsvis nord og syd for en forskudt Durupsti.

**4. Indsigelse** fra Erhvervsstyrelsen, Vækst og Erhvervsministeriet *vedrørende styrelsen ikke kan vurdere, om de to forslag er i strid med de statslige interesser vedrørende detailhandel. Styrelsen har efter dialog skriftligt frafaldet indsigelsen.*

Svar: **Imødekommet.**

Styrelsen begrundede indsigelsen med, at der i kommuneplantillægget beskrives to forskellige afgrænsninger af bydelscentret, henholdsvis det nye udvidede og et afgrænset, som ikke er indberettet til PlansystemDK, hvorfor afgrænsningen er uklar.

Endvidere savnes det, at man på lokalplanens kortbilag kan aflæse kommuneplantillæggets grænse for, hvor der må etableres butikker. (Desuden påpeger styrelsen, at lokalplanforslaget vil give mulighed for etablering af butikker uden for afgrænsningen, dette er dog ikke korrekt.)

Jf efterfølgende dialog med styrelsen er betegnelsen 'det nye udvidede bydelscenter' i begge planer konsekvent rettet til betegnelsen 'det nye udvidede bydelscentrum'. Som konsekvens heraf er lokalplanens titel



ændret til 'Nyt bydelscenter ved Tornhøj'. De drøftede retningslinjelag vedr. butikker er indberettet pr. 15. januar 2016.

I lokalplanen er det afgrænsede bydelscenter til butikker indtegnet på kortbilag 2 og bestemmelse 3.1 er tilrettet, således det mere tydeligt fremgår, at butikker kun må etableres inden for kommuneplanens afgrænsede bydelscenter til butikker. Endelig har styrelsen ønsket at betegnelsen "butikslignende formål" ændres til "øvrige centerfunktioner og service", hvilket er efterkommet.

Med disse rettelser er indsigelsen frafaldet.

### 5. Bemærkninger fra Himmerland Boligforening, tiltrådt af AaK Bygninger, AAK, vedrørende

- 1) *der i lokalplanens redegørelse savnes en forklaring på hvordan planforslaget hænger sammen med etablering af cykelstinet, med adgang til og fra det centrale Aalborg*
- 2) *det fremgår ikke tydeligt hvorledes en eventuel placering af en 'Hangar' som led i Helhedsplan 2020 skal kunne opføres på en selvstændig matrikel i byggefelt D2, herunder sikres vejadgang*
- 3) *usikkerhed vedrørende bebyggelsesmuligheder i A4, hvorfor der ønskes dialog med forvaltningen*
- 4) *facadebyggelinje for byggefelt A2 ønskes ændret for at muliggøre grøn kantzone*
- 5) *mulige facademateriale ønsket udvidet til også at omfatte pladebeklædning i fx cortenstål*
- 6) *krav om åbne facader mod område E (Tornhøjhave) giver udfordringer grundet bl.a. terrænforhold og specifikt boliger i byggefelt A2, der ønskes dialog med forvaltningen*
- 7) *forbehold mod krav om etablering af mindst 15% udendørs opholdsareal*
- 8) *der ønskes dialog med forvaltningen vedrørende indpasning af p-areal til dagligvare (A1), herunder mulighed for regulering af terræn*
- 9) *forsinkelse og / eller nedsivning af regnvand i område A skal ske i område E*
- 10) *hastighedsbegrænsningen på Humlebakken bør nedsættes til 50 km/t og der bør etableres fodgængerfelt, evt. i forbindelse med lysregulering ved Tornhøjvej*

### Svar: Delvist imødekommet.

- 1) Lokalplanen fastlægger ikke tracé for evt. kommende cykelsti til det centrale Aalborg. Kommuneplanens intention om at videreføre cykelstinet langs Humlebakken kan i praksis have mange løsningsmuligheder, i forbindelse med den aktuelle planlægning er der eksempelvis set på en mulighed for at en forlængelse af cykelsti-nettet med fordel kan ledes gennem det nye bydelscenter. Da tilslutninger vil ligge perifært ift det nye bydelscenter og lokalplanens afgrænsning, samt der ikke aktuelt er et projekt undervejs, vurderes det ikke rettidigt at medtage eller omtale i lokalplanen.
- 2) Jf indsigelse 2 opdeles byggefelt D2 således, at et nyt byggefelt D4 indpasses nord for Trekanten, med selvstændig vejadgang og dermed mulighed for evt. udstykning til selvstændig matrikel (kortbilag 2). I lokalplanens bestemmelse 4.1 om udstykningsprincipper er endvidere tilføjet forklaring om *'at eventuel udstykning indenfor lokalplanområdet skal ske i henhold til udstykningslovens almindelige bestemmelser.'*
- 3) Lokalplanens bestemmelse 5.5 (i forslaget 5.4) om bebyggelsesmuligheder er justeret og præciseret, herunder er forslagets angivelse af 'BB%' omregnet, så det i stedet angives som 'Byggeret'.
- 4) Kravet om åbne facader er fjernet fra A2 mod Tornhøjhave (på kortbilag 2), i bestemmelse 5.6 vedr. facadebyggelinje præciseres at den pågældende facade maksimalt må tilbagetrækkes 2 m (ud mod Tornhøjhave).
- 5) Bestemmelse 6.2 om facader er tilføjet mulighed for pladebeklædning, og der er efter dialog med indsiger og indsigers konsulent tilføjet mulighed for at anvende materialerne cortenstål og skiffer.
- 6) Se punkt 4 – angivelse af åbne facader er justeret på kortbilag 2, således der tages hensyn til hhv indpasning af boliger i A2 og det stigende terræn ift A4 og A1.
- 7) Der vurderes ikke at være grundlag for at regulere på forslagets krav om etablering af opholdsarealer.
- 8) For at imødekomme eksplicite behov for terrænregulering ifm indlevering af varer etc. tilføjes bestemmelse 7.11 med kursiv: *'Af hensyn til vareindlevering mv gives i byggefelt A1 mulighed for at terrænregulere til stueplanniveau ved nordlig gavlfacade, mod p-areal.'*
- 9) Lokalplanen giver en række muligheder for håndtering af regnvand, herunder muligheden for at opfylde kravet om lokal afledning ved at indgå en aftale, uden for egen grund (fx område E). Der pågår aktuelt en drøftelse af forskellige løsninger med relevante myndigheder, parallelt med udredning af geotekniske forhold etc.
- 10) Lokalplanen regulerer ikke nævnte forhold (hastighedsbegrænsning, fodgængerfelt og lysregulering). Angivelse af aktuell hastighedsbegrænsning på kortbilag 2 er fjernet, da den ikke har relevans.



Bilag:

Kommuneplantillæg 4.037 for området ved Tornhøj

Lokalplan 4-5-102 Nyt Bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

Bemærkninger og indsigelser i samlet PDF



**Punkt 4.**

**Godkendelse af ansøgning om støtte til renovering efter almenboliglovens §100 (Skema A). Viking Kollegiet, Boulevarden 31**

2014-4695

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender at

der igangsættes renoverings- og moderniseringsarbejder på Viking Kollegiet for 7.866.000 kr.,

der optages et realkreditlån på 7.466.000 kr. hvoraf Aalborg Kommune betaler en årlig ydelsesstøtte,

kollegiet fritages for at henlægge til udamortiserede lån og anvender i stedet henlæggelser til finansiering af nyt realkreditlån, og

Aalborg Kommune efter renoveringen indestår for evt. underskud på fremtidig drift.

*Beslutning:*

*Anbefales*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Den Selvejende Institution Viking Kollegiet, Boulevarden 31.

### Baggrund for renoverings ønsker .

Ejendommen Boulevarden 31 ligger centralt placeret i Aalborg Centrum og er en ældre 4 etagers ejendom med kælder og udnyttet tageetage. Den er opført i 1914 som beboelsesejendom. Siden 1985 har ejendommen fungeret som Kollegium.

Kollegiet indeholder 21 stk. 1 værelses boliger og 6 stk. 1½ værelses boliger. Arealmæssigt varierende fra 26 til 47 m<sup>2</sup>. Sammenlignet med andre kollegier ligger Viking Kollegiet i den dyre ende, set i forhold til stand og faciliteter. Kollegiets attraktive centrale beliggenhed gør dog, at de studerende godt vil betale huslejen. Den nuværende husleje anses dog for at ligge tæt på det maksimum de studerende vil betale, hvorfor moderniseringen ønskes udført uden det giver beboerne en huslejeforhøjelse. Huslejen for 1 rums ligger på 2.265 kr. og for 1½ rums på 3.144 kr. Begge tal er ekskl. forbrug.

Der ønskes gennemført følgende udvendig renoveringsarbejder:  
Vinduer og døre udskiftes med nye dannebrogsvinduer i træ-alu. Facaderne omfuges og alle betonoverflader filtes. Alle facader imprægneres. Eksisterende altaner sandblæses og betonrenoveres.

Af indvendige arbejder ønskes:

På ventilationsanlægget udskiftet ventilatorer samt nye udsugningskanaler med mekanisk spjæld der betyder der er konstant udsugning.

I alle lejligheder nedlægges for-rum. Lofter og vægge tilpasses de nye forhold. Døre, fodlister og gerigter udskiftes, vægge, lofter og radiatorer males. Der lægges nye gulve, køkkenerne udskiftes inkl. hårde hvidevare. Desuden udskiftes alle el installationer.

Der males i kælder og trapperum og gulvet udskiftes eller istandsættes. Der etableres nyt ventilationsanlæg i vaske og tørrerum.

Der arbejdes med energioptimering ift. varmeanlægget, belysning med LED, hvidevarer m.v.

Kollegiet trænger til en større renovering for at boligerne kan blive tidssvarende i forhold til byens nyere ungdomsboliger. Der er dog ikke udlejningsvanskeligheder i øjeblikket.

Arbejderne kræver byggetilladelse og der vil i støttetilsagnet blive taget forbehold for myndighedsgodkendelse af ansøgning om byggetilladelse.

### Økonomi og finansiering.

En renovering af ungdomsboliger der tilhører en selvejende institution, gennemføres efter almenboliglovens § 100.

De samlede omkostninger beløber sig til 7.866.000 kr. svarende til 291.333 kr. pr. bolig. Renoveringsudgifterne finansieres med et lån 7.466.000 kr. samt 400.000 kr. af kollegiets egne henlæggelser.

Beboerbetalingen udgør 2,15% af byggeudgiften, tillagt et bidrag på 0,27% til långiver. I alt en årlig udgift på omkring 190.000 kr. Udgiften ønskes finansieret ved at kollegiet fritages for at henlægge til udamortiserede lån og i stedet anvender dem til finansiering af nyt realkreditlån.

Beboerrådet på Viking Kollegiet har godkendt finansieringsmodellen.

Kommunen meddeler på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlånet, der løber over 30 år. Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem låntagers egen betaling og den samlede ydelse på lånet. Kommunen godtgør staten en andel på 20 % af ydelsesstøtten.

Aalborg Kommune skal stille kommunegaranti for 34,93% af lånet (foreløbig beregning).

Renoveringsudgift	Realkreditlån – 30 årig		Kommunal ydelsestøtte	Kommunal garan-
-------------------	-------------------------	--	-----------------------	-----------------



(Skema A)			det første år <sup>1</sup>	ti
7.866.000 kr.	7.466.000 kr.		46.600 kr.	34,93%

- 1) Kreditforeningen har beregnet ydelsens størrelse til knap. 233.000 kr. for det første år, hvoraf Kommunens andel udgør 20%, svarende til 46.600 kr. ydelsen er faldende over årene.

Renoveringen vil med den beskrevne finansieringsmodel ikke betyde husleje-forhøjelse. Der gives ikke ungdomsboligbidrag til de renoverede kollegieboliger.





Bilag:

Oversigtskort

Skitseforslag



**Punkt 5.**

**Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 66 almene ældreboliger m.m. - Domea.dk - afd. 02 - Demensplejehjemmet Tornhøjhaven, Aalborg Øst - (Skema A)**

2015-063649

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender at

der gives tilsagn om støtte til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 119.634.000 kr.,

der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 11.963.400 kr. svarende til 10 % af anskaffelsessummen, og

den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilliges og at der på statens vegne gives tilsagn om et tilskud på 2.640.000 kr. til opførelse af servicearealer.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Kirsten Algren kan ikke anbefale og har de samme bemærkninger som ved behandlingen i Ældre-Handicapudvalgets møde d. 27. jan. 2016.*



## Sagsbeskrivelse.

### Bygherre:

Boligdel: Domea.dk, afd. nr.02

Service: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen

### Projekt:

Projektet er med på boligprogrammet 2015-2017 med 66 ældreboliger og er planlagt opført i 2016/17. Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger.

Der har været afholdt en projektkonkurrence om udformningen af byggeriet hvor tre teams blev prækvalificeret. Det vindende team blev Domea.dk med arkitektfirmaet Friis og Moltke, Ingeniør MOE samt landskabsarkitekt Møller og Grønberg. Projektet er gennemgået og bearbejdet i en projektgruppe, som er nedsat af Ældre- og Handicapforvaltningen. Der har desuden været afholdt et dialogmøde med BLF hvor bl.a. bæredygtighed og arkitektur er blevet diskuteret.

Demensplejehjemmet, bliver efter ønske fra Ældre- og Handicapforvaltningen placeret på Tornhøjvej i Aalborg Øst. Byggeriet tænkes udformet som en form for landsby, hvor bygningerne danner rammen om et trygt fællesskab med et indre have. Byggeriet kommer ud over de almene boliger til at bestå af 6 kommunale boliger hver på 50 m<sup>2</sup>, servicearealer og et dagcenter til demente. De 66 almene boliger bliver hver på brutto 75 m<sup>2</sup> inkl. fællesboligarealer. Herudover etableres et fælleshus på 220 m<sup>2</sup>. Arealet skal ikke medregnes i beboernes individuelle boligareal. Bebyggelsen bliver fordelt på to plan, dog med hovedparten beliggende i stueplan.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Planforhold
Etagebyggeri	66 1-rums á. 75 m <sup>2</sup>	6.675 kr.	Lokalplan 4-5-102

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-5-102, der behandles på byrådets møde den 29.02.2016.

Byggeriet projekteres, så det overholder bygningsreglement 2010 med tilføjelser af energimæssige krav iht. Klasse 2020. Endvidere er der sat krav om at Aalborg Kommunes bæredygtighedsmanual respekteres.

## Økonomi.

### Anskaffelsessum og finansiering for boligdelen:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunalgrundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
119.634.000	105.277.920	11.963.400	2.392.680	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.

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

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 13%, omkostninger 16 % og håndværkerudgifter 71 %.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 1.071 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 737 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 334 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.



Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 23.140 kr. Til beregningerne er brugt gældende rammebeløb i 2016 inkl. energitillæg på 1.140 kr. for etagebyggeri. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

Den samlede anskaffelsessum for de kommunale servicearealer er budgetteret til 16.665.000 kr., hvilket svarer til en m<sup>2</sup> på 23.145 kr. tilsvarende prisen på boligerne. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog max. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Oversigtskort

Vilkår for støtte til almene ældreboliger (Skema A)

Facade- og plantegninger



**Punkt 6.**

**Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 32 almene ældreboliger med servicearealer til mennesker med udviklingshæmning - skema A, Himmerland Boligforening - afd. 79 - Tornhøjgaardgrunden**

2015-061083

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender, at

der gives tilsagn om støtte til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 49.173.000 kr.,

der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 4.917.300 kr. svarende til 10 % af anskaffelsessummen,

den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilliges og at der på statens vegne, gives tilsagn om et tilskud på 1.280.000 kr. til opførelse af servicearealer.

*Beslutning:*

*Anbefales*



## Sagsbeskrivelse.

### Bygherre:

Boligdel: Himmerland Boligforening, afd. nr. 79.

Service: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen.

### Projekt

Projektet er med på boligprogrammet 2015-2017 med 32 ældreboliger og er planlagt opført i 2016/17. Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger.

De 32 boliger til personer med udviklingshæmning bliver efter ønske fra Ældre- og Handicapforvaltningen placeret på Tornhøjgaard grunden i Aalborg Øst. Området er udpeget som et knudepunkt, hvor en fortætning skal medvirke til at omdanne området til bydelens nye centrale rygrad, med Tornhøj som nyt bydelscenter.

Der har været afholdt en projektkonkurrence om udformningen af byggeriet hvor tre teams blev prækvalificeret. Det vindende team blev Østergaard Arkitekter A/S med ONV Arkitekter som underrådgiver, ingeniør Harde Larsen A/S samt landskabsarkitekt Vega Landskab. Projektet er gennemgået og bearbejdet i en projektgruppe nedsat af Ældre- og Handicapforvaltningen.

I forbindelse med behandlingen af støttesagen, er der afholdt to dialogmøder mellem bygherre og By- og Landskabsforvaltningen, hvor der bl.a. er blevet drøftet bæredygtighed, arkitektur m.v.

Byggeriet tænkes udformet som et karrebyggeri. Boligerne fordeles på to plan. Byggeriet disponeres med boligerne og fællesområdet placeret langs karreens kant, der ligger omkring et indre beskyttet og intimt gårdrum. Boligernes primære opholdsrum samt terrasser/altaner orienteres mod nabobebyggelserne og mod stierne/veje. Fællesområderne bliver orienteret både mod den kommende Tornhøjparken og mod det indre gårdrum. Dette giver gennemlyste fællesarealer og gør endvidere, at ingen boliger har opholdsrum eller altaner mod nord. Det beskyttede gårdrum og en tagterrasse udgør ude opholdsarealerne for beboerne.

De 32 boliger bliver hver på brutto 65 m<sup>2</sup> inkl. fællesboligarealer. De indrettes så fleksibelt, at de kan klare spændet fra at kunne fungere som bolig til unge, til at kunne bruges som boliger til personer med tungt plejebæhov. Herudover etableres et mindre fælleshus på 45 m<sup>2</sup>. Arealet skal ikke medregnes i beregningen af det individuelle boligareal. Til bebyggelsen knyttes ca. 300 m<sup>2</sup> kommunalt ejede servicearealer, samt et kommunalt dagscenter på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Byggestart forventes i september 2016 med indflytning november 2017.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Planforhold
Etagebyggeri	32 1-rums á. 65 m <sup>2</sup>	5.600 kr.	Lokalplan 4-5-102

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-5-102 der behandles på Byrådets møde den 29.02.2016.

Byggeriet projekteres, så det overholder bygningsreglement 2010 med tilføjelser af energimæssige krav iht. Klasse 2020. Bygningens energibehov er optimeret gennem en passiv designstrategi, baseret på orienteringen af bygningen, bygningsudformning og en optimeret klimaskærm.

## Økonomi

### Anskaffelsessum og finansiering for boligdelen:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunalgrundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		



49.173.000                      43.272.240                      4.917.300                      983.460                      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.

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

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 15 %, omkostninger 16 % og håndværkerudgifter 69 %.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 1.034 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 721 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 313 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 23.140 kr. svarende til det gældende rammebeløb i 2016 inkl. energitillæg på 1.140 kr. (etagebyggeri). Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne er budgetteret til 6.942.000 kr., hvilket ca. svarer til 23.140 kr. pr. m<sup>2</sup>, det samme som rammebeløbet til boligerne. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog max. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.





Bilag:

Oversigtskort

Vilkår for støtte til almene ældreboliger (Skema A)

Facader og plantegninger



**Punkt 7.**

**Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart - (Skema B) Plus Bolig, afd. 122, Visionsvej 1-3, 9000 Aalborg -104 almene ungdomsboliger**

2015-060128

**By- og landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, og at

der godkendes en støtteberettiget anskaffelsessum på 115.096.000 kr.,

der godkendes et kommunalt grundkapitalindsud på 11.510.000 kr.,

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 % og

der bevilges den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Jens Toft-Nielsen kan ikke godkende, idet det efter hans opfattelse virker uheldigt, med det fokus byrådet har på husleje, der kan betales, at boligselskabet efter godkendelse af skema A med en husleje på 3080 kr. nu har forhøjet huslejen 10%, med den begrundelse, at man havde glemt, at kreditforeningen skulle have bidrag, samt forøgede driftsudgifter.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Plus Bolig, afdeling 122, Visionsvej 1 – 3, 9000 Aalborg.

### Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013 – 2015 og er planlagt opført i 2016/2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det samlede etageareal er på 5.200 m<sup>2</sup>.

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-2-107.

Byggeriet er projekteret, så det som minimum overholder energikravene til i energiklasse 2020 i bygningsreglement 2015.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A 1)	Husleje pr. måned Skema B 1)
Etagebyggeri	104 stk. 1-rums á ca. 50 m <sup>2</sup>	3.080kr.	3.379kr.

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

### Baggrund for ansøgning

Skema A blev godkendt i byrådet den 09.02.2015 (punkt 1).



Projektet har været udbudt i totalentreprise. Entrepriseudgifterne svarer stort set til de budgetterede udgifter ved skema A. Projektet er derfor stort set uændret i forhold til skema A.

### Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A faldet med 536 kr. pr. m<sup>2</sup> til 22.134 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er således lidt lavere end det gældende maksimumbeløb (incl. energitillæg) på 23.140 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 26%, omkostninger 11% og håndværkerudgifter 63 %.

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

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 72 kr. i forhold til skema A til 811 kr. pr. m<sup>2</sup>. (fratrasket ungdomsboligbidrag på 180 kr./m<sup>2</sup>/år). Heraf udgør kapitaludgifterne 673 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 318 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Årsagen til stigningen skyldes at kapitaludgifterne er steget med 38 kr., hvilket blandt andet skyldes, at der ikke har været afsat beløb til bidrag til kreditinstitutter i skema A. Driftsudgifterne er steget med 34 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. hvilket skyldes, at administrationsbidraget er steget i forhold til skema A. Ligeledes er posterne til dispositionsfonden, almindelig vedligehold og planlagt periodisk vedligehold og fornyelse steget. Ovennævnte beløb for huslejer er bruttotal før fradrag for ungdomsboligbidrag.

### Finansiering

#### Anskaffelsessum og finansiering pr. november 2015:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 2)
	--- Kr. ---					
Skema A	117.884.000	103.738.000	11.788.400	2.358.000	Ikke beregnet	187.200
Ændring	- 2.788.000	- 2.454.000	- 278.400	- 56.000	-	1.040
Skema B.	115.096.000	101.284.000	11.510.000	2.302.000	66.150.000	188.240

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet er foreløbigt beregnet af det långivende realkreditinstitut. Garantiprocenten er foreløbigt beregnet til 65,29 %.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for tilsagn meddelt i 2016. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

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

Anskaffelsessummen er lidt lavere end maksimumsbeløbet. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.



Bilag:

Oversigtskort

(Skema B) - Almindelige og særlige vilkår

Projektmappe



**Punkt 8.**

**Drøftelse af visse detailhandelsbutikker samt internetbutikker**

2016-005478

**By- og Landskabsforvaltningen fremsender** til By- og Landskabsudvalgets drøftelse forholdet om visse detailhandelsbutikker samt internetbutikker.

*Beslutning:*

*Drøftedes*



**Sagsbeskrivelse**

Der ønskes drøftet, hvad Aalborg Kommune kan gøre for at styrke Midtbyens butiksliv.



**Punkt 9.**

**Orientering og politiske drøftelser - Plan og Udvikling**

*Beslutning:*

- *Orientering vedrørende Budolfi Plads.*





**Punkt 10.**

**Godkendelse af nedlæggelse af offentligt vejareal - Vadum Kirkevej**

2015-064167

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at Byrådet godkender nedlæggelsen af en del af det offentlige vejareal benævnt matr. nr. "7000b" - beliggende ved Vadum Kirkevej, 9430 Vadum.

*Beslutning:*

*Anbefales*



### Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsforvaltningen har iværksat procedure efter vejloven vedrørende nedlæggelse af en del af det offentlige vejareal benævnt matr. nr. "7000b" Torpet By, Vadum– beliggende ved Vadum Kirkevej, 9430 Vadum. Det vedrører et areal på ca. 1.420 m<sup>2</sup>.

På vedhæftede kortbilag vises arealet der ønskes nedlagt.

Det er By- og Landskabsforvaltningens vurdering, at det pågældende vejareal ikke har nogen færdselsmæssig betydning. Arealet påtænkes sammenlagt med naboejendom.

By- og Landskabsforvaltningen har ved annonce på Aalborg Kommunes hjemmeside kundgjort den påtænkte nedlæggelse af vejarealet, ligesom der har været foretaget partshøring af de tilgrænsende ejendomme.

Der er indenfor høringsfristen ikke indkommet indsigelser til nedlæggelsen.



Bilag:

Vadum Kirkevej - Nedlæggelse af offentligt vejareal - Oversigtskort



**Punkt 11.**

**Orientering og politiske drøftelser - Trafik og Veje**

*Beslutning:*

*Intet*



**Punkt 12.**

**Orientering og politiske drøftelser - Park og Natur**

*Beslutning:*

*Intet*



**Punkt 13.**

**Orientering og politiske drøftelser - Byggeri og Digital Service**

*Beslutning:*

*Intet*



**Punkt 14.**

**Godkendelse af ekspropriation af arealer til pumpestationer og rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger m.v. i området ved Svanevej, Tjørnevej, Lyngstien, Korallvej m.fl. - spildevandskloakering, sommerhusområde Hals (etape 6-7)**

2015-033605

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at byrådet godkender,

at der træffes beslutning om ekspropriation af arealer til pumpestationer og rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger mv. samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og interimsveje mv. i henhold til lov om miljøbeskyttelse §§ 58-64b og i overensstemmelse med proceduren i lov om offentlige veje §§ 99-122,

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

Byrådet har den 17. august 2015 (punkt 7) godkendt en ændring af kommunens spildevandsplan, som bl.a. indebærer, at en nærmere afgrænset del af sommerhusområdet Hals-Hou, omfattende et område fra Lagunen og Torndalsvej i syd til Gråspurvej og Anemonevej i nord (etape 6-7), skal spildevandskloakeres inden den 31. december 2017. Begrundelsen 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 6-7) 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 ændringen af spildevandsplanen er det nødvendigt at ekspropriere arealer til pumpestationer og rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger mv. samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og midlertidige veje (interimsveje) i anlægsperioden.

Projektet indebærer, at der skal anlægges pumpestationer og nye spildevandsledninger i sommerhusområdet med tilhørende stik til hver grund, som lodsejerne skal anvende ved tilkobling til anlægget.

Ekspropriationen omfatter arealerhvervelse til etablering af 6 nye pumpestationer. Pumpestationerne placeres på følgende ejendomme: matr. nr. 38dæ, Hou by, Hals, beliggende v/ Lonevej (lb. nr. 3), matr. nr. 3cl, Hou by, Hals, beliggende v/ Vagtelvej 17 (lb. nr. 13), matr. nr. 4aæ, Hou by, Hals, beliggende v/ Kongevejen (lb. nr. 31), matr. nr. 4mk, Hou by, Hals, beliggende Rasmus Jensens vej 41 (lb. nr. 32), matr. nr. 4i, Hou by, Hals, beliggende på Svanevej 14 (lb. nr. 36) og matr. nr. 30e, Hals by, Hals, beliggende v/ Kongevangen 26-27 (lb. nr. 53). Sidstnævnte pumpestation er omfattet af området for etape 4-5 af spildevandskloakeringen af sommerhusområdet, og den ændring af kommunens spildevandsplan, som Aalborg Byråd godkendte den 8. september 2014 (punkt 3), men placeringen af pumpestationen er blevet flyttet efter forhandlinger mellem lodsejeren og Aalborg Kloak A/S, og etableringen er som følge heraf blevet udskudt. Alle pumpestationerne etableres som underjordiske med dæksel og teknikskab over terræn.

Ledninger og brønde til spildevandskloakeringen placeres hovedsageligt i private fællesveje, hvor ledningerne ligger efter gæsteprincippet. På enkelte ejendomme er det dog nødvendigt at etablere spildevandsledninger og -anlæg uden for vejarealer, og på disse ejendomme tinglyses en deklaration med et servitusbælte 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. Brønde på ledningerne i vejarealer befæstet med grus placeres som udgangspunkt med dæksel i terræn med asfalt omkring.

Ekspropriationsbeslutningen omfatter således ekspropriation af arealer til etablering af ovennævnte 6 pumpestationer samt vejadgang til disse. Pumpestationerne arealoverføres til en samlet ejendom, tilhørende Aalborg Forsyning, Kloak A/S. Ved ekspropriationen erhverves areal til pumpestationerne, samt vejadgang til disse fra kommunevejen Strandvejen ad eksisterende private fællesvej Nordmarksvej, Lonevej, Lagunen, Korallvej, Lyngstien, Sommervej, Kongevejen, Rasmus Jensen Vej, Ørnevej, Rødkløvervej, Svanevej, Kallehavevej, Tjørnevej, Kongelunden og Kongevangen.

Herudover omfatter ekspropriationsbeslutningen rettighedserhvervelse til etablering og sikring af spildevandsledninger i området i overensstemmelse med ekspropriationsplanen. Ledningsanlæggene sikres ved tinglysning af en deklaration på de berørte ejendomme med et servitusbælte på 2-3 meter på hver side af ledningerne. Endelig omfatter beslutningen 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. Efter endt benyttelse retableres arbejdsarealer og interimsveje. I vejarealer beskæres træer i det omfang det er nødvendigt for anlægsarbejdets gennemførelse. Efter arbejdets afslutning genudlægges det afkrømmede vækstlag, der afleveres i reguleret stand. Faste belægningsmaterialer med grus, asfalt og fliser retableres.





### **Berørte ejendomme og anlægsperiode**

Ekspropriationens omfang fremgår af udarbejdet ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelse samt tilhørende ekspropriationsplaner, som findes i sagen. Nærværende ekspropriationsbeslutning omfatter ejendommene lb. nr. 1, 3-7, 9-21, 23-24, 26-32, 36-37 og 43-61. Ekspropriationsbeslutningen omfatter således i alt 49 ejendomme, hvoraf 3 ejendomme (lb. nr. 24, 51, 55) er ejet af Aalborg Kommune.

Anlægsperioden forventes at være fra den 1. september 2016 – 30. juni 2017. Anlægsarbejder vedr. pumpestationerne er dog planlagt til iværksættelse i perioden 1. april 2016 – 30. juni 2016 efter aftale med lods-ejerne.

### **Øvrige oplysninger**

Under åstedesforretningerne den 8., 9. og 16. december 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 arealerhvervelse samt rettigheder til etablering og sikring af ledningsanlæg mv. med ejerne af 21 private ejendomme. Herudover har ejerne af foreløbigt i alt 9 private ejendomme givet tilladelse til, at anlægsarbejdet med etablering af pumpestationer og ledningsanlæg mv. kan påbegyndes umiddelbart efter byrådets beslutning om ekspropriation. Såfremt der ikke opnås forlig om erstatningens størrelse, påhviler det Aalborg Kommune at indbringe erstatningsspørgsmålet for Taksationskommissionen.

### **Økonomi**

Erstatningsbeløbene afholdes af Aalborg Kloak A/S.



Bilag:

Oversigtstegning pumpestation Kongevangen

Oversigtstegning etape 6&7



**Punkt 15.**

**Orientering fra rådmænd og direktør**

*Beslutning:*

- *Orientering om produktionsudvidelse ved AKAFAs, Svenstrup.*
- *Oversigt over udflugter, Teknik- og Miljø 2016.*



**Punkt 16.**

**Eventuelt**

*Beslutning:*

*Intet*



**Punkt 17.**

**Godkendelse af referat**

*Beslutning:*

*Godkendt*