

# Referat

AALBORG BYRÅD

Aalborg Byråd

**By- og Landskabsudvalget**

Mødet den 05.12.2019 kl. 08.30 - 14.15

Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5



**Aalborg  
Kommune**



## Indholdsfortegnelse

### Lukket

25	Godkendelse af køb af arealer til brug for skovrejsning	1
26	Godkendelse af køb af arealer	2
27	Godkendelse af udbud af byggefelter ved Anna Anchers Vej i Sofiendal Enge Syd	4



## By- og Landskabsudvalget

<b>Tid</b>	Torsdag 5. december 2019, kl. 08.30
<b>Sted</b>	Mødelokale 142, Stigsborg Brygge 5
<b>Afbud</b>	Helle Frederiksen
<b>Til stede</b>	Vibeke Gamst, Jan Nymark Thaysen, Hans Henrik Henriksen, Ole Risager, Lisbeth Lauritsen, Per Clausen
<b>Øvrige deltagere</b>	Direktør Anders Fokdal, Jurist Bettina Vitnes
<b>Øvrige oplysninger</b>	Stadsarkitekt Peder Baltzer Nielsen deltog under pkt. 2-12 og 18. Stadsgartner Kirsten Lund Andersen deltog under pkt. 13-14 og 20. Stadsingeniør Svend Erik Pedersen deltog under pkt. 19.



Punkt 25.

## Godkendelse af køb af arealer til brug for skovrejsning

2019-093866

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender køb af arealer ved Lundby Krat til brug for skovrejsning for 1.744.983 kr. ekskl. moms.

### Sagsbeskrivelse

Punktet behandles på den lukkede del af dagsordenen, idet det vedrører kommunens forretningsmæssige forhold.

### Formål

Foreningen Grundvandssamarbejde Aalborg har tidligere erhvervet arealer ved Lundby Krat i forbindelse med det kommunale jordfordelingsprojekt med henblik på beskyttelse af grundvandet, men byrådet har den 9. september 2019 besluttet at overdrage grundvandsbeskyttelsen til vandværkerne, og Foreningen Grundvandssamarbejde Aalborg skal nu afhænde deres ejendomme.

By- og Landskabsforvaltningen ønsker at erhverve arealerne til brug for skovrejsning, da arealerne er placeret i umiddelbar forlængelse af Aalborg Kommunes øvrige arealer i Lundby Krat, der blev besluttet købt af By- og Landskabsudvalget den 25. april 2019, punkt 20.

### Arealerne

Arealerhvervelsen omfatter matr.nr. 1x samt del af matr.nr. 1k og 1v, alle Lundby By, Gunderup, af areal i alt ca. 11,4 ha, heraf ca. 8,3 ha omdriftsjord og 3,1 ha skov.

En mindre del af arealet er deklareret med forbud om brug af kemiske bekæmpelsesmidler til beskyttelse af grundvandet mod pesticider. Det deklarerede areal svarer til ca. 1,8 ha omdriftsjord.

### Købesum

Købesummen for arealerne er aftalt til i alt 1.744.983 kr. ekskl. moms inkl. fradrag for dyrkningsdeklaration.

Sælger	Matr.nr.	Vurdering	Planforhold
Foreningen Grundvandssamarbejde Aalborg	Matr.nr. 1x samt del af matr.nr. 1k, og 1v, alle Lundby By, Gunderup I alt ca. 11,4 ha.	Ej selvstændigt vurderet	Kommuneplanramme 7.9.A3 Lundby Mark og 7.9.N1 Sydøstskoven.

### Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen aftales snarest efter By- og Landskabsudvalgets godkendelse af handlen.

### Økonomi

Omkostningerne til arealerhvervelsen, tinglysningsudgifter samt skovrejsning afholdes af Park & Natur over projekt nr. 2v219501 Skovrejsning, køb/salg af jord.

### Beslutning:

Godkendt.

Helle Frederiksen var fraværende.



## Punkt 26.

### Godkendelse af køb af arealer

2019-091974

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender køb af arealer ved Rørdalsvej til brug for Aalborg Forsyning.

#### Sagsbeskrivelse

Punktet behandles på den lukkede del af dagsordenen, idet det vedrører kommunens forretningsmæssige forhold.

Miljø- og Energiudvalget har den 6. november 2019, punkt 16 principgodkendt køb af del af matr.nr. 11c Ø. Sundby, Aalborg Jorder, ca. 52.000 m<sup>2</sup> og matr.nr. 4b Ø. Sundby, Aalborg Jorder, areal ifølge tingbogen 370.341 m<sup>2</sup>.

Aalborg Forsyning, Renovation ønsker at erhverve de to arealer beliggende ved Rørdalsvej i Aalborg Øst, som siden 1992 har været anvendt til affalds- og genbrugscenter med deponering af jord, herunder lettere forurenede jord og slaggeholdig jord fra Aalborg området.

På matr.nr 11c Ø. Sundby, Aalborg Jorder har sælger deponeret filler fra produktionen, men oplaget er under afgravning og forventes fjernet inden overtagelsesdagen.

Det er købers hensigt at benytte ejendommene til fremtidens bæredygtige forsyningsløsninger og Aalborg Forsynings, herunder Aalborg Renovations, grønne omstilling.

Arealerne ejes i dag af Aalborg Portland A/S, og en del af arealet lejes af Aalborg Forsyning, Renovation til Affalds- og Genbrugscenter Rørdal.

I forbindelse med indgåelsen af det eksisterende lejemål mellem Aalborg Portland og Aalborg Kommune, Renovation i 1992, erlagde Aalborg Forsyning, Renovation en andel af købesummen, i form af en indbetalt erstatning for arealets værdiforringelse relateret til anvendelsen som fyldplads.

I henhold til lejemålets aftalegrundlag skal denne erstatning modregnes købesummen ved et eventuelt fremtidigt salg af arealerne fra Aalborg Portland til Aalborg Forsyning, Renovation. Ved indgåelse af betinget købsaftale for arealerne vil den fremskrevne værdi af den allerede erlagte del af købesummen blive fratrukket vurderingsprisen.

Køber har indhentet vurderingsrapport for arealerne, og del af matr.nr. 11c Ø. Sundby, Aalborg Jorder, ca. 52.000 m<sup>2</sup> er vurderet til 16 kr. ekskl. moms pr. m<sup>2</sup> eller i alt 832.000 kr. ekskl. moms.

Matr.nr. 4b Ø. Sundby, Aalborg Jorder, areal ifølge tingbogen 370.341 m<sup>2</sup>, heraf vej 3.509 m<sup>2</sup> og strandbeskyttelsesareal 56.294 m<sup>2</sup> er vurderet til 16 kr. ekskl. moms pr. m<sup>2</sup> eller i alt 5.925.000 kr. ekskl. moms.

Samlet vurdering for de to arealer er på 6.757.000 kr. ekskl. moms.

#### Købesum

Købesummen for arealerne er aftalt til i alt 4.517.000 kr. ekskl. moms.

Vurderingspris 6.757.000 kr.

Modregning af den allerede indbetalte erstatning for arealets værdiforringelse



i forbindelse med leje af arealerne	<u>2.240.000 kr.</u>
Samlet købesum ekskl. moms	4.517.000 kr.

Købesummen skal ikke tillægges moms, jf. momslovens § 8. Såfremt SKAT mod parternes forventning måtte pålægge købesummen moms – helt eller delvis – skal momsen tillægges den aftalte købesum.

Sælger	Matr.nr.	Vurdering	Planbestemmelser
Aalborg Portland AS	Del af matr.nr. 11c samt	Ej selvstændigt vurderet	Lokalplan 08-036 Fyldplads
Rørdalsvej 44	matr.nr. 4b Ø Sundby,		ved Rørdal, Aalborg Øst
9220 Aalborg Øst	Aalborg Jorder, i alt ca.422.341 m2, heraf vej ca. 3.509 m2		Kommuneplanramme 4.10.T1 Fyldplads

### Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er fastsat til den 20. december 2019.

### Økonomi

Købet finansieres af en anlægsbevilling på det brugerfinansierede område. Bevillingen behandles på Miljø- og Energiudvalgets møde den 4. december 2019 (punkt 3) og på Byrådets møde den 16. december 2019.

Omkostningerne til arealerhvervelsen herunder købesum, udgifter til mæglervurdering, tinglysning samt advokatombkostninger forventes afholdt af Aalborg Forsyning, Renovation.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Helle Frederiksen var fraværende.*



## Punkt 27.

### Godkendelse af udbud af byggefeltet ved Anna Anchers Vej i Sofiendal Enge Syd

2018-011459

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at 4 byggefeltet i Sofiendal Enge Syd udbydes til salg uden fastsatte mindstepriser.

#### Sagsbeskrivelse

Punktet behandles på den lukkede del af dagsordenen, idet købstilbud på fast ejendom er fortrolige indtil salg har fundet sted, jf. § 4 i Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

#### Øvrige oplysninger

På baggrund af By- og Landskabsudvalgets godkendelse den 9. maj 2019 (punkt 7) har de 4 byggefeltet v/ Anna Anchers vej i Sofiendal Enge Syd været udbudt til salg for mindstepriser på henholdsvis 18.750.000 kr., 6.250.000 kr., 4.500.000 kr. og 13.750.000 kr., ekskl. moms. Disse mindstepriser blev fastsat ud fra en forudsætning om en gennemsnitlig pris på 2.500 kr. pr. etagemeter byggeret. Ved tilbudsfristens udløb den 22. oktober 2019 var der ikke indkommet købstilbud.

By- og Landskabsforvaltningen har efterfølgende kontaktet ejendomsmægler og valuar Stig Theilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech, med henblik på vurdering af mulighederne for salg af grundene. Anbefalingen herfra er, at erfaringen og den nuværende status for ejendomsmarkedet i Aalborg tilsiger, at der vil være størst mulighed for at få flest mulige køberemner på banen, når ejendommene ikke udbydes med en fastsat mindstepris.

Uanset at ejendommene udbydes til salg uden fastsatte mindstepriser, er Aalborg Kommune forpligtet til at sælge sine ejendomme til markedsprisen. På baggrund heraf vil de indkomne tilbud skulle vurderes konkret i samarbejde med ejendomsmægleren i forhold til den aktuelle markedssituation. By- og Landskabsforvaltningen ønsker, at ejendommene herefter udbydes til salg i samarbejde med EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Byggefeltet er beliggende v/ Anna Anchers Vej i Sofiendal Enge Syd og er omfattet af lokalplan 3-5-103 "Boliger, Sofiendal Enge Syd, Sofiendal", delområde B, C og E. Byggefeltet kan anvendes til boligformål i form af henholdsvis kanthuse i 2-4 etager, rækkehuse i maks. 3 etager og enghuse i maks. 2 etager. Antallet af boliger på hver af byggefeltet er begrænset i henhold til lokalplanen til henholdsvis 75, 25, 18, og 55 boliger, primært som kanthuse og rækkehuse.

Aalborg Kommune anlægger den sydlige fordelingsvej (Anna Anchers vej) til kommunens byggefeltet og nødvendig støjvold langs Ny Nibevej samt etablerer nyt signalreguleret kryds på Sofiendalsvej/Letvadvej. Herudover foretages omlægning af en eksisterende vandledning, som krydser byggefeltet. De samlede udgifter hertil andrager i alt ca. 15,5 mio. kr., som skal afholdes af salgsindtægterne.

#### Økonomi

Købesummen indtægtsføres på 2b0027102 Sofiendal Enge Syd, Salgsindtægter.

*Beslutning:*



*Godkendt.*

*Helle Frederiksen var fraværende.*