Screening af kulturmiljøer

Gl. Hasseris

Aalborg

Aalborg Kommune

APRIL 2019

Kulturmiljøscreening

Her beskrives Gl. Hasseris, som er et kulturmiljø i Aalborg Kommune. Kulturmiljøets værdier og egenskaber er kortlagt med vægt på områdets bærende fortælling, og der gives anbefalinger i forhold til hvilke elementer, der er vigtige at bevare.

HVAD ER ET KULTURMILJØ

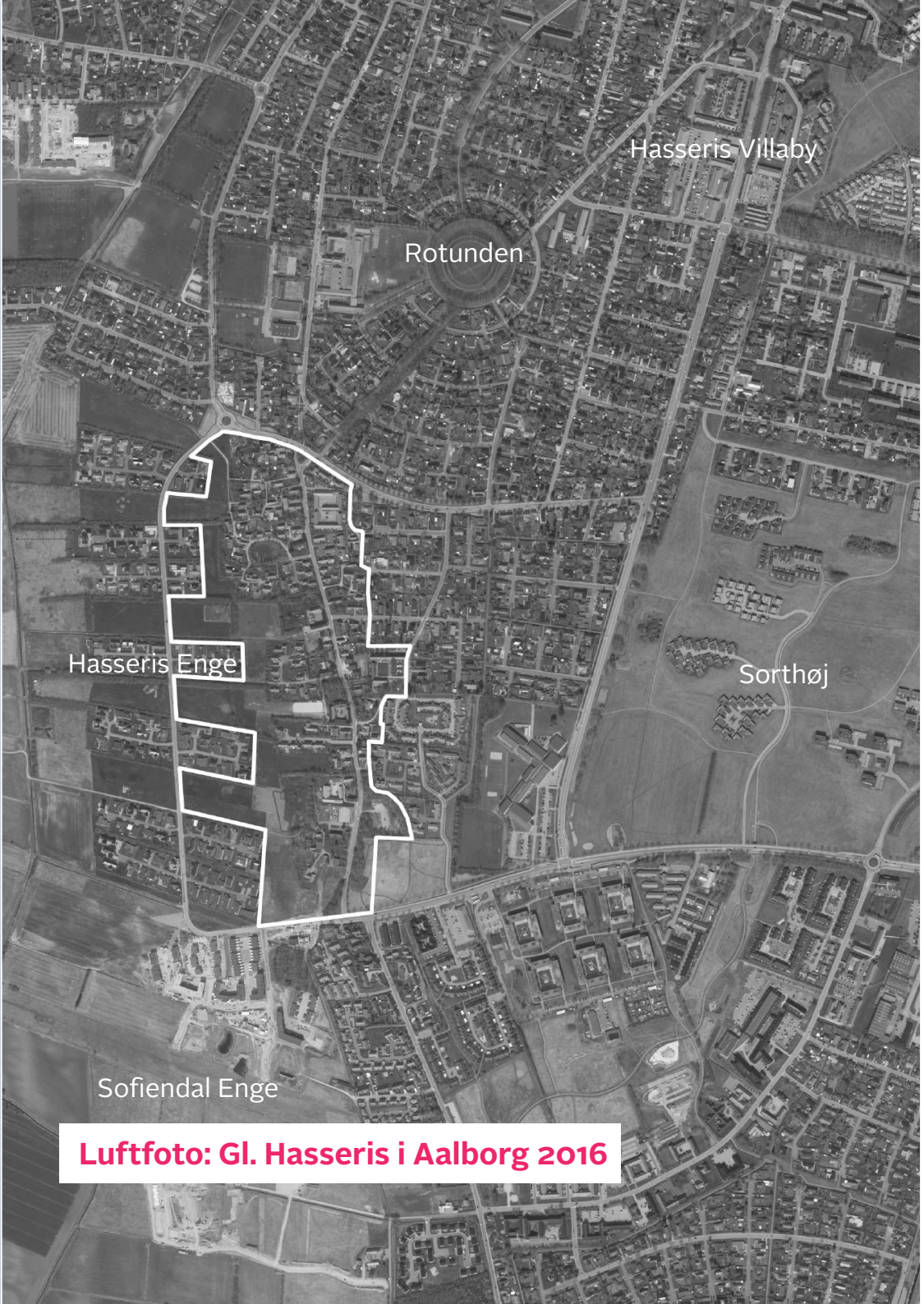
Et kulturmiljø er *"et geografisk afgrænset område, der i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling".*
Et kulturmiljø består af bebyggede helheder, eksempelvis landsbyer, boligområder, fabrikker og lignende. Pointen er, at der er en historisk sammenhæng mellem bebyggelse og stedets fortælling. Kulturmiljøer vil ofte være hverdagsagtige områder med en stærk identitet.
Kulturmiljøets værdi afhænger dels af miljøets alder og fysiske tilstand, og dels af den fortælling om det levede liv, som kulturmiljøet rummer. Det er afgørende, at fortællingen er synlig og kan opleves i dag.
Formålet med at arbejde med kulturmiljøer i planlægningen er at sikre, at det enkelte områdes identitet og fortælling viderebringes til nutiden.

METODE

Udpegning af kulturmiljøer i Aalborg Kommune sker med udgangspunkt i SAK-metoden (Screening af Kulturmiljøer). Metoden er udarbejdet af Arkitektskolen Aarhus sammen med flere kommuner og med støtte fra RealDania.
Via metoden

- identificeres kulturmiljøets bærende fortælling,
- beskrives kulturmiljøets elementer, strukturer og tilstand,
- vurderes kulturmiljøets værdier inden for kulturhistorie, arkitektur og integritet, og
- vurderes kulturmiljøets egenskaber i forhold til turisme, bosætning, erhverv og kulturformidling.

Det nyskabende ved denne metode i forhold til tidligere tiders metoder til kortlægning af kulturmiljøer er, at der lægges vægt på miljøets udviklingspotentiale. Grundtanken er, at kulturmiljøer skal have værdi for mennesker i dag og at de skal kunne styrke bosætning, erhvervslokalisering, turisme eller kulturformidling.



Luftfoto: Gl. Hasseris i Aalborg 2016

Historisk kort: Gl. Hasseris Aalborg (1880)

Historisk kort: Gl. Hasseris Aalborg (1960-1964)

Kig til Sofiendal Enge gennem portåbningen. Udbygning nedrevet i 2018

Landsbypræg med bygninger placeret tæt ved hinanden. Her i Snedkergyden

Den bærende fortælling

BESKRIVELSE

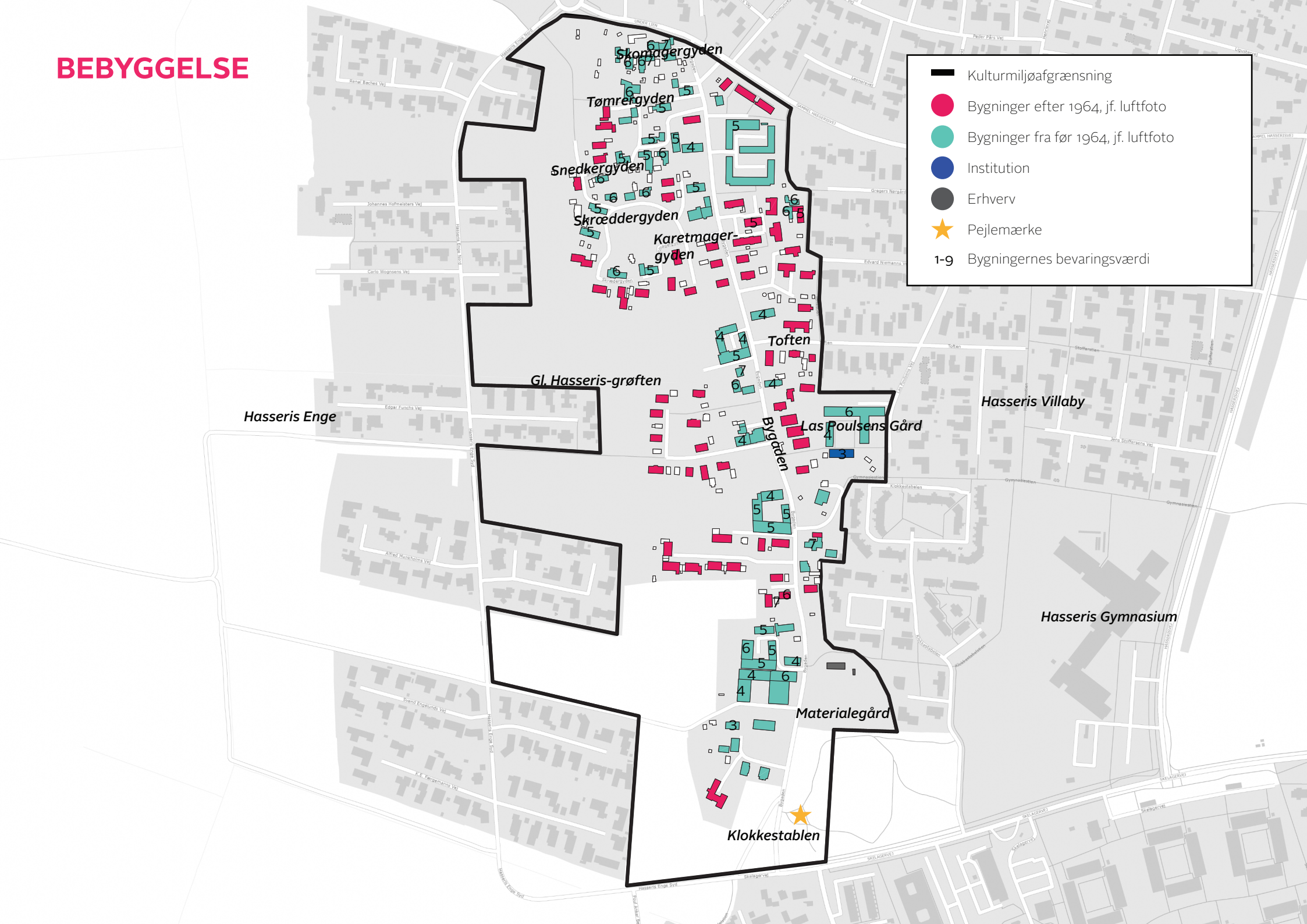
Kulturmiljøet Gl. Hasseris ligger i forlængelse af det sydvestlige Hasseris i den vestlige del af Aalborg. Området grænser mod Hasseris Enge, Skelagervej, parcelhuskvarteret i Hasseris og Under Lien. Gl. Hasseris er en randlandsby beliggende på kanten af Hasseris-Skalborg Bakke mod øst og det flade englandskab mod vest. Landsbyen brændte i ca. 1780 og det menes at den nuværende landsbystruktur er opstået umiddelbart herefter. Gårdene har ligget langs Bygaden med kig imellem bygningerne til engene og man har dyrket landbrugsjorden på bakken og anvendt engene til græsning. Området er nu et boligområde med primært en-familiehuse og rækkehuse, hvor flere af de gamle gårde er ombygget, omdannet eller nedrevet og genopbygget som rækkehus-bebyggelse eller erhverv.

Gårdenes stuehuse og husmandssteder er øst-vest vendte med en gavl mod hovedåren Bygaden. Siden 1960'-erne har ny bebyggelse langs Bygaden været huludfyldning, og er stort set indpasset. Eksempelvis ved Skræddergyden med mindre håndværker- og arbejderhuse. Den generelle byggestil i landsbymiljøet og har et fint samspil med de grønne interesser.

Bygningerne er typisk 1-1½ etages huse med saddeltag og facader i pudset, kalket eller i blank mur, hvor hvid- og gullige nuancer er dominerende farver. I dag er flere af de gamle gårde væk, men de tilbageværende bygninger præger miljøet med deres længebygninger i vejskel og tilhørende markante beplantning ved haverne til ejendommene. Bygadens forløb defineres af bygningernes placering og den grønne kant af høje træer og græsrabatter.

Siden årtusindeskiftet har parcelhuskvarteret Hasseris Enge afgrænset byen mod vest, hvilket har sløret landskabstrækkene ud til engene.

BEBYGGELSE


Kulturmiljøafgrænsning
Bygninger efter 1964, jf. luftfoto
Bygninger fra før 1964, jf. luftfoto
Institution
Erhverv
Pejlemærke
1-9 Bygningernes bevaringsværdi
Skomagergyden
Tømrergyden
Snedkergyden
Skrøddergyden
Karetmager-gyden
Toften
Gl. Hasseris-grøften
Hasseris Enge
Byggaden
Las Poulsens Gård
Hasseris Villaby
Hasseris Gymnasium
Materialegård
Klokkestablen

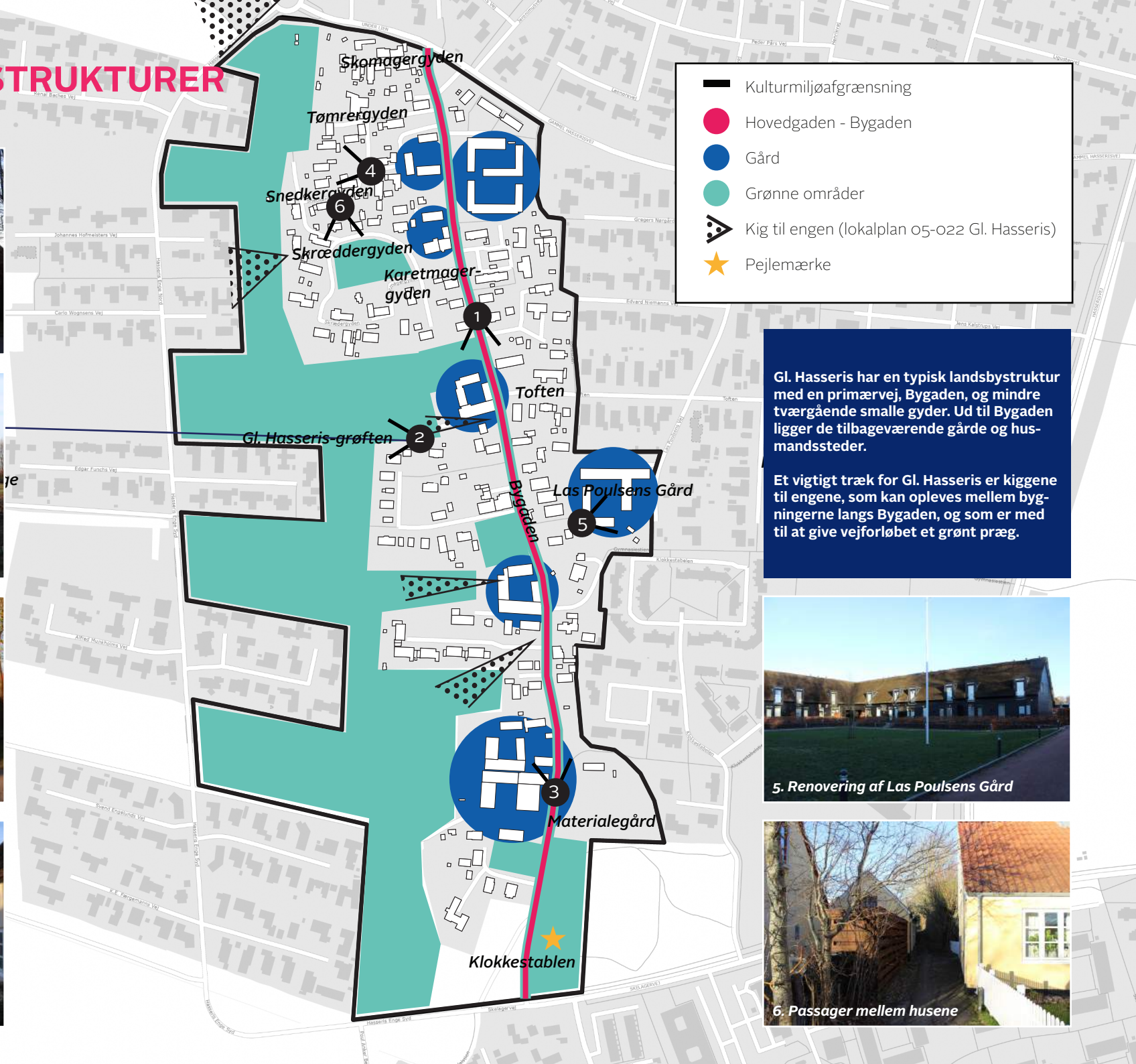
OVERORDNEDE STRUKTURER

1. Bygaden 20

2. Englandskabet mod Hasseris Enge

3. Bygaden er nord-syd gående

4. Mindre bebyggelse bag Bygaden , her Snedkergyden



Gl. Hasseris har en typisk landsbystruktur med en primærvej, Bygaden, og mindre tværgående smalle gyder. Ud til Bygaden ligger de tilbageværende gårde og husmandssteder.

Et vigtigt træk for Gl. Hasseris er kiggene til engene, som kan opleves mellem bygningerne langs Bygaden, og som er med til at give vejforløbet et grønt præg.

5. Renovering af Las Poulsens Gård

6. Passager mellem husene

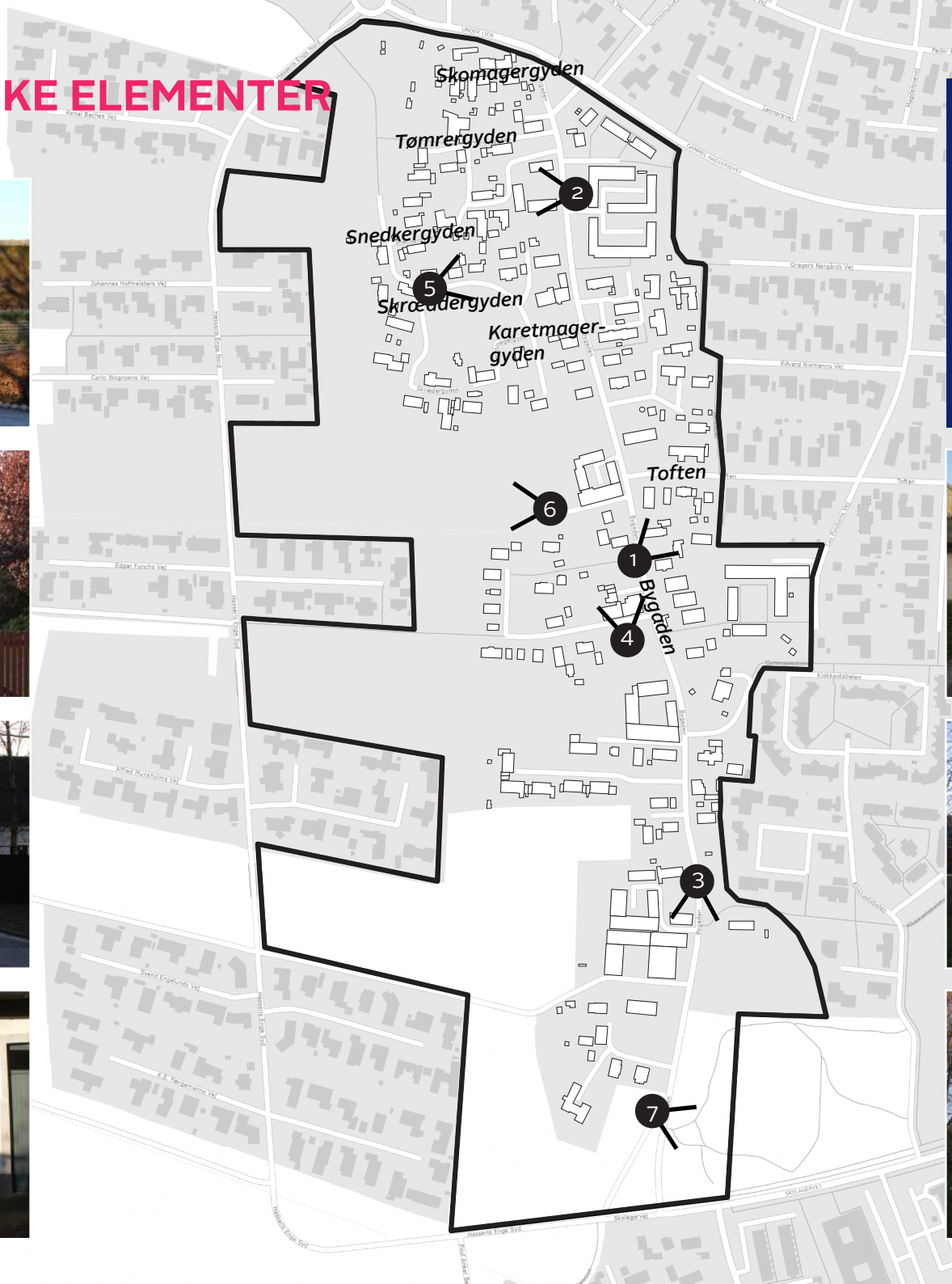
KARAKTERISTISKE ELEMENTER

1. Historisk islæt langs Bygaden

2. Gårdmiljø med originale detaljer

3. Porte ud mod Bygaden

4. Detaljer omkring døre og vinduesåbninger. Her den gamle købmandsgård.



I Gl. Hasseris findes der tydelige spor af landsbyens historie med placeringen af gårdene helt ud i Bygaden. Bygningerne er rige på detaljer, som kan ses på de ældre husmandssteder og gårde, eks. portåbninger og vinduer samt murværks-detaljer.

De tilbageværende gårde har større haver, som er placeret langs Bygaden og er med til at give området et grønt præg sammen med træer og beplantning.

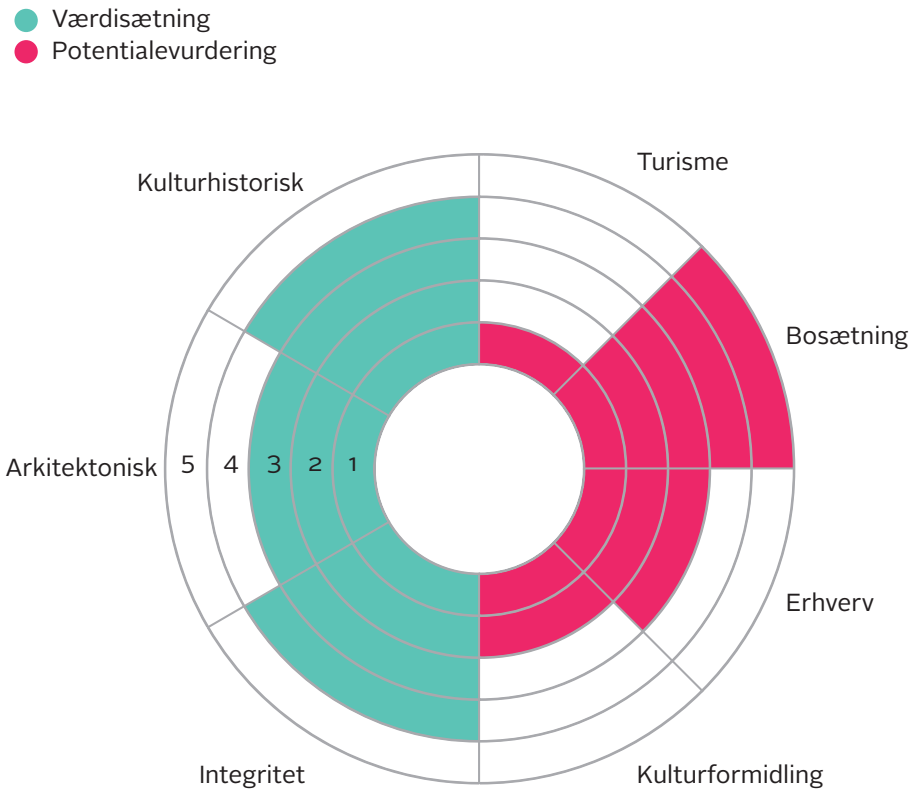
5. Længehuse i gyderne, her Snedkergyden

6. Gl. Hasseris-grøften med englandskabet

7. Klokkestablen

Vurdering

Kulturmiljønavn:	Gl. Hasseris
Kommune:	Aalborg Kommune
Kategori:	Bymiljø - landsby
Geografisk område:	Aalborg
ID nummer:	
Adgangsforhold:	Semi-offentlig/privat



KULTURHISTISTORISK VÆRDI

Den kulturhistoriske værdi vurderes ud fra kulturmiljøets historiske betydning og kulturhistoriske fortællevværdi, og hvorvidt de historiske spor kan ses og opleves på stedet.

Kulturmiljøet har en høj kulturhistorisk værdi med beliggenheden på randen af bakkeøen og med den gennemgående vej, Bygaden, som med de store gårde og husmandsstederne er et typisk landsbytræk. Karakteristisk for Gl. Hasseris er også kiggene til engene.

ARKITEKTONISK VÆRDI

Arkitektoniske værdi vurderes ud fra den arkitektoniske kvalitet i helhed, rumlig organisering, udformning, materialitet og landskabelig bearbejdning. Kulturmiljøets arkitektur er et udtryk for kulturen eller funktionen, der gav anledning til opførelsen.

Den arkitektoniske værdi vurderes til at være middel, da flere af bygningerne er ombygget eller hårdhændet renoveret, men kulturmiljøet har enkelte originale bygninger, som er af høj arkitektonisk kvalitet.

INTEGRITETSVÆRDI

Integritetsværdien vurderes ud fra intaktheden i kulturmiljøets bevarede elementer, helheder og sammenhænge. Her vægtes også sammenhængen med kulturmiljøets omgivelser.

Integritetsværdien vurderes at være middel/høj, da der stadig er synlige elementer efter landsbyen med de store gårde og husmandssteder omkring Bygaden og deres tætte forbindelse til naturen med englandskabet mod vest.

TURISMEPOTENTIALE

Har kulturmiljøet særlig egenskaber, der kan fremme turisme og/eller turismerelateret virksomhed?

Kulturmiljøet vurderes at have lavt potentiale for turisme, da det er mere lokalt forankret.

BOSÆTNINGSPOTENTIALE

Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan fremme bosætning og/eller motivere egnstilflytning?

Området vurderes til at have et højt bosætningspotentiale grundet beliggenheden og med herlighedsværdien af den gamle landsby, landskabet og tæt på storbyen Aalborg.

ERHVERVSPOTENTIALE

Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan huse og/eller tiltrække virksomheder og erhverv?

Erhvervspotenitalet for kulturmiljøet vurderes til at være middel, men lavt for eksisterende landsbrug pga. skærpede krav for erhvervet og gårdenes placering i byen. Dog er her mulighed for at transformere de tidligere landbrugsbygninger om til lettere erhverv fx kontor, som vejer erhvervspotentialet op for kulturmiljøet.

KULTURFORMIDLINGSPOTENTIALE

Har kulturmiljøet særlige egenskaber inden for formidling af kulturoplevelser og/eller aktivering af stedets fortælling?

Kulturmiljøet har middel potentiale for kulturformindling. Langs Bygaden opleves den tidligere selvstændige landsby med de større gårde og håndværker-erhverv.

Store udbygninger i vejkanten giver området karakter og rumfornemmelse

Nyere bebyggelse tilpasset i eksisterende landsbymiljø

Konklusion

BÆRENDE BEVARINGSVÆRDIER

Trods modernisering og ændret anvendelse af de tilbageværende gårde og husmandssteder bærer kulturmiljøet Gl. Hasseris stadig præg af at være en landsby, som ses med den gennemgående vej Bygaden og gårdene i området. Nyere bebyggelser integreres med eksisterende bygningsmasse og der værnes om de oprindelige huse. Enkelte huse har høj arkitektonisk værdi der trækker kulturmiljøet op, men det er i lige så høj grad bebyggelsesstrukturen som har betydning for kulturmiljøet.

Landsbyen har en menneskelig skala. Bygningernes beliggenhed ved de smalle veje, gyderne, den grønne karakter samt den tætte relation til naturen, gør området unikt. Der er ikke mange steder hvor landsbykarakteren er intakt så tæt ved en større by.

ANBEFALING

Historien om landsbyen er værd at værne om. Det anbefales at de overordnede strukturer for kulturmiljøet bevares med bebyggelsernes karakter, vejenes forløb og ikke mindst samspillet med den omkringliggende natur.

Eksisterende huse og gårde skal der værnes om, kan ombygges til tidssvarende boligereller erhverv. Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i Gl. Hasseris strukturer og videreføre kvaliteterne, herunder værne om de tilbageværende kig til engene. Samtidig skal området kunne rumme en nutidig fortolkning af arkitekturen.

Øst-vest vendte bygninger

Anden udnyttelse af tidligere landbrugsbygninger til boliger/erhverv

Smalle passager gennem Gl. Hasseris

Tæt bebyggelse danner intime rum

Engene vest for Gl. Hasseris

Bygningsdetaljerne ved stuehus og lade

Aalborg Kommune, Byens Fysik, BLF
Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

Plan og Udvikling

By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
9931 2000

29. april 2019

Deltag i debatten – Byudvikling i Gl. Hasseris

Der ønskes at igangsætte en fordebat der diskuterer den generelle byudvikling i Gl. Hasseris, som området har gennemgået de seneste år. Der stilles spørgsmål til, om hvad der skal ske med landsbyen og dens identitet.

Der gennemføres en fordebat, hvor alle borgere, interessenter og myndigheder mm. i perioden fra den 29. april 2019 til den 26. maj 2019 har mulighed for at komme med ideer, synspunkter og forslag til brug for den videre proces.

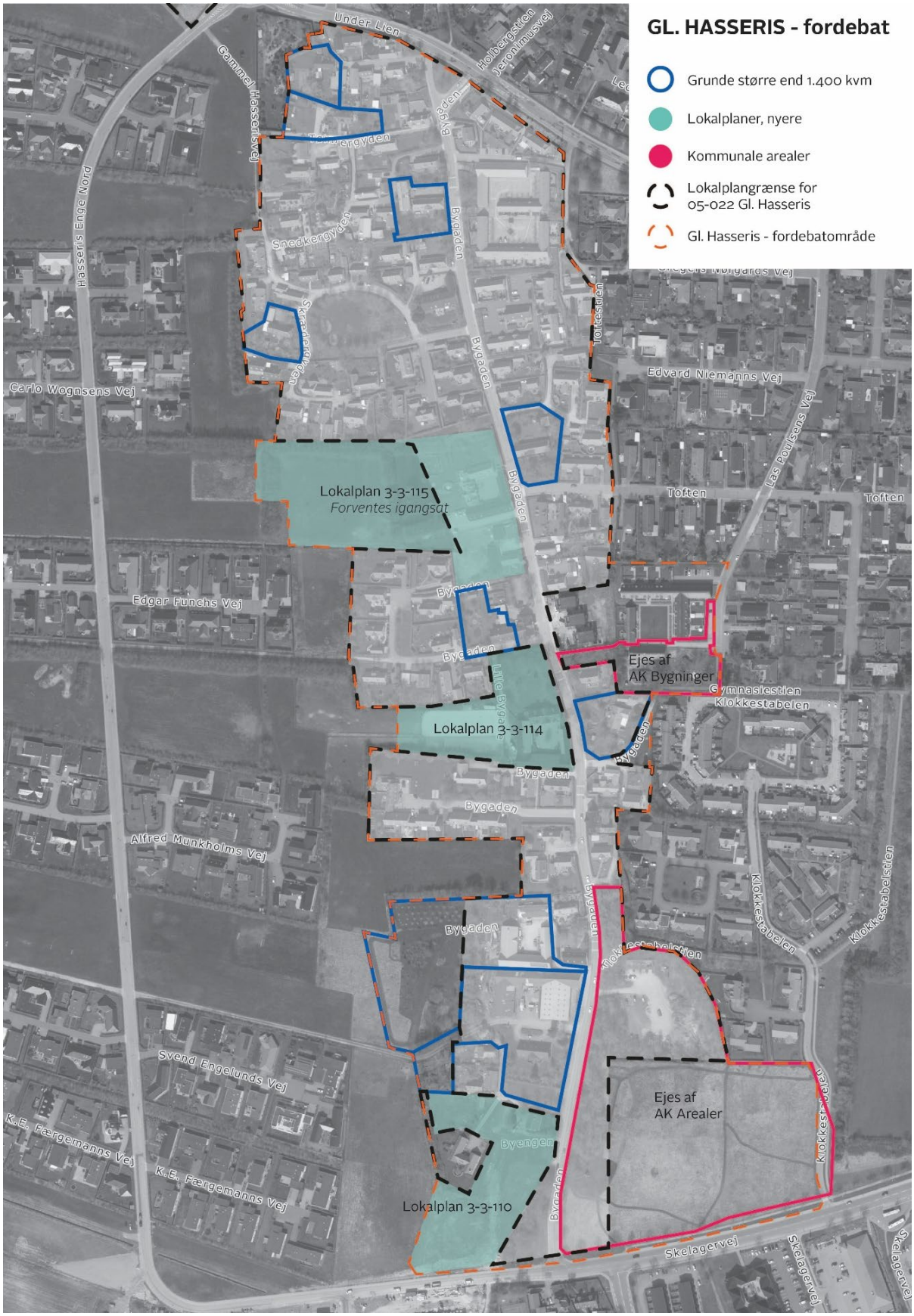
Beskrivelse af planlægningen

Der ønskes at igangsætte en planlægning for en udstykning til et boligområde ved Bygaden 20. Arealet er i dag udlagt til boliger og grønt område, og de eksisterende boliger bevares. Det afgrænsede område er ca. 17.000 m^2. Det betyder, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan med en miljøvurdering, der muliggør en byudvikling på området. Yderligere informationer om planlægningen kan findes på linket her.

Aalborg Kommune ejer et par grunde i Gl. Hasseris som de ønsker en byudvikling på, med henblik på boliger. Arealerne er Gl. Hasseris Børnehave, 3.000 m^2, og Materialegården med tilhørende grønne område, ca. 32.500 m^2.

Aalborg Kommune har i den seneste tid modtaget forespørgelser på enkelte udstykninger i området. Da der er udstykningsforbud i gældende lokalplan 05-022 medtages ønskerne i fordebatten.

På baggrund af de overstående punkter ønsker Aalborg Kommune en fordebat, der diskuterer den generelle byudvikling i Gl. Hasseris.



Kort over fordebatområdet og opmærksomhedspunkter i forhold til planforhold.

Hvad kigger vi særligt på i denne sag?

De forhold som Aalborg Kommune vil lægge særlig vægt på i den videre planlægning er:

- Hvordan skal Gl. Hasseris udvikle sig?
- Hvilken type boliger ser man i Gl. Hasseris?
- Hvordan skal den grønne struktur sikres / gøres mere tilgængelig?

Foreløbig tidsplan

Fordebatten udsendes i en 4 ugers offentlig høring i foråret 2019. Det forventes, at planforslaget for Bygaden 20 kan godkendes endeligt medio 2020, mens fordebatten for hele Gl. Hasseris afventer indkommende bemærkninger for at vurdere om der skal ske planmæssige ændringer.

Deltag i debatten

Hvis du har ideer, synspunkter og forslag til fordebatten, bedes du sende dem til Aalborg Kommune, så de kan indgå i det videre planarbejdet. De skal være modtaget **senest den 26. maj 2019** på:

E-mail: plan.udvikling@aalborg.dk eller pr. brev til:

By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Vi foretrækker elektronisk post (e-mail).

Dette debatmateriale og yderligere oplysninger om projektet, kan ses på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborgkommuneplan.dk under Nyheder.

Hvis du har spørgsmål til planlægningen eller projektet kan du kontakte By- og Landskabsforvaltningen, Sofie Larsen, tlf. 99 31 20 31, sofie.larsen@aalborg.dk

Aalborg Kommune
By- & Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Hasseris Grundejerforening
post@hasseris.dk
www.hasseris.dk

Dato: 22. april 2019

Startredegørelse – Udkast til lokalplan 3-3-115, Boliger og Erhverv, Bygaden 20, Hasseris

Vi har noteret at der nu er udsendt en startredegørelse – udkast til lokalplan 3-3-115, Boliger og Erhverv, Bygaden 20, Hasseris – hvori der arbejdes med planer om opførelse af 14 boliger på arealer bag bygningen op mod Gl. Hasserisvej.

Projektet er i selve sit udgangspunkt i modstrid med de intentioner, som er i den eksisterende planlægning for området. Særligt den del, der vedrører bebyggelsen på engen er problematisk set i forhold til gældende planer og disse intentioner. Så hvorfor give dispensation??

Hasseris Grundejerforening er lodret uenig i, at projektforslaget lever op til intentionerne i planlægningen, således som kommunens planlæggere synes at konkludere. Det eksisterende plangrundlag skal derfor fastholdes, og projektforslaget afvises.

1. Der er tale om en yderligere kraftig byfortætning i området langs Bygaden, hvilket strider mod intentionerne om at bevare landsbypræget i Gl. Hasseris, ligesom projektet vil forstærke trafikproblemerne i området. Aalborg Kommunes lokalplanlægning for Gl. Hasseris står i forvejen som en skamstøtte over dårlig planlægningspraksis. Med flere af de dispenserende projektlokalplaner har man effektivt gjort indhug i netop det, der skulle bevares: Den gamle unikke kulturhistoriske landsby, tæt ved Aalborg centrum. Hasseris Grundejerforening er inderligt imod denne uskønne salamitaktik, som kun synes at tilgodese de projektudviklere, der kommer med "en god ide".

2. Projektet ødelægger med de 11 enghuse fuldstændig den grønne åbne engprægede kilestruktur på både øst-vest gående og nord-syd gående led, som var bærende for planlægningen, da man vedtog lokalplanen for Hasseris Enge. Med projektforslaget får man skabt den sammenhængende bebyggelse mellem landsbyen og villakarteret i engen, som netop IKKE er ønsket. OG man får ødelagt den grønne kile, som skal skabe udkik/udsyn fra landsby og eng, som netop er tiltænkt som en bygningskulturel og landskabelig buffer mellem det traditionelle (landsbyen) og den moderne villaby i Hasseris Enge.

Man beskriver faktisk selv problemstillingen i startredegørelsen:
"Kig til engene

Kiggene til engene mellem bebyggelserne fra Bygaden er et vigtigt element for Gl. Hasseris, hvor der gives indtryk af den tidligere tætte tilknytning til engarealerne i forbindelse med landbrugs-driften fra gårdene" (side 12).

… men man drager den helt forkerte konklusion, hvis man tror at *"kiggene bevares og gerne forstærkes" (også side 12)* med dette projekt.

Der står tilsvarende på side 8 vedr. lokalplanen for Hasseris Enge:

… at der for delområde K, området med de planlagte boliger (red.Hasseris Enge) friholdes en grøn kile til Gl. Hasseris. Kilen skal fremstå som et åbent landskabsstrøg, som ikke må befæstes. Den grønne kile er et kulturhistorisk englandskab, som både gør kulturhistorien nærværende i den gamle landsby Gl. Hasseris, og samtidig skaber en adskillelse til den nye bydel Hasseris Enge.

3. Endelig virker det mærkeligt, at man trods alle de problemer, der i dag er med afledning af regnvand i området, vælger at fortsætte med et byggeprojekt, som notorisk ligger i et af de allerlaveste områder på engen, jfr. også kommunens eget blue-spot kort, som er gengivet i startredegørelsen.

Hasseris Grundejerforening vil derfor anbefale, at dette projekt ikke gennemføres eller subsidiært begrænses mest muligt. Projektet er igen et synligt eksempel på en dårlig planlægningsstrategi. En ejer/investor/developer øjner en gevinstmulighed – typisk i form af et tilsvarende projekt gennemført tæt på den aktuelle ejendom – her udarbejdes et projekt typisk med en bebyggelsesprocent og evt. også en byggehøjde, der ikke kan rummes i den gældende kommuneplanramme og/eller lokalplan. Så projektet kan gennemføres med en ændret kommuneplanramme og en ny lokalplan for den matrikel, der skal bygges på. I dette tilfælde ændres et område med nogle fælles bevarende rammevilkår som alle ejere i lokalområdet respekterer og følger. Nu er dette erstattet af et kludetæppe af lokalplaner.

De forudsætninger og vilkår for området som de nuværende ejere har erhvervet deres ejendomme under samt det udtryk og den ånd, kvarteret tidligere har været præget af i en lang årrække er i løbet af få år ændret så markant – bl.a. med eksemplet "Skrænthusene" – så mange frygter at områdets værdi vil falde grundet en faldende efterspørgsel grundet de fortætninger politikerne presser ned over området.

Hasseris Grundejerforening er jo også bekendt med, at der ligger andre ejendomme med tilsvarende muligheder i Bygaden, der måske i løbet af relativ kort tid vil blive krævet om- & tilbygget på tilsvarende vis.

Venlig hilsen

Torben Thorup Jensen
Formand for bestyrelsen