

Aalborg Kommune
By- & Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby



Hasseris Grundejerforening

www.hasseris.dk
post@hasseris.dk

Dato: 7. august 2020

Startredegørelse vedr. Lokalplan nr. 3-3-116 Klokkestolen – Bygaden, Gl. Hasseris

Hasseris Grundejerforening gør hermed indsigelse mod lokalplanforslaget af 9. juni 2020 vedr. nyt boligbyggeri (tæt/lavt og etagebyggeri) på grundarealet med en tidl. materielgård (nu benævnt Klokkestolen) i Bygaden, Gl. Hasseris. Vi mener forslaget skal tages helt af bordet.

Som det vil blive fremhævet nedenfor, er der talrige grunde til at planlægningen for Gl. Hasseris sættes på pause og efterfølgende løftes op et i andet perspektiv, da de seneste års mange projektlokalplaner har medført en massakre for landsbymiljøet og kulturarven dér. Det er på tide, der siges stop. Hasseris Grundejerforening foreslår derfor et "time-out" nu for al yderligere projektmæssig udbygning i Gl. Hasseris (dvs. også andre, kommende sager). En periode med eftertænksomhed må efterfølgende følges op med en ny samlet planlægning for Gl. Hasseris - *sammen med borgerne* - der tager videst muligt udgangspunkt i den eksisterende bevarende lokalplan (nr. 05-022), som har forsøgt at definere og fastholde bydelens sjæl, hvilket dog er mislykkedes, endskønt mange borgere faktisk tro mod ånden i lokalplanen gennem årene har accepteret og forsøgt at leve op til de ret restriktive bestemmelser i denne.

Hasseris Grundejerforening er i udgangspunktet enige i, at arealet ved den tidl. grusgrav fortjener en bedre og mere områderelevant udnyttelse, end tilfældet er i dag.

Hasseris Grundejerforening har ved tidligere lejlighed foreslået, at området udnyttes til etablering af en daginstitution eller lignende, idet en anden daginstitution (Las Poulsens Vej) i Gl. Hasseris for nylig er lukket. Her ser vi en mulighed, der falder mere i tråd med bydelens behov fremfor yderligere byfortætning med mere landsbyfremmed etagebyggeri mod Bygaden.

Tekniske kommentarer til planudkastet.

Området ligger - som beskrevet i lokalplanforslaget - i den sydøstligste del af Gl. Hasseris. Rent funktionelt er området topografiske forhold knyttet an til Bygaden og dermed landsbyen. Dette forhold fremhæves, fordi bl.a rækkehuse nord for området (på Klokketablen) - efter Hasseris Grundejerforenings opfattelse - misledende anvendes som reference i materialet. Ret beset grænser materielgården i øvrigt ikke op til rækkehuse, men til almindelige parcelhuse, selv om rækkehuse ligger tæt ved.

Lokalplanforslaget lægger op til, at der kan bygges max. 29 boliger i 2-3 etager på arealet, hvor bebyggelsesprocenten langt overstiger, hvad man ellers burde godkende i området. Der tales om en bebyggelsesprocent på 45 % inkl. indbyggede garager i boligernes stueetage for hele området, men hele uårte 60 %, når skrænterne - mere realistisk - ikke medregnes i beregningen. Det er voldsomme tal.

Vi minder her om, at det nye "delområde 1" (Klokketablen) i den reviderede kommuneplanramme (jvf. forslag til tillæg 3.032, som indgår som bilag), har en bebyggelsesprocent på 25 % for åben-lav og og mak. 30 % for tæt-lav boliger. Makimal byggehøjde er 8,5 meter, og der må højst bygges i to etager. Men på "Delområde 2" (materielgården) får planen altså fuld skrue på både procent og antal etager.

Endvidere er der med 3 etager lagt op til et byggeri, som totalt fjerner sig fra landsbymiljøet.

Fortætningen må stoppe nu.

Hasseris Grundejerforening mener, at der er tale om om et byfortætningsprojekt, der helt skal stoppes, idet det strider mod planlægningen for Gl. Hasseris. Tillige vil projektet øge trafikbelastningen på Bygaden, som i forvejen er belastet.

Planen om et etagebebyggelse i landsbyen er det femte eksempel på fortætning i det område, der er omfattet af den bevarende lokalplan 05-022, der har til formål at bevare landsbymiljøet (Skrænthusene, Lindes Gård, Byengen, Bygaden 20-22 og nu Klokkestolen). I alle fem tilfælde har Aalborg Kommune udtaget et område af den bevarende lokalplan, og gennem en ny lokalplan og tilretning af kommuneplanrammerne tilladt byggeri i strid med de eksisterende lokalplanbestemmelser. 6. projekt er nu på vej på Las Poulsens Vej.

Såvel rådmand Hans Henrik Henriksen som borgmester Thomas Kastrup Larsen har ved forskellige offentlige lejligheder ytret sig i klare vendinger om, at Hasseris Villaby og Gl. Hasseris ikke skal ødelægges ved yderligere fortætning. Den praktiserede salami-taktik med at godkende ét fortætningsprojekt ad gangen er vi stærkt imod. Det strider mod al god planlægningspraksis, og de løfter, som denne planlægning er udtryk for overfor borgerne.

Rådmanden gav ved møde med Hasseris Grundejerforening den 26. februar 2020 udtryk for, at der fra forvaltningens side var tale om en "bunden opgave" at få så mange penge kapitaliseret for dette areal, da salgsprovenuet indgår i budgetlægningen. Det er et imidlertid et særdeles usundt udgangspunkt for planlægning, at en kommune mangler penge. Rådmanden tilkendegav på mødet, at man faktisk havde lyttet til borgere og reduceret i det oprindelige udspil til bebyggelse, som bl.a blev præsenteret på et borgermøde på Hasseris Gymnasium. Et møde der var arrangeret mere som en monolog (envejs kommunikation fra Aalborg Kommune) og uden en mulighed for dialog med hverken rådmand eller stadsarkitekt via spørgsmål fra de fremmødte borgere. Selvom dette er korrekt, mener Hasseris Grundejerforening, at nok er nok, og at byfortætningen af Gl. Hasseris skal stoppe helt nu.

Hasseris Grundejerforening er således stærkt imod, at også grunden for den tidl. materielgård anvendes til yderligere byfortætning af Gl. Hasseris. Grundejerforeningen har tidligere - dog hidtil forgæves - talt imod den brutale og hovedløse planlægning og byfortætning, som er gennemført de seneste år. Den sydlige del af Bygaden ned mod Skelagervej har i dag fået karakter af moderne rækkehus-forstad, hvilket strider mod al historie og mod al overordnet planlægning og kulturmiljøpolitik mv.

Aalborg Kommune har et nationalt ansvar for bevarelse af et unikt kulturmiljø.

Hasseris Grundejerforeningen påtaler, at Aalborg Kommune i denne sag har et særligt nationalt ansvar for bevarelse af et unikt dansk landsbymiljø. Aalborg Kommune har nemlig ikke blot ansvar for at bevare et vilkårligt, men dog spændende landsbymiljø, men faktisk at bevare et ganske særligt kulturhistorisk landsbymiljø, som der ikke findes mange tilbage af i Danmark.

For de, der måtte have glemt historien: I 1780 blev landsbyen genopbygget efter en voldsom brand, der efter sigende kun efterlod eet hus nogenlunde intakt (det står der endnu). Men Gl. Hasseris 'unikke status stammer fra, at landsbyen *ikke* - og i modsætning til de fleste andre landsbyer i Danmark - blev udflyttet. Udflytning kaldte man det, da man under de store jordreformer i Danmark i 1700-tallet fik udviklet selvejete indendørs landbruget, og netop flyttede

gårdene ud og væk fra det tidligere landsbyfællesskab. Man byggede herefter en ny gård ude midt blandt sine egne marker.

Udflytning af landsbyer var altså trenden overalt i landet, men Gl. Hasseris *bevarede* imidlertid den gamle model med et landsbyfællesskab, hvor gårdene lå. Derfor er det også vigtigere end så meget andet, at netop denne kulturhistorie bevares og fortløbende kan genfindes i landsbyen. Og en særlig pointe er, at man også skal bevare udsynet til og fra de marker og enge, som var en samhörrende del af landsbyen. Landsby og eng hører sammen i en symbiose. Derfor bør planlægningen bevare og styrke disse by- og landskabstræk.

Byrådet har desværre allerede øvet en del vold mod denne grundfortælling både i Bygadens udvikling og på Hasseris Enge med vedtagelse af diverse projektlokalplaner mv.

Gamle, sårbare landsbykarakteristika og bevaringsværdige miljøer i den gamle landsby kæmper for livet. Massive betonstensbelagte pladser, asfalt, moderne rækkehuse, og modernistisk villabyggeri er nu rykket ind, hvor tidligere gamle gårde, små krogede gyder, hestefolde og grønne områder, defineret af landsbyens særlige historie, dominerede billedet. Rent faktisk tilstræber nogle af de moderne længehuse i området en nyfortolkning af landsbymiljøet, og medvirker til at skabe harmoni mellem gammelt og nyt. Nogen har altså gjort et forsøg på at indpasse sig. Men det synes helt og aldeles slut nu. Med et yderligere fortætningsprojekt på Klokkestolen går man - stadig - den forkerte vej. Området syd for bygningen for den tidligere brugsforening er nu næsten omdannet til et boligområde med tæt/lavt byggeri i 1½ plan. I løbet af få år er yderligere et par af de tilbageværende ejendomme borte og erstattet med mere tæt/lavt byggeri i 1½ plan. Mere fortætning og yderligere trafik!

En fejlslagen planlægningspraksis.

Gl. Hasseris står således i dag som en skamstøtte over en årelang kommunal arkitektonisk og planmæssig forsømmelse. Få bevaringsværdige og kulturhistoriske interessante byområder i Aalborg kommune har i nyere tid været udsat for lignende behandling. Aalborg Kommune har i en årrække bevidst og tankeløst tæppebombet landsbyen med uvelkomne og fremmedartede projektlokalplaner, som én for én tager livet af ideen bag den bevarende lokalplan, som Aalborg Kommune i sin tid selv har vedtaget med det formål at bevare landsbyens unikke karakteristika.

Landets tredjestørste kommune må kunne gøre dette bedre!

Hasseris Grundejerforening kunne afslutningsvis godt ønske sig et svar fra Aalborg Byråd på spørgsmålet, om det bevidst er byrådets hensigt helt at ødelægge/fjerne landsbymiljøet i Gl. Hasseris samt fastholde den stærke grad af fortætning i såvel Gl. Hasseris som flere andre områder i Hasseris.

Dette til trods for, at rådmand Hans Henrik Henriksen inden seneste kommunalvalg på et vælgermøde på Hasseris Gymnasium foran ca. 200 fremmødte borgere den 26. oktober 2017 gav et valgløfte om, "at byfortætning hører ikke til i Hasseris". Her blev det også lovet, at borgerne skulle høres/inddrages!

Venlig hilsen
På vegne af bestyrelsen for Hasseris Grundejerforening

Torben Thorup Jensen

Formand for bestyrelsen
e-mail: formand@hasseris.dk
Telefon: 22 39 88 75

