

Notat**Hasseris Grunderejerforening
Sorthøj Hasseris, indsigelsesnotat**

Projekt ID: 10410521
Ændret: 10-12-2020 09:04
Revision:

Udarbejdet af MEBJ
Kontrolleret af
Godkendt af

Indhold

1	Indsigelsesnotat	2
1.1	Den grønne kile - en vigtig rekreativ forbindelse	3
1.1.1	Planstrategi 2019	3
1.1.2	Grøn-blå struktur	3
1.1.3	Fysisk vision, 2025	6
1.1.4	Strategi for biodiversitet, "Rig Natur"	6
1.1.5	Kommuneplanramme 3.3.B2	8
1.1.6	Lokalplan 05-035	8
1.2	Byernes grønne områder er under pres!	12
1.3	Opsummering	13

1 Indsigelsesnotat

Aalborg Kommune har udarbejdet et forslag til ny bebyggelse langs Skelagervej, som skal være med til at sikre kommunen en indtjening på 30 mio. kr. ved salg af byggegrunde.

Hasseris Grundejerforening mener sammen med grundejerforeningerne på Sorthøj, at Kommunens forslag til bebyggelse vil medføre en stor forringelse af bydelens grønne kvaliteter, ligesom det er med til at sløre Sorthøj som en del af den sammenhængende, grønne bykile, *Sorthøjkilen*, der forbinder Aalborg midtby med det åbne land. Planen er således også i modstrid med Aalborg Kommunes egne visioner og strategier for byens udvikling og ønsket om en grøn byprofil.

På baggrund heraf har grundejerforeningerne sammen formuleret en række indsigelsespunkter, der forholder sig til planens bebyggelsesprincipper, den grønne struktur, byfortætning, arealanvendelser, samt den øgede trafikale belastning, som planen vil medføre.

NIRAS er blevet anmodet om at sammenfatte de lokale interesser i nærværende notat.

Sammenfattende er grundejerforeningerne stærkt kritiske overfor og således imod en udbygning og byfortætning på Sorthøj.

Grundejerforeningerne mener grundlæggende, at Sorthøj er fuldt udbygget.

Figur1.1: Aalborg Kommune foreslår en ny randbebyggelse langs Skelagervej med både boliger, erhverv, dagligvarebutik og institution



1.1 Den grønne kile - en vigtig rekreativ forbindelse

Sorthøj er en del af en gennemgående grøn kile, *Sorthøjkilen*, der forbinder Aalborg Midtby med det åbne land ved Hasseris Enge.

Den grønne kile indgår på flere niveauer i Aalborg Kommunes visioner og strategier for byens udvikling, ligesom den har været en væsentlig forudsætning for områdets oprindelige helhedsplan. En grøn og blå struktur i byen indgår således både i Planstrategi 2019, Fysisk Vision 2025, Kommuneplanramme 3.3.B2 samt i Lokalplan 05-035. Sorthøjkilen er dermed et godt eksempel på, hvordan Kommunens overordnede visioner og strategier er implementeret i et konkret område.

1.1.1 Planstrategi 2019

Planstrategi 2019 har fokus på udvikling af "*byer med kvalitet*". Kvalitet er her beskrevet med fokus på 9 forskellige områder, herunder "grønne og blå kvaliteter". Planstrategien fremhæver således, at grønne og blå kvaliteter er med til at skabe kvalitet i byudviklingen, og der skal derfor være fokus på at skabe en *grøn balance* i byerne.

Planstrategien fremhæver, at borgerne tydelig peger på, at natur og grønne områder er en væsentlig forudsætning for "det gode hverdagsliv" i byerne. Samtidig fremhæver Planstrategien, at der i planlægningen skal lægges vægt på at skabe ruter og forbindelser med grønne og blå kvaliteter.

Idet Planstrategien er Kommuneplanens væsentligste forudsætningsgrundlag, er dette ligeledes afspejlet i Kommuneplanens hovedstruktur, ligesom der er udarbejdet supplerende plandokumenter, der understøtter visionen om en grøn-blå profil i kommunen, herunder i Aalborg by.

1.1.2 Grøn-blå struktur

Grøn-blå struktur er Aalborg Kommunes strategi for landskabelige interesser i og omkring Aalborg By.

Figur 1.2: Sorthøj bykilen indgår som en del af Aalborg Kommunes Grøn-blå struktur, hvor den skaber en rekreativ forbindelse mellem Aalborg Midtby og det åbne land mod sydvest.



I kommunens grønne-blå struktur fremhæves desuden flere punkter, der er væsentlige i forhold til at sikre byens grønne strukturer, herunder blandt andet, at:

- Aalborg skal have en tydelig grøn profil
Det grønne er en væsentlig attraktionsfaktor for byerne, og kan derfor bruges som en måde at brande byen på.
- Grønne områder har stor betydning for folkesundheden
Grønne områder er med til at forebygge stress og fedme, og særligt de grønne områder, der ligger i en tæt afstand på boligen, og som har en vis størrelse, er vigtige for dagligdagsbrugen. Derfor er det særligt vigtigt fastholde de eksisterende, grønne strukturer i byen, ligesom det er vigtigt at der er god tilgængelighed hertil.
- De grønne områder er med til at forbedre byens klima
Grønne områder har både betydning for at skabe et forbedret mikroklima, ligesom det er med til at nedsætte temperaturen, absorbere de stigende regnmængder mv..
- Grønne områder har indflydelse på ejendomspriserne
Det er dokumenteret at grønne og rekreative områder har en positiv indflydelse på ejendomspriserne. Når man reducerer bydelens grønne områder, fjerner man således også en del af de kvaliteter, der er med til at give området værdi.
- Den biologiske mangfoldighed skal styrkes
Biodiversiteten er generelt faldende, ikke kun i byerne. Det er derfor særligt vigtigt, at der gøres en indsats for at styrke biodiversiteten, hvor det kan lade sig gøre. Sorthøj er et oplagt sted at øge indsatsen for en styrket biodiversitet.

Figur1.3: Sorthøj indgår som en væsentlig del af den sammenhængende grønne bykile, der skaber forbindelse mellem Aalborg Midtby og det åbne land mod sydvest. Området er velbesøgt af bydelens borgere, og et vigtigt nærrekrativt område. Ved en byfortætning langs Skelagervej, som Aalborg Kommune foreslår, vil den grønne kile indskrænkes væsentligt, og de nærrekrative områder i bydelen vil forringes.

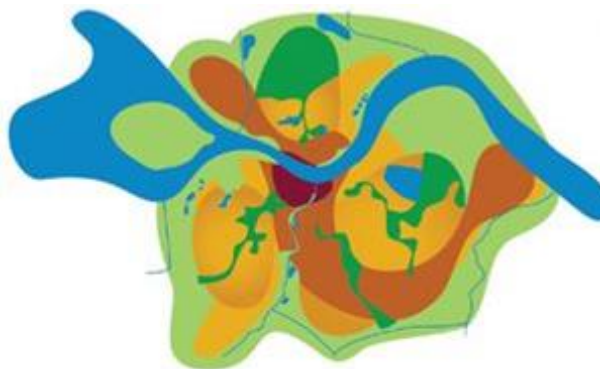


1.1.3 Fysisk vision, 2025

Den grønne og blå struktur er en del af Aalborg Kommunes hovedstruktur, Fysisk Vision 2025, hvor den indgår som en del af byens udviklingsprincipper:

“Byudvikling skal ske under hensyntagen til de kvaliteter, som fjorden, landskabet og de blå-grønne forbindelser skaber.”

Figur 1.4: Den grønne-blå struktur, herunder Sorthøjken, indgår som en del af Aalborg Kommunes hovedstruktur, Vision 2025.



Den blå-grønne struktur har således en bystrategisk betydning, og indgår som en af grundforudsætningerne for en “klog” udvikling af Aalborg. Det er derfor også vigtigt at fastholde, at disse principper kan genkendes i den fremtidige udvikling af byen.

1.1.4 Strategi for biodiversitet, “Rig Natur”

Aalborg Kommune har i 2017 udarbejdet en biodiversitetsstrategi, som skal være med til at sikre en bæredygtig udvikling af Aalborg Kommune ved at styrke den biologiske mangfoldighed. Her fremgår det blandt andet, at naturen har brug for plads, for at kunne udfolde sig i byen.

I strategien fremgår det at Aalborg Kommunes vision er, at:

- Aalborg Kommune skal have en rig natur.
- Måltrettet og kreativt vil vi give mere plads til det vilde dyre- og planteliv – med særligt fokus i byerne.
- Vi vil standse tabet af vilde dyre- og plantearter og vende udviklingen til en fremgang. Såvel i som udenfor byerne vil vi skabe de vilkår, som gør det muligt.
- Først og fremmest vil vi sikre og forbedre den eksisterende sårbare og værdifulde natur.

Plads er således betegnet som en væsentlig faktor i forhold til udfoldelse af vild natur i byerne. Dette understreger således vigtigheden af at bevare de få grønne områder, vi allerede har i byerne, og ikke give køl på biodiversiteten til fordel for byudvikling.

Sorthøj er et oplagt område at omdanne, med fokus på at styrke biodiversiteten i byen. Området rummer således potentialer for at udbrede mere vild natur i byen,

både til gavn for dyre- og plantelivet, samt som en øget herlighedsværdi til området. Sorthøj indgår allerede i Kommunens biodiversitetsstrategi, og driftes således efter en samlet plan.

Figur 1.5: Sorthøjs grønne områder driftes af Aalborg Kommune efter biodiversitetsstrategien "Rig Natur"



Området kan dog med fordel planlægges med endnu større diversitet, end det er tilfældet i dag, og således blive et markant eksempelprojekt for udbredelse af Kommunens biodiversitetsstrategi.

Figur 1.6: Den grønne kile driftes i dag efter en samlet plan, der følger Aalborg Kommunes strategi om mere natur i byen. Dette kan med fordel udbredes endnu mere i området.



1.1.5 Kommuneplanramme 3.3.B2

I kommuneplanen er områdets friareal udlagt til grønt område eller naturområde, der skal friholdes for bebyggelse, jf. bestemmelserne i kommuneplanramme 3.3.B2. Kommuneplanens illustrationsplan er således med til at fastlægge, at Sorthøj er fuldt udbygget i forhold til de intentioner der blev fastlagt i lokalplanen.

Figur 1.7: I kommuneplanen er områdets friareal udlagt til grønt område eller naturområde, der skal friholdes for bebyggelse.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: max. 30 for åben-lav boliger, max. 40 tæt-lav boliger og max. 50 for etageboliger.

Etager: Max. 2 for åben-lav og tæt-lav boliger, max. 3 for etageboliger.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og tæt-lav boliger, max. 10 m. for etageboliger.

Grønt areal skal friholdes for bebyggelse, se [illustrationsplan](#).



1.1.6 Lokalplan 05-035

Lokalplan 05-035 blev udarbejdet i 1999 med det formål at udvikle det grønne område, Sorthøj i Hasseris, på en måde, så bebyggelsen blev indpasset i den grønne kile, og området stadig kunne fremstå som et åbent, rekreativt område. Ved at placere den nye bebyggelse i spredte klynger, kunne der skabes en entydig afgrænsning mellem de private boliger og det offentlige, grønne areal.

Aalborg Kommunes planforslag for den sydlige del af Sorthøj, har til formål at skabe en byfortætning langs Skelagervej, med en blandet anvendelse i form af både boliger, erhverv, detailhandel og institution. Planforslaget er således på flere punkter direkte i modstrid med lokalplanens oprindelige intention om et åbent grønt område, med afgrænsede boligenklaver, der er et særligt kendetegn for området.

Hvis Aalborg Kommune ønsker at udstykke yderligere bebyggelse i området, bør disse som minimum følge lokalplanens oprindelige formål, der blandt andet er at sikre:

- at området anvendes til bolig og rekreativt areal.

Der bør således ikke etableres hverken daginstitution, detailhandel eller erhverv inden for området. Detailhandel bør placeres i de udpegede lokalcentre, f.eks. i Hasseris Bymidte, ligesom erhverv bør placeres i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde øst for Bejsebakkevej. Daginstitutioner bør placeres i områder, hvor der er børnefamilier, og ikke i et område, der primært er beboet

af en ældre generation.

- at bebyggelsen etableres som gruppebebyggelser, der entydigt er afgrænset mod det rekreative areal.

For at fastholde helhedsplanens principper, og dermed fastholde en samlet plan for Sorthøj, bør ny bebyggelse ligeledes etableres som gruppebebyggelser, der tydeligt skaber en afgrænsning mellem de private boliger og det offentlige, grønne areal. En fortætning med bebyggelse langs Skelagervej afviger væsentligt fra dette princip, og vil bryde med områdets særlige identitet og udtryk.

- at området tydeligt fremstår som en del af den rekreative grønne kile, der forbinder Aalborg midtby med det åbne land vest for Sofiendals Enge.

Aalborg Kommune har allerede sløret denne rekreative forbindelse væsentligt ved den massive udbygning af boligområdet Sofiendals Enge. Med den foreslåede randbebyggelse langs Skelagervej vil den grønne kile blive endnu mere brudt og utvetydig. Kvaliteten ved området i dag er netop at den grønne kile kan opleves fra Skelagervej, som en variation i den tæt bebyggede by. Dette bør fastholdes som et tydeligt princip ved ny bebyggelse i området.

- at ny bebyggelse indpasses i terrænet, så bebyggelsen så vidt muligt følger det eksisterende terræn.

Den foreslåede bebyggelse tager ikke hensyn til terrænuformningen, men følger i stedet vejforløbet langs Skelagervej. Bebyggelsen fremstår således generisk, og tager ikke hensyn til landskabets særlige kvaliteter og den terrænmæssige indpasning, der er i området i dag.

- at bebyggelse opføres i former, farver og materialer, så der sikres en arkitektonisk helhed i området.

Den foreslåede bebyggelse afviger i væsentlig grad fra det eksisterende arkitektoniske udtryk, særligt i form af de store bygningsvolumener med detailhandel, erhverv og institution. Den arkitektoniske helhed, der i området i dag, vil således blive væsentligt ødelagt af massive og dominerende bygningsvolumener.

Den gældende lokalplan for området angiver detaljerede bestemmelser for, hvorledes bebyggelsen må udformes, så der sikres en arkitektonisk helhed i området, og så området fremstår åbent og rekreativt. Med den foreslåede bebyggelse negligeres de gode intentioner i planen, og området vil ikke længere fremstå med det åbne og grønne udtryk, som er kendetegnende for området i dag. Særligt ud mod Skelagervej vil området fremstå med en lukket karakter – og som et tværgående brud på tværs af den grønne kile.

Detailhandel og erhverv

Aalborg Kommune foreslår etablering af en ny dagligvarebutik samt erhverv i den sydøstlige del af området. Grundejerforeningerne mener, at det på flere punkter vil være modstridende med områdets helhedsudtryk, ligesom det vil skabe en betydelig øget trafikbelastning til området.

Figur 1.8: Aalborg Kommune foreslår erhverv og dagligvarebutik i den sydøstlige del af området, begge med adgang fra Bejsebakkevej. Dette er blandt andet på bekostning af den eksisterende beplantede støjvold, der skaber en afskærmning mellem Sorthøj og erhvervsområdet mod øst. Nyt erhverv bør udelukkende placeres i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde, ligesom detailhandel bør placeres i tilknytning til eksisterende lokalcentre.

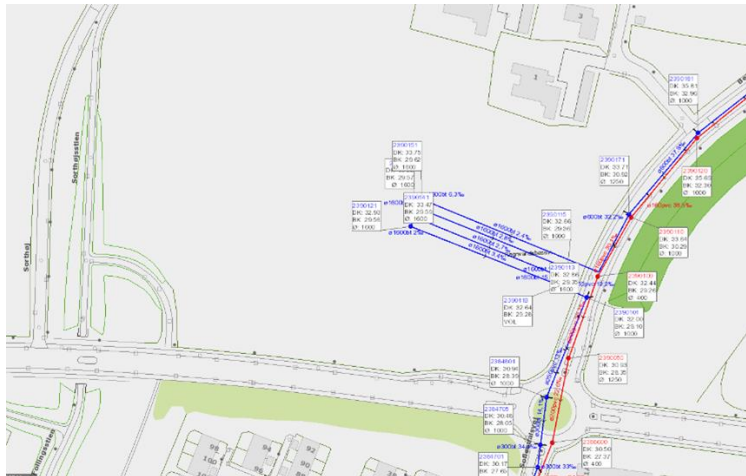


Ifølge Kommuneplanens retningslinje 7.1.3 er det hensigten, at butikker, herunder dagligvarebutikker, skal placeres inden for de afgrænsede bydels- og lokalcentre. Enkeltstående dagligvarebutikker kan placeres uden for lokalcentrene, så længe de er placeret mere end 500 meter derfra, og så længe de jf. Kommuneplanen er mindre end 1.000 kvm. Den foreslåede dagligvarebutik på 1.200 kvm er således i modstrid med kommuneplanens retningslinjer.

Der henstilles til, at dagligvarebutikker placeres i tilknytning til eksisterende bydels- eller lokalcentre, således at områdets centerstruktur fastholdes. Det kan enten ske ved etablering af en ny dagligvarebutik i tilknytning til det nye byområde Sofiendals Enge, hvor der måske er et behov. Ligeledes skal erhverv placeres i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde mod øst.

Den sydøstlige del af området er desuden temmelig uegnet til bebyggelse, idet der er placeret et omfattende, rørlagt regnvandsbassin i området, ligesom det udgør en lavning i området, hvor der naturligt vil samle sig vand (bluespot). Området bør derfor friholdes for bebyggelse, og landskabet kan med fordel bearbejdes, så det får et mere naturpræget udtryk.

Figur 1.9: Et nedgravet regnvandsbassin i den sydøstlige del af området, gør dette område uegnet til nye bebyggelse.



Institutioner vil øge trafikbelastningen

Aalborg Kommune foreslår en ny daginstitution over for Hasseris Gymnasium, med indkørsel fra Hasserisvej.

Området rummer allerede i dag store trafikale udfordringer, særligt i krydset ved Hasserisvej og Skelagervej. Her er der særligt i spidstimerne store trafikale problemer, både i krydset og omkring ud/indkørslen til Hasseris Gymnasium. Kommunens forslag om en ny institution og boliger, med trafikbetjening fra Hasserisvej over for Hasseris Gymnasium, vurderes derfor også at medføre en væsentlig øget trafikbelastning i et område, der i forvejen er hårdt belastet trafikalt.

Figur 1.10: En ny daginstitution over for Hasseris Gymnasium vil medføre en øget trafikbelastning i et område der allerede er hårdt trafikalt belastet.



Det anses derfor ikke som en trafikal mulighed at placere en institution i området, ligesom det også er i modstrid med områdets øvrige anvendelse til boligformål.

1.2 Byernes grønne områder er under pres!

Aalborgs grønne områder er generelt under voldsomt pres af byudvikling og fortætning af eksisterende by. Byen bliver således fortættet med flere indbyggere, samtidig med at de grønne områder i byen bliver reduceret. Dette er et generelt problem i byerne, der især er blevet tydeligt i forbindelse med forårets Corona-nedlukning, hvor behovet for nærrekreative arealer har været særligt store.

Figur 1.11: På baggrund af forårets Corona-nedlukning er behovet for nærrekreative, grønne områder blevet endnu tydeligere. Der er generelt stort pres på byens grønne områder, men det er væsentligt at der ikke går på kompromis med byens grønne kvaliteter i en kapitalisering af byen.

Byernes parker og grønne pletter har været vores livliner under coronakrisen

Coronanedlukningen har understreget manglen på grønne områder i de store byer, mener ekspert.



Der er et kæmpe behov for byrum og for åbne rum, og det bliver vi simpelthen nødt til at kigge nærmere på.

LISELOTT STENFELDT, DIREKTØR I GEHL INNOVATION

Derfor er det særligt vigtigt at værne om de grønne områder, vi allerede har i byen, og ikke reducere dem til fordel for byudvikling. Et grønt byområde, som bygges, er for evigt tabt for naturen.

1.3 Opsummering

Grundejerforeningerne mener som udgangspunkt at Sorthøj i dag er færdigudbygget, og at der ikke skal ske en yderligere udbygning af området.

Hvis Aalborg Kommune mod forventning fastholder, at området alligevel skal udbygges, bør planerne som minimum respektere områdets arkitektoniske helhed, og følge områdets nuværende planprincipper:

- Sorthøj-kilen skal fastholdes som en tydelig grøn forbindelse gennem byen, og bevares som en væsentlig del af Aalborg Kommunes grønne-blå struktur.
- Sorthøj har potentiale til at blive et eksempelprojekt for udbredelse af større biodiversitet i Aalborg. Aalborg Kommunes igangværende tiltag for biodiversitet i området kan med fordel styrkes.
- Sorthøj er benyttet af mange Hasserisborgere som et nærrekreativt område af høj værdi. Grønne områder i byen er under pres, og det er derfor særligt vigtigt at passe på dem, vi har. Det er derfor også vigtigt at eventuel ny bebyggelse ikke får væsentlig betydning for hverken omfang eller offentlig karakter af det grønne område.
- Sorthøj er i dag udbygget efter en samlet arkitektonisk helhedsplan, der giver området en unik karakter. En randbebyggelse langs Skelagervej vil afvige væsentligt fra områdets helhedsplan, og vil sløre den åbne og grønne karakter, der kendetegner området.
- Sorthøj betragtes som udgangspunkt færdigudbygget, på baggrund af de intentioner, der er fastlagt i lokalplanen/helhedsplanen for området. Hvis der skal ske en yderligere udbygning af området, bør det som minimum følge helhedsplanen principper, så det sikres, at ny bebyggelse kan indgå i en arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. En eventuel udbygning af området bør således fastholde strukturen, hvor bebyggelsen er nænsomt placeret i mindre klynger på et sammenhængende, grønt "tæppe".
- Den sydøstlige del af området bør friholdes for bebyggelse, idet de rørlagte regnvandsbassiner vil medføre store omkostninger at flytte. Området kan i stedet med fordel anvendes som åbent naturområde, evt. med åbent regnvandsbassin til lokal regnvandshåndtering.
- Hvis der skal ske en udbygning af området, bør der kun etableres boliger, ligesom det er kendetegnende for området i dag. Ny bebyggelse i området skal etableres som én-familieboliger i maks. én etage, således at påvirkningen på de eksisterende boliger begrænses så vidt muligt.
- Aalborg Kommunes forslag med henholdsvis erhverv, detailhandel og institution bør udgå af planen, og indpasses andre steder i byen. Daginstitution og dagligvarehandel bør placeres i områder, hvor der er mest brug for det, f.eks. i hvv. Sofiendals Enge og Hasseris Bymidte.
- Ved en eventuel udbygning af området er det vigtigt, at der udarbejdes en samlet plan for trafik håndtering, både i forhold til biltrafik og cykel-/gangtrafik. Der er i dag trafikale udfordringer, særligt ved krydsene Hasserisvej/Skalagervej og Sorthøj/Skelagervej, og en udbygning af området vil øge områdets trafikbelastning. Der bør derfor ske en udbygning og opgradering af stinetworket i det grønne område, så forbindelsen til Hasserisvej og buslinjerne optimeres. På samme vis bør tilkørselsforholdene til Skelagervej optimeres, eventuelt med nye vigebaner.