

Mødereferat

Hasseris, 2. december 2020, kl. 13.00 - 14.30

Emne: Aalborg Kommunes skitser for yderligere bebyggelse på Sorthøj, Hasseris

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

Møde mellem repræsentanter fra Sorthøj bebyggelserne, Hasseris Grundejerforening og Aalborg Kommune ved rådmand Hans Henrik Henriksen og stadsarkitekt Peder Baltzer Nielsen.

Sted: Fælleshuset, Hasselhøj 3, 9000 Aalborg

Til stede:

Hans Henrik Henriksen, Rådmand, Aalborg Kommune
Peder Baltzer Nielsen, Stadsarkitekt, Aalborg Kommune

Torben Thorup Jensen, Formand, Hasseris Grundejerforening
Thorkil Bartholdy Neergaard, Næstformand, Hasseris Grundejerforening, referent

Kristian Thomsen, Andelsboligforeningen Sorthøjparken I – A4
Henrik Schütze, Fællesforeningen for grundejerforeningerne på Sorthøj
Erling Henningsen, Høje Hasseris Grundejerforening – A1
Pernille Luxhøj, Grundejerforeningen Dianas Have – A2
Uffe Møller, Andelsboligforeningen Sorthøjhusene – A5

Mette Bjelke, Byplanarkitekt, Ejerforeningernes fagkonsulent

Da mødet var underlagt de midlertidige Covid-19 restriktionerne, var repræsentationen fra lokalområdet barberet kraftigt ned, og der var således kun ti personer til stede i lokalet.

Torben Thorup Jensen indledte mødet med et velkommen særligt til de kommunale repræsentanter samt en tak for lån af lokale af A/B-foreningerne på Hasselhøj. Mødet var var kommet i stand på baggrund i, at Aalborg Kommune har udarbejdet skitser med forslag for yderligere bebyggelse på området "Sorthøj Syd". En skitse til bebyggelsesplan med boliger, erhverv, detailhandel og daginstitution forelå fra Kommunens side.

De fremlagte skitser strider ikke blot mod lokalområdet ønsker men også umiddelbart imod Kommunens egen planlægning, herunder gældende Kommuneplan fra 2006, Fysisk Vision 2025, den Blå-Grønne struktur mv. samt ligeledes den gældende lokalplan (05-033 Sorthøj) fra 1999.

Både Hasseris Grundejerforening og de lokale Sorthøj grundejerforeninger er stærkt kritiske for en udbygning og byfortætning på Sorthøj. Torben Thorup Jensen pegede bl.a. på, at Kommunen selv som princip hylder, at detailhandel placeres i de lokale bycentre - ikke spredt - og at behovet for flere butikker ikke findes i Hasseris. Der er måske nok et behov herfor i Sofiendals Enge, hvor Kommunen dog tilsyneladende ikke har haft mange planer for helheden herunder for institutioner (som er indføjjet senere), detailhandel, service, trafik og kultur, da dette store, nye bosætningsområde blev planlagt og udbygget.

Endvidere pegede Torben Thorup Jensen på de allerede store trafikale udfordringer, som præger Skelagervej og Hasserisvej. Eksempelvis finder lokalområdet at en ny vejtilslutning ud mod Hasserisvej fra Sorthøj over for Hasseris Gymnasium er helt uforsvarlig, trafikalt set.

Rådmanden indledte med at redegøre for, at Forvaltningen/BLU har udviklet en skitse for, hvordan en ny bebyggelse på Sorthøj kan se ud, dog uden at nogle ting i skitsen er nagelfaste. Kommunen hilste mødet velkommen, da man gerne vil i dialog med lokalområdet og involvere repræsentanter i den konkrete planlægning.

Rådmanden forklarede, at planerne udspringer af Kommunens ønske om at kunne sælge jord for ca. 30 mio. kr. på Sorthøj som en del af budgetaftalen. Kommunen har afholdt investormøder, hvor der var udtrykt interesse for både etablering af bl.a. detailhandel og seniorbofællesskaber på Sorthøj, ligesom Kommunen også på sigt selv kan have et behov for en ny børneinstitution.

Kommunen har selv taget initiativet til den fremlagte skitse, men elementerne i en ny lokalplan skal naturligvis indpasses til helheden.

Mødereferat

Thorkil Neergaard fastholdt, at det sjældent er et godt udgangspunkt for planlægning, at man skal tjene penge. Det bliver nemt bygget for meget og bygget det forkerte. Den eksisterende planlægning (kommuneplan og lokalplan) opfattes om en god helhed for Hasseris/Sorthøj, der ikke bør brydes.

Stadsarkitekten uddybede ved at pointere, at en kommuneplan og en lokalplan altid kan ændres af et siddende byråd. Han fandt desuden, at Skelagervej (sydgrænse for Sorthøj) er velegnet til en randbebyggelse, og at netop et mere "urbaniseret udtryk" (fortætning) langs Skelagervej som planprincip var at fortrække, da man så kunne lave en bedre overgang mellem området syd for Skelagervej, som er bebygget, og selve Sorthøj.

Mette Bjelke indskød her, at beboerne på Sorthøj/i Hasseris er meget uenig i en sådan betragtningsmåde med etablering af en blokerende randbebyggelse, som lukker det græsklædte landskab inde. Omvendt fandt de lokale borgere det meget mere relevant at bevare det eksisterende planprincip fra Kommuneplanens hovedstruktur nemlig at det åbne, græsklædte udtryk på Sorthøj udgør en vigtig del af den grønne kile fra vest ind mod bycentrum op over Sorthøj og helt ind til Kildeparken.

Kristian Thomsen drog paralleller til byudvikling og planlægning fra andre steder i verden, herunder Berlin, hvor han har en bolig. Han fremhævede, at Sorthøj som en samlet arkitektonisk helhed har sin helt unikke tiltrækningskraft og byplanmæssige værdi - netop fordi man ikke har noget sådant andre steder i Nordjylland. Arkitektstuderende fra Berlin tager iblandt til Aalborg netop for at studere bebyggelsen.

Yderligere kunne han med baggrund i 25 års virke i Salling koncernen ikke se noget som helst behov for at placere et dagligvaresupermarked på Sorthøj.

Slutteligt inviterede de lokale beboere BLU-udvalget til "trafikbesigtigelse" en hverdag ved 15.00-tiden, hvor der næsten dagligt er lang bilkø fra rundkørslen ved Bejsebakkevej op til krydset ved Hasseris Gymnasium. Også om morgenen er trafikken slem.

Herefter gennemgik Mette Bjelke grundejerforeningernes fælles indsigelsespunkter, som hun havde fået til opgave at sammenfatte (se bilag). Hun afsluttede med at pointere, at hvis der skal udbygges yderligere, så skal der ifølge indsigelsen kun være boliger på Sorthøj. Dvs. ingen detailhandel, ingen institution og ingen erhverv (bortset fra eventuelt den lille "lomme" til erhverv mod øst, bag støjvolden)

En række bemærkninger "rundt om bordet" knyttede sig hertil, bl.a. fra Henrik Schütze, der slog på, at Sorthøj er et helt unikt område og at Sorthøj som samlet planmæssig helhed er et flot stykke arkitektur/byplanlægning, hvor det daværende byråd har tænkt modigt og visionært, hvilket man bør holde fat på.

Det blev også påpeget, at Aalborg Kloakforsyning har et stort nedgravet rørbassin til forsinkelse af regnvand syd for Hasselhøj, hvilket kraftigt begrænser bebyggelsesplaner her. Et anlæg som skønsmæssigt er anlagt for 10-15 mio. kr., og som man ikke "bare lige" flytter. En ting er det praktiske, noget andet det økonomiske tab, som skal kompenseres.

Thorkil Neergaard slog fast, at Hasseris/Sorthøj-beboerne står stærkt sammen om det synspunkt, at Sorthøj - som det står skrevet i kommuneplanen - allerede ER fuldt udbygget, og at de store plan-strøg, som området indgår i, bør fastholdes: den grønne kile fra vest, hærvejen, forbindelse med by og land.

Rådmanden og stadsarkitekten takkede for de mange bemærkninger og indsigelsespunkterne, som forventes fremsendt til udvalget.

Rådmanden uddybede, hvorfor Kommunen arbejder med byfortætning som en nødvendighed:

- Der sker en løbende vækst i kommunens befolkningstal (2000+ nye borgere om året)
- De topografiske forhold med mange lave områder omkring Aalborg gør det ikke nemt at finde nye, nære byudviklingsområder
- Der skal være boligtilbud "på alle hylde" i en by som Aalborg.

Torben Thorup Jensen erindrede her om, at såvel Rådmanden som Borgmesteren på offentlige møder (henholdsvis på et borgermøde og ved Hasseris Grundejerforenings 125 års jubilæumsfest) har udtrykt, at der ikke skal ske byfortætning i Hasseris.

Mødereferat

Næste skridt:

I første omgang orienterer rådmanden By- & Landskabsudvalget (den 3. december 2020) om mødet. Dernæst skal der ske en bearbejdning af, hvilke funktioner, der skal være på Sorthøj. Rådmanden erklærede, at man meget gerne vil inddrage lokalområdet i den videre planlægning. Det synes dog at ligge fast, at By- & Landskabsudvalget mener, at der SKAL ske én eller anden form for yderligere byggeri på Sorthøj, der kan aflede et salg af byggejord med provenu til kommunekassen.

Rådmanden vil også gerne afholde et større borgermøde.

Det diskuteredes kort, at vejen frem kunne være lidt á la planlægningsprocessen omkring Budolfi Plads, hvor borgerne var med inde og definere funktioner og udtryk før hele området blev sat i arkitektkonkurrence ("Pris og Projekt") - hvorefter selve lokalplanen udarbejdes.

Fra lokalt hold påpegedes, at en sådan proces måske nok er lidt "overkill", da man jo som fremført egentlig ikke mener, der skal udbygges mere. Under alle omstændigheder vil selve det være afgørende for lokalområdet at få stor indflydelse på udarbejdelsen af præmisserne for en sådan konkurrence.

De lokale repræsentanter takkede for at der var blev lyttet fra Kommunes side, og tilkendegav, at man naturligvis tager imod tilbuddet om at arbejde tæt sammen med Kommunen om en proces, hvor der ses på mulighederne.

En proces, der forventes startet i foråret.

Rådmanden tilbød at fremsende en skitse til en procestidsplan inden længe.

Torben Thorup Jensen bad venligst rådmanden notere sig et lille ønske fra de mange brugere af gangstierne på Sorthøj. Der ønskes etableret lidt belysning til stien med adgang til busstoppestedet på Hasserisvej for de mange brugere af den offentlige transportforbindelse.

2020.12.02/tbn