

1. Indsigelsesnotat, Lokalplanforslag 3-3-117 Boliger, Sorthøj Syd, Hasseris

Indsendt af Hasseris Grundejerforening samt
Grundejerforeningerne for Sorthøj dækkende byggefelterne
A1, A2, A4, A5, A6, A7, A8.

Dato: 15. november 2021

Indhold

1	Indsigelsesnotat	2
1.1	Helhedsindtrykket.....	3
1.1.1	Den grønne kile skal fastholdes – derfor kun én ny klynge!	3
1.1.2	Alternativt forslag med én ny klynge.....	3
1.1.3	Trafikpåvirkningen	4
1.1.4	Konservativ kvadratmeterpris	4
1.2	Fredningen – fem minutter i lukketid	5

1 Indsigelsesnotat - resume

Aalborg Kommune har udarbejdet et forslag til Lokalplan 3-3-117, Boliger, Sorthøj Syd, Hasseri med ønske om at udvikle arealet til boligformål, som skal være med til at sikre kommunen en indtjening på 30 mio. kr. ved salg af byggegrunde.

I forbindelse med fordebatten for udvikling af området, indsendte Hasseri Grundejerforening sammen med grundejerforeningerne på Sorthøj et indsigelsesnotat med en række indsigelsespunkter, der forholder sig til planens bebyggelsesprincipper, den grønne struktur, byfortætning, arealanvendelser, samt den øgede trafikale belastning, som planen vil medføre.

Grundejerforeningerne er positive overfor, at der er blevet lyttet til nogle af indsigelsespunkterne fra forhåndsdialogen, herunder at området ikke anvendes til erhverv, detailhandel og institutioner samt at ny bebyggelse etableres som gruppebebyggelser/klynger. Ligeledes støtter Grundejerforeningerne naturligvis op om den fredningssag, som er blevet sat i gang for hele Drastrupkilen og herunder hele Sorthøj.

Grundejerforeningerne er dog stadig stærkt kritiske overfor, og er således stadig imod, en udbygning og byfortætning på Sorthøj. Grundejerforeningerne mener grundlæggende, at Sorthøj allerede er fuldt udbygget. Dette har også tidligere været holdningen i Aalborg Byråd.

Grundejerforeningernes indsigelse går derfor på en anbefaling om:

1. *At den arkitektoniske helhedstænkning, som præger den eksisterende lokalplan og dermed hele Sorthøj bevares og sikres for fremtiden*
2. *At der kun planlægges for én ny klyngebebyggelse – som til gengæld øges i størrelse – og ikke tre klynger, som lokalplanforslaget foreslår.*
3. *At der etableres en ny højsvingsbane på vejen Sorthøj ned mod Skelagervej*

Argumentationen bag denne anbefaling vil fremgå af dette indsigelsesnotat.

NIRAS er blevet anmodet om at sammenfatte grundejerforeningernes indsigelser til forslag til Lokalplan 3-3-117, Boliger, Sorthøj Syd, Hasseri i nærværende notat.

1.1 Helhedsindtrykket

Sikring af den arkitektoniske helhed i området er en af formålsbestemmelserne i den gældende lokalplan for hele Sorthøj-området, som i øvrigt angiver detaljerede bestemmelser omkring, hvordan bebyggelsen må udformes, således at netop den arkitektoniske helhed i området sikres.

Med lokalplanforslaget for Sorthøj Syd åbnes der op for en større variation i farvevalg, en anden udformning samt større valg af materialer til tag, og desuden regulerer lokalplanforslaget hverken farve eller materiale på vinduer. Lokalplanforslaget åbner derved op for en større variation i det arkitektoniske udtryk.

Den arkitektoniske helhed vurderes at være vigtig, både ud fra en landskabelig helhedsbetragtning og på baggrund af et planmæssigt perspektiv, da netop helheden i høj grad er med til at sikre Sorthøj-området kvalitet. Der er i forvejen en forholdsvis stor variation på tværs af klyngebebyggelserne, og ved at åbne op for flere muligheder, vil variationen blive endnu større, og den arkitektoniske helhed vil derved sløres.

1.1.1 Den grønne kile skal fastholdes – derfor kun én ny klynge!

Lokalplanforslaget giver mulighed for tre byggefelter, hvor hvert byggefelt skal udformes som en veldefineret klyngebebyggelse. Den gældende lokalplan regulerer ligeledes klyngebebyggelse, og grundejerforeningerne er derfor positive over for, at Aalborg Kommune har været lydhøre ved at fastholde de grundprincipper, der gælder for området i dag. Dermed sikres ligeledes en afgrænsning mellem de private boliger og det offentlige, grønne areal.

Det vurderes dog fortsat, at tre klyngebebyggelser, som det er lagt op til i lokalplanforslaget, i høj grad vil bryde og udviske den grønne kile, der er et helt særligt udtryk og ikke mindst en stor visuel og rekreativ værdi for området i dag, og for hele Hasseris-kvarteret. Samtidig forstyrres den arkitektoniske helhed for hele Sorthøj. Ligeledes vil det medføre en øget trafikbelastning af området, som i forvejen har store trafikale udfordringer.

På trods af, at Aalborg Kommune har været lydhøre over for sidste indsigelse, og dermed reduceret bebyggelsen i området, er det således fortsat grundejerforeningernes holdning, at *tre* klyngebebyggelser vil sløre den rekreative forbindelse, og at den grønne kile vil blive mere brudt og utvetydig. En reduktion af bebyggelsen til én ny boligklynge er således afgørende for at bevare Drastrupkilen som en tydelig grøn-blå struktur, og samtidig sikre et nærrekreativt område af høj værdi, som benyttes af mange Hasserisborgere. Den markante byfortætning, der er sket i Aalborg gennem de senere år er, gør det ligeledes endnu vigtigere at passe på det begrænsede antal grønne områder, der er tilbage i byen i dag.

Grundejerforeningerne mener således, at det er afgørende for områdets helhed, at der kun gives mulighed for placering af *én ny klynge*.

1.1.2 Alternativt forslag med én ny klynge

Grundejerforeningen har udarbejdet et alternativt forslag til, hvordan den nye klynge kan placeres, således at den grønne kile fortsat kommer til udtryk i området, vist på nedenstående skitseforslag. Forslaget bygger videre på det forslag, som grundejerforeningerne tidligere har fremsat i fordebatten, men den skitserede klynge er dog nu gjort ca. 25% større.



Figur 1: Forslag til placering af en ny boligklynge, med mulighed for op til 25 boliger. Ved udbygning af området er det vigtigt, at der etableres en højresvingsbane på Sorthøj, ved udkørslen til Skelagervej.

Der lægges stor vægt på, at den nye bebyggelse ikke placeres nærmere vejen, Sorthøj, end det er vist på illustrations-skitsen, da det vurderes at være afgørende for områdets udtryk som helhed, ved ankomsten til området fra Skelagervej. Det er således af stor betydning for områdets grønne karakter, og for opfattelsen af den grønne kile, at den nye bebyggelse ikke placeres øst for det eksisterende læhegn i området. Læhegnet vil være med til at sikre en visuel afskærmning af bebyggelsen mod Sorthøj, og vil dermed være med til at sikre, at planens grønne udtryk fortsat fastholdes.

Ved en reduktion i bebyggelsen til én boligklynge åbnes der op for, at klyngen kan udformes med op til 25 boliger, hvoraf minimum 2/3 af bebyggelsen skal opføres i maks. én etage. Det er fortsat grundejerforeningernes holdning, at der vil være størst efterspørgsel på boliger i én etage, men der åbnes således op for, at der kan ske en variation i boligernes højde, med enkelte boliger i 2 etager.

1.1.3 Trafikpåvirkningen

Med det øgede antal boliger, som lokalplanforslaget lægger op til, vil det føre til en øget mængde trafik på både Sorthøj, Bejsebakkevej og ikke mindst på Skelagervej, hvor der allerede i dag er store trafikale problemer. Ved at sikre, at der blot er mulighed for at opføre én klyngebebyggelse, vil den øgede trafikbelastning mindskes. Det vil være klart at anbefale for borgere i Sorthøj, brugere af det rekreative grønne areal i Sorthøj samt andre bilister, cyklister og gående på Skelagervej.

Derfor er det også grundejerforeningernes klare anbefaling, at der etableres en ny højresvingsbane på Sorthøj i krydset ved Sorthøj og Skelagervej, for at afhjælpe de trafikale problemer. Det gælder også ved etablering af den ene klyngebebyggelse, som grundejerforeningerne anbefaler.

1.1.4 Konservativ kvadratmeterpris

Aalborg Kommune har gjort det klart over for grundejerforeningerne, at planlægningen for området har taget udgangspunkt i et indtægtskrav på 30 mio. kr. ved grundsalg, med udgangspunkt i en kvadratmeterpris på 3.500 kr./m². Det er derfor også grundlaget for det samlede antal boliger, som lokalplanforslaget giver mulighed for.

I lokalplanforslaget gives der mulighed for et samlet boligetageareal på i alt 12.000 m², fordelt på tre klyngebebyggelser. Ved en forventet indtægt på 3.500 kr./m², som er udmeldt fra Rådmanden, giver det en samlet indtægt på 42 mio. kr. Dette er således væsentligt over de 30 mio. kr., som er det politisk vedtagne indtægtskrav for området.

I grundejerforeningernes skitseforslag for området er der skitseret en bebyggelse med en samlet etagemeter på 4.000 m², fordelt på 25 boliger á 160 m², i én etage. Ved at muliggøre, at 1/3 af bebyggelsen kan opføres i to etager, kan skitseforslaget således rumme en samlet bebyggelse på 5.280 m². Med Aalborg Kommunes konservative vurdering af indtægtsmulighederne på 3.500 kr./m², giver det således mulighed for en samlet indtægt på 18,5 mio. kr.

Grundejerforeningerne har fået professionelle parter til at screene boligmarkedet i området. Konklusionen på denne undersøgelse viser, at idet Sorthøj er en af Hassers' allerbedste beliggenheder, vil en byggeret på Sorthøj nærmere give en indtjening i omegnen af 6.000 kr./m² snarere end de 3.500 kr./m², som Aalborg Kommune har taget udgangspunkt i. Det betyder, at 25 boliger, med et samlet etageareal på 5.280 m², vil kunne indbringe et provenu op omkring 31,7 mio. kr., hvilket dermed vil kunne opfylde kommunens indtjeningskrav for området.

Med den foranstående fredning forventes valuarvurderingerne af boligerne på Sorthøj desuden at kunne stige med op til 10%.

Kommunens økonomiske incitament for at udbygge området er således ikke betinget af en bebyggelse i tre klynger, men kan altså opfyldes ved etablering af kun én ny klynge.

Grundejerforeningerne vil hertil endnu en gang bemærke, at et ønske om økonomisk optimering uhyre sjældent er et godt udgangspunkt for at lave en god, holdbar planlægning, som borgerne bliver tilfredse med. Samtidig er det også netop de rekreative kvaliteter i området, der er en væsentlig parameter for områdets attraktivitet.

1.2 Fredningen – fem minutter i lukketid

Grundejerforeningerne er meget positive overfor, at Aalborg Kommune har valgt at igangsætte en fredning af hele Drastrupkilen. Det vil én gang for alle slå fast, at Sorthøj er fuldt udbygget!

Igangsættelse af planlægning for en ny, massiv bebyggelse i området vurderes dog at være modstridende med de principper, der lægger til grund for, at By- og Landskabsudvalget netop har godkendt, at der rejses en fredningssag for Drastrup Bykile. Det virker tankevækkende og odiøst, at Aalborg Kommune ønsker at gennemføre en lokalplanplan for området, som medfører en betydelig øgning af bygningsmassen, for selvsamme område, som kommunen ønsker at frede. Grundejerforeningerne synes ikke, de to signaler er forenelige.

Grundejerforeningen anmoder derfor på det kraftigste om at Aalborg Kommune genovervejer lokalplanen for området, og nedbringer bygningsmassen til én klynge, så grundlaget for at frede det grønne område fortsat er gældende.