

Indsigelsesnotat, Lokalplanforslag 3-3-117 (revideret forslag) Boliger, Sorthøj Syd, Hasseris

Indsendt af Hasseris Grundejerforening

Dato: 4. april 2022

Indhold

1	Indsigelsesnotat - resume.....	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
1.2	Trafikpåvirkningen.....	4
1.3	Kommunens indtjening	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. Lokalplanforslaget er i revideret form i februar – marts 2022 sendt i fornyet høring.

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. Foreningerne sendte efterfølgende sammen også en indsigelse til det første lokalplanforslag (indsendt november 2021)

Grundejerforeningerne er positive overfor, at der er blevet lyttet til nogle af indsigelsespunkterne både i første og anden runde. 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 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.

Nærværend indsigelse, der indsendes af Hasseri Grundejerforening, 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 og ikke to klynger, som det reviderede lokalplanforslag foreslår*
- 3. At der overvejende bygges boliger i ét plan*
- 4. At der etableres en ny højsvingsbane på vejen Sorthøj ned mod Skelagervej*

Den oprindelige planproces er startet, fordi Kommunen ønsker en indtægt på salg af jord. Hasseri Grundejerforening vil endnu en gang bemærke, at et ønske om økonomisk optimering ikke er et godt udgangspunkt for at lave en god, holdbar planlægning, som borgerne bliver tilfredse med.

Argumentationen bag denne anbefaling vil fremgå af dette indsigelsesnotat.

1.1 Helhedsindtrykket

Sikring af den arkitektoniske helhed i området er en af formålsbestemmelserne i den gældende lokalplan for hele Sorthøj-området. Med lokalplanforslaget for Sorthøj Syd åbnes der op for en større variation i farvevalg, en anden udformning samt større valg af materialer til tag, større byggeklynger mv. Lokalplanforslaget åbner derved op for en større variation i det arkitektoniske udtryk.

Den arkitektoniske helhed er vigtig, både ud fra en landskabelig helhedsbetragtning og på baggrund af et planmæssigt perspektiv. Netop helheden er i høj grad er med til at sikre Sorthøj-området kvalitet. Der er i forvejen en stor variation på tværs af klyngebebyggelserne. Ved at åbne op for flere muligheder, vil den arkitektoniske helhed sløres.

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

Lokalplanforslaget i nuværende udgave giver mulighed for to byggefelter, hvor hvert byggefelt skal udformes som en veldefineret klyngebebyggelse. Vi noterer os med glæde, at Kommunen har lyttet til de mange indsigelser til det første lokalplanforslag og i nærværende forslag har reduceret antallet af byggefelter til to i stedet for tre og ligeledes indskrænket byggeretten (antal kvm.). Grundejerforeningen er positiv over for, at Aalborg Kommune har været lydhøre ved at fastholde de grundprincipper, der gælder for området i dag. Dermed sikres en veldefineret afgrænsning af de private boliger og det offentlige, grønne areal.

Det vurderes dog fortsat, at to klyngebebyggelser, som det er lagt op til i lokalplanforslaget, i for 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. 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 indsigelser, og har reduceret bebyggelsen i området, er det således fortsat grundejerforeningens holdning, at to klyngebebyggelser stadig 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.

Igangsættelse af planlægning for to massive bebyggelser i området vurderes tillige at være direkte modstridende med de principper, der lægger til grund for, at By- og Landskabsudvalget for nylig har igangsat en fredningssag for Drastrup Bykile. Det virker helt forkert, at Aalborg Kommune ønsker at gennemføre en lokalplan for området, som medfører en betydelig øgning af bygningsmassen, for selvsamme område, som kommunen ønsker at frede. Grundejerforeningen synes ikke, de to signaler er forenelige.

Hasseris Grundejerforening 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

Grundejerforeningerne på Sorthøj har sammen med Hasseris Grundejerforening tidligere 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 fremsatte allerede i fordebatten, men den skitserede klynge er dog nu gjort ca. 25% større.

Dette forslag fastholdes i nærværende indsigelse.



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 området udtryk som helhed, ved ankomsten til området fra Skelagervej. Det er således af stor betydning for området 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 ca. 25 boliger, hvoraf minimum 2/3 af bebyggelsen skal opføres i maks. én etage. Det er Hasseris Grundejerforenings helt klare indtryk, at der er 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.

1.2 Trafikpåvirkningen

Det øgede antal boliger, som lokalplanforslaget lægger op til, vil 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 Hasseris Grundejerforenings 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. Vi er således aldeles uforstående overfor, at Kommunen ikke har valgt at medtage dette forslag i nærværende udkast til lokalplanforslag. Selvfølgelig kan man trafikteknisk forbedre de eksisterende forhold og en ny højresvingbane vil være naturlig på stedet.

1.3 Kommunens indtjening

Aalborg Kommune har gjort det klart, 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. I seneste indsigelse har Hasseris Grundejerforening argumenteret for at den reelle byggeretspris snarere er 6.000 kr./m².

Det betyder, at en enkelt enklave med ca. 25 boliger, med et samlet etageareal på 5.300 m², vil kunne indbringe et provenu op omkring 31,7 mio. kr., hvilket vil kunne opfylde kommunens indtjeningskrav for området. Med den foranstående fredning forventes 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 to eller 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.