Gistrup Beboerforening sendte i eftersommeren 2024 dette høringssvar i forbindelse med Aalborg Kommunes lokalplanen for sommerhusområdet i Lundby Bakker.

I sit høringssvar har Gistrup Beboerforening langt hen ad vejen lagt sig op ad den beslutning, som politikerne traf i forbindelse med den byudviklingsplan, der blev vedtaget i maj 2020.

Byudviklingsplanen blev vedtaget på baggrund af en stor workshop blandt Gistrups beboere.

I Aalborg kommunes byudviklingsplan slås det om sommerhusområdet fast at:

1) Rekreative værdier skaber Gistrups identitet

2) Massiv modstand mod helårsboliger i sommerhusområdet

3) Grundvandsinteresser skal sikres

Det er med udgangspunkt i de tre punkter, at Gistrup Beboerforening har udformet sit høringssvar.

Beboerforeningen tager også udgangspunkt i, at der i 2018 var en bred

underskriftindsamling i lokalområdet, hvor 1.513 beboere skrev under på, at de ikke ønskede, at sommerhusområdet skulle omdannes til helårsbeboelse.

Som vi ser udviklingen i sommerhusområdet, er det ved at udvikle sig til et de facto helårsområde.

Du kan læse hele lokalplanen på de følgende sider. Du kan også klikke sig ind på dette link og læse de øvrige høringssvar via dette link:

https://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/plan/5#/lokalplanid/4694/117039

Gistrup 12. september 2024

Mange vigtige fælles interesser i Lundby Bakker

Gistrup Beboerforening (GB) sender hermed sit høringssvar til lokalplan 7-9-102.

GB arbejder for Gistrup som et godt og attraktivt sted at leve og bo, og foreningen er uafhængig af særinteresser, som er knyttet til en bestemt vej eller bestemt aktivitet. GB søger at varetage de almindelige beboeres interesse med afsæt i det mandat, som bestyrelsen får på den årlige generalforsamling.

I forhold til Lundby Bakker tager GB blandt andet afsæt i, at der i 2018 var en bred underskriftindsamling i lokalområdet, hvor 1.513 beboere fra området skrev under på, at de ikke ønskede, at sommerhusområdet skulle omdannes til helårsbeboelse.

Det tager GB som et klart udtryk for en bred lokal holdning til udviklingen i sommerhusområdet, og GB har IKKE set tegn på, at denne holdning på nogen måde skulle have ændret sig. Tværtimod.

Høringssvaret har fire overordnede pointer:

1. Der er allerede truffet politisk beslutning om formålet
2. Der er akut behov for en klar plan efter flere års vakuum
3. Planen rummer de rigtige værktøjer – men der er behov for stramninger særligt i forhold til husstørrelse og lysarealer
4. Der er behov for tydelighed om planens status og virkninger

De fire temaer uddybes nedenfor

1) Der er allerede truffet politisk beslutning om formålet

Kommuneplanrammen (byudviklingsplanen), som blev godkendt i 2020, slår (kursiv) fast, at:

- *Rekreative værdier skaber Gistrups identitet: Det er det omgivende landskab, der fortsat skal give Gistrups borgere, og borgere i omegnen, de primære rekreative muligheder.*
- *Sommerhusområdet: I fordebatten til byudviklingsplanen har der været et forslag om at omdanne dele af sommerhusområdet til helårsboliger. Der har været massiv modstand imod dette blandt borgerne i Gistrup, og Aalborg Byråd har derfor, og pga. grundvands- og rekreative interesser, besluttet, at der fremover ikke skal planlægges for helårsboliger i sommerhusområdet. For at sikre områdets fortsatte anvendelse som sommerhusområde, og så indretning og udseende bevares med de rekreative værdier, bør der efter byudviklingsplanens vedtagelse, udarbejdes en lokalplan, hvor det konkretiseres, hvordan sommerhusområdet fremover skal sikres ift. omdannelse og udbygning. Lokalplanen skal sikre skov og naturpræg samt byggeriernes udseende i sommerhusområdet.*
- *Grønne- og grundvandskvaliteter: Grundvands- og rekreative interesser skal sikres ved fx ikke at tillade boligudbygning, hvor det kan konflikte med disse interesser. Generelt er træer en stor del af byens visuelle identitet, og træplantning, samt bevaring af eksisterende træer, har en vigtig betydning.*

Kommunen har altså allerede anerkendt det lokale ønske om, at der IKKE skal være helårs- eller helårslignende beboelse i sommerhusområdet, ved at udtrykke et politisk mål om, at man vil fremme

en udvikling, hvor man fastholder de rekreative værdier, beskytter grundvand og sårbar natur og stopper tilløb til helårsbeboelse.

På den baggrund bakker GB fuldt ud op om formålet i lokalplanen, hvor det (kursiv) fastslås at: *"Formålet med lokalplanen er at fastholde området som sommerhusområde. Lokalplanen skal sikre skov- og naturpræget samt det bakkede landskab, som karakteriserer området"... "Der er væsentlige grundvandsinteresser i området, da området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker samt lokalplanområdet grænser op til kildepladszoner med overlap i den vestlige og østlige del af lokalplanen."*

Det handler derfor ikke om, hvorvidt der skal være en lokalplan for Lundby Bakker ud fra ovennævnte formål – men hvordan lokalplanen skal sikre disse hensyn.

2) Der er akut behov for en klar plan efter flere års vakuum

Siden underskriftindsamling og vedtagelse af byudviklingsplanen i 2020 har udviklingen af en lokalplan trukket ud. Det har betydet at området har været i et limbo i seks år. Seks år, hvor der er sket rigtig meget, som har ændret områdets karakter.

Offentligt tilgængelige data på køb og salg af ejendomme i Lundby Bakker (portalen Boliga – kategori fritidshuse) viser øget aktivitet og prisstigninger i området i særligt de seneste 10-15 år, så huse i kategorien "fritidshuse" nu i mange tilfælde handles til priser på niveau med huse i Gistrup by.

Ovenstående tolker GB som et udtryk for, at der er et øget pres på de facto helårs- og helårslignende beboelse i området, hvilket ifølge GB også svarer til den udvikling, som fysisk kan ses i området. Her har de flere års planlægningsvakuum tilsyneladende påvirket både lysten til at udstykke og lysten til at bygge nyt.

Ændringen af områdets karakter går dermed direkte imod de mål og hensigter, som er udtrykt i byudviklingsplan i forhold til drikkevand, naturinteresser og rekreative værdier.

Her er GB ikke bare optaget af de rekreative værdier set fra et lokalt Gistrup-perspektiv, men i endnu høj grad af grundvandsbeskyttelsen. Her er Aalborg Kommune generelt mere udfordret end mange andre steder i Danmark, og hvor udviklingen siden vedtagelsen af byudviklingsplan derfor er særligt bekymrende.

GB anerkender fuldt ud, at der er og fortsat vil være sommerhuse i området, og at beboerne har deres private ejendomsret.

Det afgørende er imidlertid, at der også er en almen interesse, som skal varetages og balanceres i forhold til beboere, som bor uden for selve sommerhusområdet og i forhold til fremtidige generationer. Det er for GB helt afgørende, at man med udkastet til lokalplan anlægger et meget klart helhedsperspektiv på drikkevandsinteresser og rekreative interesser på tværs af sommerhusområdet og de offentlige skovområder. Grundvandet er jo fuldstændig ligeglad med skel og hegnspæle.

Det handler om at beskytte et sårbart område – et område som uden klare rammer må antages kun at få yderligere kommerciel interesse i takt med byudvikling, nyt sygehus og knaphed på nye byggegrunde i Gistrup.

Derfor skal planen færdiggøres og gennemføres nu.

Seks år er allerede alt for lang tid.

3) Planen rummer de rigtige værktøjer – men der er behov for stramninger

Hvis presset på området skal reduceres, er det nødvendigt at gøre det sværere at bygge huse i sommerhusområdet, som de facto har karakter af helårsbeboelse i både pris og størrelse.

Derfor er det er også bydende nødvendigt at forholde sig til, hvordan området indrettes, så det bidrager til at fremme områdets særpræg og ikke rent udtryksmæssigt bliver en udvidelse af parcelhuskvarteret Gistrup. Det vil sige at definere og sætte rammer for, hvad det vil sige at være et sommerhusområde tæt på Aalborg By og en særlig type natur og en særlig type drikkevandsbeskyttelse.

GB synes, at planen har fat de rigtige værktøjer ved at sætte begrænsninger for udstykninger, husstørrelser og skovrydning. GB mener klart, at der er brug for ALLE disse værktøjer, hvis de politiske mål skal nås.

Men GB mener samtidig, at der er behov for stramninger særligt i forhold til husstørrelse og lysarealer på grund af størrelsesforskelle på sommerhusgrundene. Forslag fra GB:

a) Hold fast i begrænsningen på udstykninger

Begrænsningen på udstykninger er vigtig og skal fastholdes af hensyn til drikkevandet.

En gennemgang af matrikelkort viser, at der er allerede gennemført rigtig mange udstykninger i Lundby Bakker, som i mange tilfælde bare venter på at blive bebygget i de kommende år. Så begrænsning af udstykninger kan ikke stå alene. Der skal mere til.

b) Skrappere grænser for husstørrelsen

Der er behov for at begrænse tilløb til helårsbeboelse ved at sætte klare grænser for husstørrelsen.

Motivationen er: Des mindre huse, des færre mennesker og des mindre pres og belastning på natur og udledning af spildevand.

GB foreslår derfor, at der sættes et generelt maksimum på 100 kvadratmeter gældende for alle huse i både delområde A og B. Dette generelle maksimum bør suppleres af et supplerende krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 10 procent i delområde A, som vil sætte en yderligere begrænsning på husstørrelsen på de små grunde i Pollendalen.

Forslaget er derfor, at ingen huse må være større end 100 kvadratmeter, og at der særligt for de små grunde i delområde A gælder en yderligere begrænsning.

GB ser regulering af husstørrelse som helt afgørende for at bremse tilløb til helårsbeboelse og pres på naturen og drikkevandet i området.

Derimod ser GB det ikke som sin opgave at have en holdning til materialevalg og størrelse af vinduespartier.

c) Skrappere krav til lysarealer særligt for små grunde

Kravet om et absolut loft på lysarealer på 800 kvadratmeter er godt og bør fastholdes. På samme måde som ved husstørrelsen kan der dog være en uhensigtsmæssig effekt ved små grunde i delområde A.

Kravet om et generelt maksimum på 800 kvadratmeter bør derfor suppleres af et krav om en maksimal andel af lysareal på eksempelvis 30-35 procent, så det ikke er muligt helt at rydde de små grunde i delområde A.

4) Behov for tydelighed om planens status og virkninger

En lokalplan kan forhåbentlig gøre noget godt for at balancere de almene hensyn til grundvand og rekreative områder og sommerhusejernes indbyrdes forskelligartede interesser.

Planens værdi afhænger dog også af, hvordan kommunen vil anvende den i praksis.

Her opfordrer GB til, at kommunen i den endelige plan bliver mere tydelig på, hvordan der skal følges op på eventuelle tilløb til parcelhuspræg (store klippede plæner, klippet hæk, blomsterbede, formbeskårne træer, haveplanter, prydbuske og symmetri). Hvordan skal det ske?

GB foreslår, at ordene ”kan” og ”bør” erstattes med et ”skal”, så det bliver tydeligt, at det er en plan, som man ønsker at få efterlevet for at opnå målene med planen. Alternativt skal man være mere tydelig på, hvad man vil tillade.

Et eksempel på øget tydelighed kan være i forhold til befæstede arealer. Her bør det tydeliggøres, at der ikke kan laves befæstede arealer ud over terrasse, gang og indkørsel.

Ud over planens konkrete virkninger for fremtidige bebyggelser og boligændringer, bør der også være mere tydelighed om de miljømæssige konsekvenser.

Hvordan vil man helt konkret sikre, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet ud over en overordnet tilkendegivelse fra ”Klima og Miljø”? Hvornår og hvordan skal der gennemføres miljøvurderinger samlet set og i forhold til enkelte projekter? Og hvem skal gøre dette?

GB håber med ovenstående synspunkter at bidrage til, at alle synspunkter kommer frem i høringsprocessen, herunder også synspunkterne fra de mange beboere, som tidligere har givet sig til kende ved underskriftindsamlinger og ved direkte henvendelse til GB.

Vi mener, at alle synspunkter skal frem. For vi har alle en retmæssig interesse i området.

Nu og i fremtiden.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i Gistrup Beboerforening