I eftersommeren 2025 sendte Gistrup Beboerforening dette høringssvar i forbindelse medlokalplanforslag 7-9-103 Sommerhuse, Lundby Bakker, Landområde Sydøst.

Her kommer forhistorien:

I sommeren 2024 blev lokalplan 7-9-102 sendt i høring frem til september 2024. Men da der kom rigtigt mange indsigelser, blev der i april 2025 åbnet op for endnu en fornyet høringsrunde

På den baggrund udarbejdede Aalborg Kommune endnu et lokalplanforslag - 7-9-103 Sommerhuse, Lundby Bakker, Landområde Sydøst.

Forslaget var i høring fra 26. juni til 22. august.

Lokalplanen er en direkte udløber af den byudviklingsplan, som politikerne i Aalborg Byråd vedtog 11. 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.

Du finder Gistrup Beboerforenings høringssvar til 7-9-103 på de følgende sider. Du kan finde hele lokalplanforslaget samt alle de høringssvar, som er sendt ind til det på dette link:
https://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/plan/5#/lokalplanid/4932/213872

Gistrup 22. august 2025

Lundby Bakker - et område som alle er glade for

Et flertal i Gistrup Beboerforening (GB) sender hermed sit høringssvar til lokalplan 7-9-103.

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 interesser.

Beslutningen om en lokalplan for sommerhusområdet var en del af den beslutning, som politikerne traf i forbindelse med vedtagelsen af en byudviklingsplan i maj 2020.

Selve byudviklingsplanen blev vedtaget på baggrund af en stor workshop blandt Gistrups beboere i 2018.

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 flertallet i Gistrup Beboerforening udformer høringssvaret.

Vi 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.

Vi har ikke set noget tegn på, at denne generelle holdning skulle have ændret sig.

I forbindelse med høringsrunden på lokalplanforslag 7-9-102 (fra juni 2024 til maj 2025) er der mange høringssvar fra byens borgere. I disse høringssvar giver Gistrups beboere udtryk for, at de er flyttet til Gistrup på grund af byens beliggenhed tæt på skov, natur og dyreliv.

Det er et tilvalg at lade deres børn vokse op her.

I høringssvarene beretter de om oplevelsen af en udvikling, der går den helt modsatte vej. Når de går på stierne, observerer de en natur, der svinder mere og mere ind.

Træer bliver fældet, og hvor de før kunne se et rigt dyreliv, er det nu sjældnere.

De skriver, at de yngre generationer er meget mere opmærksomme på klima og miljø, end vi nogensinde har været, og at vi skylder dem at tage ansvar.

Mange af høringssvarene taler for en stram og vedholdende lokalplan, der beskytter områdets særlige natur og drikkevandsinteresser: Sommerhusområdet er ikke et villakvarter, og det skal det heller ikke blive.

Gistrups beboere ønsker en lokalplan, der udviser hensyn til sårbar natur, dyreliv og drikkevandsressourcer - til gavn for de kommende generationer. Det er vigtigt for både miljøet, lokalsamfundet og Gistrups identitet.

Høringssvaret har på den baggrund fire overordnede pointer:

1) Der er allerede truffet politisk beslutning om formålet
2) Der er behov for en klar plan efter seks års vakuum
3) Planen rummer de rigtige værktøjer – men der er behov for både at holde fast og grund til bekymring særligt i forhold til husstørrelse, kælder og befæstede arealer
4) Der er behov for mere tydelighed og en plan for opfølgning

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 vi fuldt ud op om formålet i lokalplanen for sommerhusområdet, 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 indenfor 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."

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

Siden workshop- og underskriftindsamling i 2018 og vedtagelse af byudviklingsplanen i 2020 har udviklingen af en lokalplan trukket ud. Nu er der gået endnu et år, mens lokalplan 7-9-102 har været i høring, og lokalplan 7-9-103 skulle skrives.

Det har betydet, at området har været i limbo i snart 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 vi som et udtryk for, at der er et øget pres på de facto helårs- og helårslignende beboelse i området, hvilket også svarer til den udvikling, som fysisk kan ses i området.

Vi er ikke bare optaget af de rekreative værdier set fra et lokalt Gistrup-perspektiv, men i høj grad af grundvandsbeskyttelsen for hele Aalborg Kommune.

Her er Aalborg Kommune generelt mere udfordret end mange andre steder i Danmark, og hvor udviklingen siden vedtagelsen af byudviklingsplan i maj 2020 derfor er særligt bekymrende.

Drikkevandshensynet jo vokset helt enormt.

Borgerne i Aalborg får nu en stor ekstraregning til alle byens borgere for at beskytte drikkevandet: https://www.dr.dk/nyheder/indland/regning-paa-645-millioner-kroner-rent-drikkevand-ender-hos-borgerne-i-aalborg

Det er efter vores mening nødvendigt, at kommunens politikere gør alt, hvad der overhovedet er muligt for at beskytte kommunens egne drikkevandsressourcer.

Vi anerkender, at der er - og fortsat vil være - sommerhuse i området, og at sommerhusejerne har deres private ejendomsret.

Men der er en klar 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 helt afgørende, at man med udkastet til lokalplan anlægger et meget tydeligt helhedsperspektiv på drikkevandsinteresser og rekreative interesser på tværs af sommerhusområdet og de offentlige skovområder.

Grundvandet styres jo ikke skel og hegnspæle. Det handler om at beskytte et sårbart område – et område som må antages kun at få yderligere kommerciel interesse i takt med byudvikling, nyt sygehus og knaphed på nye byggegrunde i Gistrup.

3) Planen rummer de rigtige værktøjer – hold fast

Planen rummer en række værktøjer fra første planudkast, som der bør holdes fast i – og fire områder, hvor vi er alvorligt bekymret for planens formuleringer.

Hold fast i begrænsningen på udstykninger

En gennemgang af matrikelkort viser, at der er allerede gennemført mange udstykninger i Lundby Bakker, som i mange tilfælde bare venter på at blive bebygget i de kommende år.

Derfor mener vi, at begrænsningen på udstykninger er vigtig og skal fastholdes af hensyn til drikkevandet.

Hold fast i ambitionen om at eksisterende træer og bevoksning skal bevares

Træer med en stammediameter på over 30 cm skal bevares og må ikke fældes. De største og ældste træer bidrager særligt til oplevelsen af skov, og de er samtidig levested for flagermus og andet dyre-, fugle- og insektliv. Bevaring af beplantning er gavnligt for drikkevandsinteresserne.

Derfor mener vi, at denne del skal fastholdes.

Bekymringspunkt 1: For stor sommerhusstørrelse særligt område A

Lokalplan-forslaget giver mulighed for sommerhus-størrelse på op til 150 kvm samt 50 kvm udhuse - både i delområde A og delområde B.

En sommerhus-størrelse på 150 kvm er efter vores opfattelse for meget.

Vi er klar over, at det kan være svært at ændre, da det allerede er nedfældet i kommunerammeplanen. Men den tilladte kvadratmeterstørrelse minder om helårsbeboelse - og 150 kvm er meget mere end mange af husene i Gistrup by.

Helt ekstraordinært store bliver husene i delområde A, hvor grundstørrelserne er ned til 700 kvm. I delområde A vil vi foreslå en bebyggelsesprocent på 10-15 procent. Det lægger sig op ad bygningsreglementet, der fastsætter, at bebyggelsesprocenten for sommerhuse som udgangspunkt er 15 procent. Det vil sige en husstørrelse i område A, som er 70-100 kvm.

Bekymringspunkt 2: Foruroligende lempelse i forhold til kælder

Lokalplanen giver mulighed for kælder og forskudte plan, der kan indpasses i det skrånende terræn. Det skal gøre det nemmere at passe sommerhuset ind i bakkerne.

I princippet giver det mulighed for at bygge et sommerhus, der er sammenlagt 300 kvm fordelt på 150 kvm kælder og 150 bolig. Både i delområde B og på de små grunde i delområde A.

Vi kan godt forstå, at der kan være et praktisk hensyn. Men det kan virkelig blive en voldsom bebyggelse. Det ser vi lige nu, hvor et 300 kvadratmeter stort sommerhus er under opførelse i området. Det minder mere om en kæmpevilla end et sommerhus. En generel tilladelse til samlet størrelse på 300 kvm vil i vores øjne forstærke incitamentet til at bruge området til helhårsbebyggelse – og ligger langt ud over, hvad der er behov for i et sårbart sommerhusområde.

Bekymringspunkt 3: For store befæstede arealer og grundvandshensynet

Ifølge lokalplan-forslaget er det muligt at bygge 150 kvadratmeter primær bebyggelse. 50 kvadratmeter sekundær bebyggelse. 150 kvm til terrasser med fast belægning. Dertil kommer 30 kvm træterrasser uden begrænsning på antallet.

Det beløber sig i alt til 350 kvm befæstede arealer plus en ubekendt i form af træterrasser.

Forslaget gælder både delområde A og delområde B.

Det vil virkelig give meget befæstelse - og fjerner fornemmelsen af sommerhusområde. Særligt i delområde A vil det virke voldsomt.

Men navnlig af hensyn til drikkevandsinteresser er vi bekymrede for forslagets maksimale ramme for befæstelse. Mere befæstelse kan øge behovet for udledning til vandløb eller behov for tekniske anlæg til håndtering af overfladevand på egen matrikel.

Bekymringspunkt 4: Arealoverførsel som usynlig genvej til nye udstykninger?

Med lokalplanforslaget åbnes der op for arealoverførsel. Som vi forstår arealoverførsel, er det en justering af eksisterende ejendomsgrænser - ved at arealoverføre fra ét matrikelnummer til et andet. Vi er bekymrede for konsekvenserne. Giver det nu pludselig mulighed at gøre mindre grunde i delområde B store nok til at blive bygget på?

Har nogen sat sig ned med matrikelkortet og regnet på, hvor mange ekstra sommerhuse, der nu - med denne nye mulighed for arealoverførsel - kan bygges i området? Betyder forslaget i praksis, at der kommer en række nye udstykninger ad bagvejen, så det formelle stop for udstykninger reelt er virkningsløst?

For hvis antallet udhuler det antal sommerhuse, man "sparer" ved at sætte en stopper for yderligere udstykning, har udstykningsstoppet jo ikke samme miljømæssige effekt. Og hvad så med drikkevandet?

4) Behov for tydelighed om planens status og virkninger samt plan for opfølgning

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

Planens værdi afhænger for det første af, om den er tydelig og klar nok til at give kommunen et mandat og hjemmel til rent faktisk at regulere sommerhusområdet, og for det andet af hvordan kommunen i praksis vil følge op på planen.

I forhold til det første punkt om tydelighed og klarhed har vi i vores høringssvar fremhævet flere områder, hvor dette er påkrævet.

Vi er særligt bekymret for denne tydelighed i forhold til de konsekvenser for drikkevand, dyreliv og den sårbare natur.

- Hvordan vil man helt konkret sikre, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet?
- Hvornår og hvordan skal der gennemføres miljøvurderinger samlet set? Og hvem skal gøre dette?

I lokalplanen står der, at den ikke vil påvirke biologisk mangfoldighed, fauna og flora væsentligt, idet lokalplanen ikke giver nye byggemuligheder. Men det stiller vi alligevel spørgsmålstegn ved.

Som vi ser det, giver lokalplanen jo netop flere byggemuligheder, som ikke er hensigtsmæssige, og som derfor bør begrænses:

- Har kommunen regnet på de samlede følgevirkninger af det, lokalplan 7-9-103 tillader?
- Hvis alle i delområde A udnytter den maksimale ramme for bebyggelse på 150 kvm?
- Hvis alle i både delområde A og delområde B bygger med kælder?
- Hvis alle udnytter den maksimale ramme til 350 kvm befæstelse pr. sommerhus?
- Hvis alle udnytter muligheden for arealoverførsel, kan det pludselig give nye måder at lægge det matrikelmæssige puslespil på. Måske giver det mulighed for flere sommerhuse. Og vil antallet så udhule - eller ligefrem opveje - det antal, man vil kunne opnå ved et stop for udstykninger?
- Har nogen virkelig regnet på følgevirkningerne for alt det samlet set? Hvad med drikkevandsinteresserne?

Vi er bekymrede for konsekvenserne, hvis man ikke regner på følgevirkningerne, som de potentielt mange kælderudgravninger kan medføre for sårbar natur og dyreliv i Lundby Bakker.

Der er i området registreret en lang række vilde danske plantearter og svampe. Derudover er der registreret en lang række fugle, biller, sommerfugle og andre insekter.

Ifølge lokalplanforslagets egne oplysninger er der lige nu - foruden en række fredede arter - registreret flere flagermusarter inden for lokalplanområdet. [1]

Ifølge et EU-direktiv har kommunen en forpligtelse til at beskytte flagermus og deres levesteder, og det kan undre, at projekter andre steder i kommunen - ved Gigantium eksempelvis - får stor opmærksomhed.

- Så hvordan vil man beskytte truede flagermus og andre dyrearter i Lundby Bakker?

I forhold til det andet punkt om, hvordan kommunen i praksis vil følge op, mener vi, at forvaltningen via en klar plan bør få et politisk godkendt mandat til - og forpligtelse til - aktivt at følge op på planen, så det er tydeligt, hvordan man aktivt vil håndhæve planens intentioner og politisk have et fokus på områdets udvikling.

Andre steder i landet har vi set, hvordan forhold, der har været ulovlige i årevis, pludselig er blevet gjort lovlige, fordi myndighederne har ladet stå til - og borgerne udnyttet tomrummet. Det bør ikke ske i dette særdeles sårbare område.

Vi er egentlig ikke vild med denne "politibetjent-rolle" til kommunen.

Men vi er simpelthen bekymrede for udviklingen i sommerhusområdet og en generel "glidebane-effekt", hvis ikke kommunen aktivt forvalter planen.

I seneste høringsrunde blev adgangsveje allerede problematiseret, og de vil givetvis blive fulgt op af krav om bedre tilkørselsforhold, gadelys mv. Det vil blot være endnu en belastning af området og

[1] Der er i Lundby Bakker i 2024 (jf. Arter.dk) registreret følgende arter: dværgflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, brun langøre, brunflagermus og troldflagermus, hvoraf de fire førstnævnte er registreret inden for lokalplanområdet. Skimmel- og sydflagermus benytter bygninger, mens dværgflagermus og brun langøre kan have kolonier i både bygninger og træer. Træbevoksede områder fungerer som ledelinje for alle arterne og i forbindelse med flagermusenes fouragering og kurtisering.
Der er inden for lokalplanområdet både store, gamle træer og huse, der kan fungere som yngle- og rasteområde for flagermus.

endnu et skridt mod helårsbeboelse. Det kan blive en farlig og usynlig glidebane, som jo vil være stik imod det politiske formål med planen.

Derfor er der behov for at trække en klar streg i sandet, som sikrer områdets overordnede karakter som sommerhusområde nu og fremover.

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

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

Nu og i fremtiden.

Bag dette høringssvar står et flertal af bestyrelsen for Gistrup Beboerforening:

Inge Damsgaard

Signe Ramskover

Helene Voss Klausholm

Helle Madsen

Disse to medlemmer af GBs bestyrelse er ikke enig i høringssvaret:

Jan Pedersbæk

Jørgen Andersen