



Til Aalborg Kommune

Gistrup den 1. februar 2019

Gistrup Beboerforening har den 24. januar 2019 afholdt borgermøde med det formål at diskutere ”**Forslag til Lokalplan 7-2-104 Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup**”.

Indledningsvist vil Gistrup Beboerforening gerne kvittere for, at lokalplanforslaget på mange punkter imødekommer de ønsker, Beboerforeningen og Samrådet tidligere har fremlagt for Forvaltningen om anvendelsen af arealerne ved SparEs (Byfælleden) (se Bilag 1) som konsekvens af beslutningen om at lade arealet indgå som del af finansieringen af Gateway-projektet og et nyt foreningshus til erstatning for SparEs.

På baggrund af borgermødet og tidligere afholdte møder med forvaltningen om anvendelse af arealerne ved SparES (Byfælleden) har Gistrup Beboerforening følgende kommentarer:

Forslag til Lokalplan 7-2-104 indeholder en række helt grundlæggende ændringer af rammerne, som klart forringer den almene anvendelse af det grønne fællesområde og potentielt ændrer karakteren af det planlagte bebyggede område:

- Ifølge Lokalplanforslaget skal der placeres et forsinkelsesbassin for regnvand i det grønne område (ukendt størrelse og dybde). Beboerforeningen finder det afgørende, at der etableres et sammenhængende grønt område, hvor tekniske anlæg ikke medregnes i de 30%.
- Ifølge Lokalplanforslaget lægges der op til, at hele arealet sælges samlet med bestemmelse om, at 30 % af arealet skal udlægges som grønt område med offentlig adgang. Området skal drives af grundejerforening. Beboerforeningen finder det helt afgørende, at ejerskabet til det grønne område fastholdes i kommunalt regi.
- Lokalplanudkastet indeholder bestemmelse om bebyggelsesprocent på 40 % udregnet på hele arealet, altså mulighed for 9.360 etagemeter. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 57 % for selve boligområdet. Beboerforeningen finder det afgørende, at bebyggelsesprocenten udregnes på baggrund af boligarealet.

Nedenfor uddybes og suppleres disse tre overordnede indsigelsespunkter:

1. **Fordeling af arealanvendelsen mellem bebyggelse og rekreativt område.** Beboerforeningen indstiller:
 - a. At fordelingen mellem områderne A (bebyggelse), B (rekreativt område) og C (friareal og vej) justeres således, at det sammenhængende rekreative område (B) udgør minimum 30% af arealanvendelsen ud over den arealanvendelse, der medgår til regnvandsbassin og andre tekniske anlæg, som i plantegningen (kortbilag 2) er placeret i område B. Dvs. regnvandsbassin og andre tekniske anlæg tages ud af delområdet for det rekreative areal.
 - b. At eventuelt regnvandsbassin placeres som en del af område A.
2. **Adgang til og anvendelse af det rekreative område.** Beboerforeningen indstiller, at det rekreative område (B) forbliver kommunalt ejet, således denne del fortsat har status af byfælled. Der har tidligere været fremsat forslag om bypark med forskellige faciliteter og anvendelser for området, og Beboerforeningen indstiller, at byens borgere inddrages i forbindelse med den nærmere planlægning af areal B.

3. **Byggelinjer, byggehøjde og bebyggelsesprocent.** Der er i lokalplanforslaget allerede lagt op til, at bebyggelseshøjden ikke overstiger 8,5 m og at der max kan bygges i 2 etager. På borgermødet den 24/1 2019 blev der udtrykt et klart ønske om at begrænse byggehøjden ud mod Digevangen og Lyngtoften. Det indstilles derfor, at der kun bygges i én etage ud mod disse områder og at eventuelt højere byggeri således placeres væk fra ”randområderne”.
4. **Andre mere specifikke kommentarer til byggeri og arealanvendelsen.** Beboerforeningen indstiller, at:
 - a. der i lokalplanen indføres et krav om, at beplantning og indretning af friarealer og rekreativt område skal være etableret inden ibrugtagning af boligerne
 - b. at der etableres gadelys langs stiforbindelserne – også i det rekreative område
 - c. at der sikres stiforbindelse ud til Hadsundvej og butiksområdet
 - d. at et eventuelt regnvandsbassin udformes i still med illustrationsplanen (kortbilag 3) men som allerede nævnt placeres i område A. Det tilstræbes, at der etableres et niveauforskydeligt vandspejl, til stumulering af den rekreative værdi.
 - e. at der fastsættes en sokkelkote over nuværende terræn
 - f. at der fastsættes en maximal befæstelsesgrad for hvert enkelt delområde, således det grønne præg for hele området sikres.
5. **Blandet bo-miljø.** Der er i Gistrup både et behov for og ønske om flere ældrevenlige boliger, boliger til enlige med børn, unge, og eje- og lejeboliger. Beboerforeningen indstiller, at målgruppen for de nye boliger præciseres i lokalplanforslaget, således at der lægges op til blandede bo-miljøer på tværs af generationer og at der bliver mulighed for både leje- og ejeboliger – gerne andelsboliger. Flere har udtrykt interesse for etablering af bofællesskaber.
6. **Bæredygtigt byggeri.** Der er i lokalplanforslaget allerede lagt op til, at der skal sikres et sammenhængende arkitektonisk og nutidigt byggeri med en række konkrete krav til udformning og materialevalg. I forlængelse heraf ønsker Gistrup Beboerforening, at lokalplanforslaget præciseres yderligere, således at der stilles krav om bæredygtigt og energivenligt byggeri [dvs. krav til valg af materialer og energiforbrug (minimum såkaldt lavenergihuse men gerne op til plusenergihuse)]. Dette vil passe godt med Gistrups grønne image og det forhold, at området ligger tæt på vandindvindingsområder.
7. **Miljøforhold.** Af hensyn til sikring af grundvandet indstiller Beboerforeningen, at det tinglyses, at der ikke må bruges sprøjtegifte på arealerne A, B og C. Ligeledes indstilles at separat kloakering i området fremrykkes, således at kloakoverløb ikke skader bl.a. Birkebækgrøften fremover.
8. **Fjernelse af master og teknikhuse.** I forbindelse med etableringen af det rekreative område (og vejadgang til områdets boliger) bør placeringen af de to telemaster og sirenemasten tages op til fornyet overvejelse. Den nuværende placering af telemasterne er foretaget under hensyn til placering af lysmaster til fodboldbanerne, men når arealet overgår til anden anvendelse, vil det således være naturligt også at genoverveje placering af de skæmmende telemaster (og sirenemasten). Dette vil sikkert også hæve grundværdien i forbindelse med udstykningen til boliger. Vælger Aalborg Kommune ikke at beslutte en omplacering af masterne, bør der etableres en visuel mere acceptabel løsning, end den nuværende (f.eks. reduktion til én (og mindre skæmmende mast), nedgravning af teknikhuse m.v.).
9. **Placering af forenings-/fælleshus.** Kommuneplanrammen/Lokalplanforslaget lægger op til, at der kan placeres et nyt forenings-/fælleshus i forbindelse med det rekreative område. Beboerforeningens (og Samrådets) tilslutning til at lade salg af Byfælleden indgå som en del af finansieringen af Gateway-projektet har hele tiden været betinget af, at byen sikres et nyt forenings-/fælleshus. Placeringen af et sådan nyt forenings-/fælleshus bør imidlertid være i tilknytning til idrætshallen (og skolen), således der kan skabes maksimal synergi omkring brugen af huset. Indtil den endelige placering af forenings-/fælleshus ved hallen således er besluttet og etableringen heraf er igangsat, finder Beboerforeningen det



relevant at bibeholde lokalplanens mulighed for placering af forenings-/fælleshus i forbindelse med det rekreative område. Beboerforeningen indstiller herudover, at SparEs ikke nedrives, før et nyt forenings-/fælleshus er etableret.

- 10. Parcelhusgrunden ved Lyngtoften.** I den østlige kant løber en fjernvarmeledning med et ledningsbælte på i alt 4 meter fra skel. Det foreslås, at stien mellem Spar Es arealet og Lyngtoften placeres i dette ledningsbælte, samt at den resterende del af grunden sælges som parcelhusgrund med et provenu, som tilgår etableringen af et forenings-/fælleshus-

På Beboerforeningens vegne
Karl Korfits

Bilag 1: Oprindeligt oplæg fra Gistrup Beboerforening og Samråd

- 30 % af arealet udlægges til offentligt grønt område og indrettes som bypark/opholdsområde. Stadsgartneren udarbejder forslag til udformning.
- Boligjord (70 % af det samlede areal) bebygges efter de normale byplanrammer i Gistrup: Bebyggelsesprocent max 30 for åben-lav og max 40 for tæt-lav.
- Der skal være såvel ejer- som lejeboliger.
- Der skal være boliger i et plan, men også gerne boliger i to plan.
- Boligtyperne skal primært rettes mod to grupper:
 - Overkommelige boliger til de, der ønsker at fraflytte et stort parcelhus – et plan
 - Hvis interesse et bofællesskab
 - Økonomisk overkommelige boliger til unge familier, der er nye på boligmarkedet.
- Der skal sikres stiforbindelse fra Hadsundvej gennem det offentlige grønne område til Lyngtoften.
- Provenuet ved salg af boligjord skal ubeskåret gå til realisering af LKB's projekt ved Gistruphallerne og til etablering af et forenings-/forsamlingshus.
- Der udarbejdes lokalplan for Spar Es arealet efter følgende bestemmelser:
 - Areal til boligbebyggelse og areal til offentligt, kommunalt grønt område
 - Bebyggelsesprocent max 30 for åben-lav og max 40 for tæt-lav.
 - Bygningshøjde max 8,5 m.
- Ved udbud af boligjord bør indgå pris og kvalitet af bebyggelsesplan.