

# Notat

Til Indtast til  
Kopi til Indtast Kopi til  
Fra Thomas Birket-Smith  
Sagsnr./Dok.nr. 1851-8484 / 1851-8484-406

Byens Fysik, BLF  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby  
Init.: TBS

29-05-2019

## Noter fra borgerarrangementer i debatperioden

### Møde med Byggesocietetet:

32 deltagere + 7 fra AAK

HH velkomst/intro

PBN: Udgangspunkt i planstrategien

- Vi udvikler sammen
- Befolkningsprognose. Aalborg er i liga med Aarhus, KBHV
- Arkitekturpolitikken som ramme og "paraply" / "Værdigrundlag"
- Arkitektur er mere end æstetik (Man skal have gjort sig sine overvejelser når man kommer til os)
- Højhuspolitik 3 skalaer, 9 fokuspunkter

### Kommentarer ros/ris:

Svend Buch: Bølger i demografi, mobilitet, BRT vil påvirke fremtiden. Der skal arbejdes med det – også i de nye områder ved Sygehus Nord. Hvad skal der bygges fremadrettet?

HH: Det siddende udvalg har meget fokus på arkitektur og kvalitet. AAK er blevet mere "lækker" dvs. at der er større konkurrence. Det er rigtigt at trafikmønstre kommer til at ændre sig. Selvbærende by – folk skal blive her – finde arbejde, fritidslivet skal fungere.

Det nye udvalg har meget fokus på arkitektur - dog med forskellige krav. Vi stiller krav - fx i Budolfi-udbuddet, KOA-grunden. Der kommer flere af den slags. Sygehus Nord er næste store opgave...

PB: Planstrategien og Arkitekturpolitikken hænger sammen - BRT er eksempel på dette.

Sven Buch: Tilflytningen til Aalborg er lykkedes - nu skal tilflytterne blive. Via arbejdspladser, fritidstilbud m.m.

Hans Andersen: Kvalitet og materialer skal vægtes. Hellere et par ekstra etager. (bekymring sto-puds) Højhusene er generelt for dårlige.

PB: Bæredygtighed i bred forstand fylder mere og mere. Men borgenerne forkastede teglbyggeriet langs Østre Alle.

Torben Nielsen: Når I spørger får I mange svar. Kunne man ikke få et mere nuanceret svar hvis man spurgte dem der bor i/bruger området? Evaluer!

HH: Kendetegnende for borgermøderne er at vi spørger borgerne – vi er ikke eksperter. Borgerne kommer fordi de gerne vil bidrage og byde ind.

HH: Borgerne er eksperter i deres egen by - og der er røde tråde i svarene, og dem samler vi og fremlægger i bearbejdet for borgerne igen. Det fungerer godt. Bedst i oplandet. Debatmødet på Ulla T i sidste uge var stor succes, mens borgermødet mandag i Vestbyen var meget bevarende.

PBN: Dilemma hvornår man tager dialogen og på hvilket niveau. Evaluering er en god ide. Vi er i gang i Vestbyen og Vejgaard. Måske også på Østre Havn - som bliver kritiseret.

Torben N: Spørg borgene i Gug Alper hvad de synes om udviklingen der.

PBN: Karnersvej/Ør Alle - SOSU-skole skal omdannes. I fordebat har vi beskrevet detaljeret, og lagt åbent frem. Det er et dilemma at afbalancere detaljeringsgraden i høringerne.

Spr (Balslev): Pres fra markedet.

PBN: Markedet bestemmer ikke. Og det regulerer selv. Udviklerne vil naturligt sub-optimere. Men markedet kan ikke tåle at bygge dårligt.

HH: Vi trykprøver løbende. Vi får ofte hug! Det er en forhandlingsproces - forvaltningen består af fagfolk - med politikerne som bagstopper. Vi arbejder med åbne processer. Det giver hug.

PBN: Borgerne får meget magt. Vi må ikke spille det gode forarbejde.

HH: Midtbystrategiens høring viste faktisk god opbakning - både hos borgene og politisk.

Hans Andersen: De uheldige sager fylder meget - og borgerne føler at det er besluttet på forhånd.

PB: Åbningsbilledet er vigtigt – fx i Tornhøj

John: Tag samrådene med. Fortæt stationsnært? Detailhandelen i Vestbyen er svær. BRT'en kan medvirke til dagligvarebutikkernes overlevelse. Vi vil gerne skabe gode rum hvor folk står på/af BRTen. Vi gør noget uf af designet!

Preben Lindskov: Hvad med tagboliger - og hvad med detailhandelen.

PB: Tagboliger: I BRT-strækningen men også andre steder er der mulighed for fortætning.

Dagligvarebutikker: BRT-linjen kan skabe kritisk masse - forhåbentlig.

HH: Identitet er et nøglebegreb langs BRT-linjen. Og midtbyplanen følger jernbanetraceet for at få Kastetvej med. Der skal være steder med lavere husleje for små butikker - fx Saras Saloner ved Frederikstorv.

Michael Spr: Er der en øvre grænse for højhuse?

PBN: Det er der. Projektet skal kunne forklares ifht. omgivelserne og kontekst. Fastsættes i dialogen.

Martin Risager: (har læst det) Det er et voldsomt indgreb for naboer sat få et højhus som nabo.

Hvordan vil I arbejde med borgerindsigelser?

XX: Grønlands Torv-højhuset - kan vi bygge flere af dem?

PB: Det skal ses i forhold til konteksten. Det er ikke et mål at bygge højt.

HH: Vi får en dialog med borgerne, kan kaste nogle prøveballoner op. Hvis vi tager dialogen får vil kvalificeret processen og projektet. Vi får en bane at spille på med byudviklingsplanerne. Vi skal ikke have højhuse som i Brande - vores landskab er helt anderledes.

XX: Højhuset på hjørnet af Østre Alle var et flot forslag.

HH: Borgergruppen kom med gode argumenter ifht. konteksten. Det er et svært hjørne. Det bliver næppe 16 etager.

Martin Risager, ejendomsmægler: Hvordan vil kommunen håndtere borgergrupper hvor der skal laves højhuse i eksisterende bydele? I får hug.

HH: Vi får et redskab i byudviklingsplanerne. Her tager vi dialogen. Og vi får indspark fra borgene. Men borgerne ønsker sjældent forandring i lokalområdet. Men der er politisk konsensus om at udviklingen er nødvendig.

Lars Bo Poulsen: Folk der bor der i forvejen føler de mister noget. Kan man give noget den anden vej? Der skal måske lave mange forslag til borgerne.

HH: På Spritten laver vi en udbygningsaftale omkring havnepromenaden. Politikerne får skudt i skoene at de er "i lommen på developerne". Men vi bruger i stigende grad at developerne betaler tilbage med kvalitet eller byrum når de får øgede byggeretter.

Hans Andersen: Pensionskasserne er ikke kritiske.

PB: Giv noget tilbage til byen. Vi skal bruge udbygningsaftaler.

XX: Parcelhuse? Er der også en politik for lave huse? Er der er rationale i at arbejde med den type boliger også.

PB: Ja - vi er opmærksomme på at det som bygges tilpasser sig konteksten.

Torben Nielsen: Vi kommer ofte på mellemhånd - når man har betalt en dyr grund, så er der ikke meget at bygge for. Vi vil gerne vide på forhånd hvad vi har at rette os efter. Kan man på forhånd indlægge nogle forventninger så der ikke gives for meget for jorden (og for lidt til arkitekturen)? På Stigsborg er der en fin designmanual der skaber klare forventninger.

PB: Det handler om dialog. Vi tager gerne en tidlig dialog.

PBN: Vi har givet den gas ... nu raffinerer vi...

Svend B: BRT etape 2?

PBN: Det er også et byudviklingsprojekt – handler ikke kun om at komme fra A - B. Vi arbejder med den på det indledende niveau pt. - der kommer bud sidst på året.

### **Møde med rådgiverne 14.maj: (14 deltagere + AAK repræsentanter)**

HH – velkomst

PBN – oplæg

#### Diskussion:

Lene, Transform: Er der mulighed for at få udleveret 3D-modeller?

TBS: Vi har en ældre 3D-bymodel. Vi er i gang med at undersøge hvorledes den skal opdateres. Vil være et godt redskab til at få 360 graders forståelse af projekter ift. Byen.

PBN: Vi presser udviklerne til at gøre noget ud af de grønne/blå arealer (eksempelvis gennem udbygningsaftaler)

Thomas Nørkær: Er der tiltag fra kommunens side om at forklare de to politikker for bygherrer og boligselskaber m.m.? Rådgiverrollen har fået et ekstra lag – og skal have større honorar. Dette skal forklares for bygherren.

PB: Vi har talt med byggesocietetet. Vejledningerne og Arkitekturscreeningen bliver en byrådsbeslutning som vil kunne refereres for bygherren.

HH: Der er mere politisk fokus på det nu. Politikerne går nu ned og peger i konkrete projekter. De vil se alle større projekter - Volumen, indhold m.v. De vil ned i værktøjskassen og være med. Der er politisk bevågenhed.

Lars Bo Poulsen: Hvornår kommer dialogen ind? Skal man igennem arkitekturscreeningen først eller?

PN: Det skal ikke opfattes rigoristisk. Kom tidligt og få en snak. Borgerne kan have mistro om at alt er aftalt på forhånd.

Lene, Transform: Vil hilse det velkommen at der er en klar køreplan for hvad man skal igennem. Klarheden om hvad man skal igennem, vil skabe ro.

Claus Otto: Fint at redegøre for et projekt - men det må ikke blive for låst/rigidt. Det skal tilpasses projektet - det er ikke alt der er relevant hver gang. Bygherrerne vil vænne sig til det. Og det vil være nemmere at bygherrerne ved det.

PBN: alt efter projektet vil der være nogle af pejlemærkerne der skal vægtes mere eller mindre. Netop derfor er det godt at komme tidligt.

Gregers St. Gregersen: Efterlyser eksempler hvor det er gået rigtig godt.

PBN: Plaza. (Det tog 2 år). Det kunne have været hurtigere, men mange forhandlinger. Måske de nye redskaber kunne have fremmet processen. Hvis udvalget nikker til værktøjerne har vi også et spillerum at arbejde ud fra.

Niels Pagh: Det vil være en hjælp for rådgiverne at der er klare retningslinjer, Jo nemmere vil rådgiverende have det ifht. developere.

Lene, Transform: Det gør ikke altid noget at processen tager lidt tid. Vi laver projekter som skal stå i mange år.

PBN: Bygherre vil gerne kende proces inden grundkøb så kan de kalkulere det i prisen.

Jan Krogh: Positivt tiltag. Kritik af T&V og Miljø (opbakning fra flere...)

Thomas Birket-Smith: Mange af de projekter der kommer ind søger om dispensation. Procesmæssigt vil det forsimple hvis man holder sig inden for lokalplaner etc.

PBN: Kom til os i P&U først – vi er indgangen. Jens Kvorning sagde: "Det er svært at pakke arkitekturens dynamiske væsen ned i lokalplanens paragraffer". I den forbindelse kan man diskutere dispensationer. Men vi vil ikke ændre på strukturerne.

HH: Opsamling fra mødet med Byggesocietetet: bliv bedre på at evaluere det der allerede er bygget. Hvad er godt, hvad er skidt, hvad fungerer etc.? Det må også være interessant for rådgivere. I oplandsbyerne er der en rød tråd ift. hvad borgerne ønsker. Det kan vi lære af.

PBN: Byrummet bliver mere og mere vigtigt! Hellere en kedelig bygning i et godt byrum end en fantastisk bygning i et elendigt byrum!

Ulla: Flere rådgivere har udtalt at der ikke længere er tid til at skitsere - den første del af processen. Det håber vi at arkitekturpolitikken kan være med til at afhjælpe - at der sættes økonomi af til dette hos rådgiverne. Man skal huske at se ud over egen matrikel og det kræver en proces.

Claus Otto: Godt med overordnede udpegninger af hvad man vil hvor (eksempelvis højhusfri områder)

PBN: Udpegningen af Østre Havn som "Little Manhattan" har måske skabt et forkert billede i borgernes hoveder - at der kun må ligge højhuse her og ikke andre steder.

## Byvandring - Østre Havn d. 8/5-19

- Her er meget tæt
- Flot med åbningen af Østerå - attraktiv beliggenhed
- Smalle rum at færdes i ift. tilgængelighed (kajkanterne)?
- Generel bekymring for manglende grønt
- Ok at bygge højt - godt med en fin skyline
- Max. højde på 60 m?
- HH: Højden på Østre Havn er taget ud fra de tidligere siloer = styret af konteksten
- Afvejning af udsigt vs. skygge (mikroklima) - ift. placering af højeste bygninger ud mod vandet
- Vandhul/bassin = park for området/byen
- Bekymring for om byrum og især adgang til vand bliver privatiseret
- Variation i bebyggelsen?

## Byvandring - Frejlev d. 15/5-19

- Godt med udvalg af mindre boliger - 106 kvm er perfekt for 2
- Der skal være direkte udgang til have på terræn - altan er ikke nok
- Antenneudstykningsne er funktionelle og bygbare - regulære og nemme at indrette
- Korte boligveje - gode naboskaber/fællesskaber da der er få at forholde sig til
- Bilens rum vs. cyklisters/gåendes rum
  - Stamveje er også en del af boligområdet og burde derfor være indrettet som boligveje
- Separering af trafikanter
  - Funktionelt og effektivt
  - Man bruger stierne
- Godt med integration af institutioner i boligområder
- For lige veje = hurtig trafik
- Skiftende tider - nu vil man udsigt
- Mere centralt placerede fællesområder - for nærhed og for at kunne holde opsyn
- Efterspørgsel på områder med mindre ejerboliger (100-130 kvm bolig på 400-500 kvm grund)
- Lokalt fællesskab betyder meget - og er noget man vil bevare
- Boligområde vælges efter nærhed til job
- Boligen må gerne være let at vedligeholde når man bliver ældre - derfor er nyt attraktivt
- Fredelige boligområder er attraktive
- Lokalt foreningsliv bidrager - men det kan også være svært at fange tilflyttere/børnefamilier
  - Det kan også være et spørgsmål om tid
- Offentlige institutioner, fritidsfunktioner, indkøb og lign. er attraktivt - og nærhed hertil er vigtigt

- Terræn kan gøre afstande længere - kan virke uoverskueligt for ældre
- Ensartede vs. heterogene boligområder
  - Hvis der er en større udvikler der udstykker bliver det ofte ens (typehuse)
- Godt med grønne kiler
  - Større grønne områder bruges dog ikke så meget som ønsket (programmering?)
- Hvad kommer først: stier eller boliger?
  - Problematisk når projekterne ændrer sig undervejs ift. styring
- Opkøb af grunde til fællesareal af grundejerforening
- Ensartede boliger skaber ro
  - Det er pænt
  - Ikke fokus på individualismen som ældre
- Problematisk med typehuse på skrånende terræn
  - Terrænregulering går ud over naboerne
- Underlag på stier
  - Hvilke typer trafikanter skal bruge stien?
  - Hvilket område ligger stien i?
  - Intension vs. praksis
- Flere lejeboliger som supplement til parcelhuse
  - For ældre

## Byvandring - Aalborg Øst d. 22/5-19

- Hvem forventer I flytter herud?
  - PBN/HH: Stigende interesse for området. Privat udlejning går godt mod nord, NAU + AAU + erhverv tiltrækker også
- Borger blev flyttet til området pga. renovering (genhusning) men valgte at blive boende da det er et dejligt område med udsigt til grønt
- Byrummet påvirker måske ikke hverdagen endnu men det kommer det til, især med butikkerne
- Tornhøjsskolen er positive overfor udvikling men har måske et dilemma med unge der vil smutte i supermarkedet og købe snacks (usundt)
- Fint at integrere legepladser flere steder i et boligområde - behøver ikke at være store
- Godt med boligsociale samarbejder
  - Aalborg er ikke på ghettolisten længere
- BLF er gode til at inddrage interessenterne i området tidligt
- Fællesskaber kræver frivillighed/ildsjæle
- Små forarealer/kantzoner giver plads til personlighed og skaber karakter - der skal ikke så meget til
- Særlig belysning kan skabe stemning
- Koble dispensationer på lokalplanerne (portalen)?
  - Givet videre til team LP d. 3/6-19