

## **BERETNING 2022**

**ved Nibe Grundejerforenings generalforsamling den 29. marts 2023.**

Ved generalforsamlingen i Sognegården i marts 2022 overtog jeg formandshvervet efter Kjeld W. Jensen og blev valgt for en periode på 2 år. Niels Erik Smith modtog ligeledes valg til bestyrelsen for en periode på 2 år og på et bestyrelsesmøde kort efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med den sammensætning, som gælder i dag. Det vil sige med Svend Christensen som næstformand, Niels Erik Smith som sekretær, Christian Sondrup som kasserer og Alex Villadsen som bestyrelsesmedlem.

Knud Lie Nielsen valgtes desuden som suppleant til bestyrelsen for en periode på 2 år. Der har ikke været behov for at indkalde nogen af de to suppleanter – Peter Stoffersen er den anden suppleant – til at deltage i bestyrelsens møder.

Efter en overstået corona pause har bestyrelsen genvundet et mere normalt aktivitetsniveau. Der er i perioden blevet afholdt 6 bestyrelsesmøder, et møde den 9. juni 2022 med Rådmanden for Land og by i Aalborg kommune og et informationsmøde den 5. oktober om kloakseparering. Dertil kommer, at vi i bestyrelsen har haft en del skriftlig kommunikation internt og eksternt – herunder ikke mindst med Aalborg kommune.

I bestyrelsens møder i begyndelsen af perioden drøftede vi ret indgående, hvordan vi som grundejerforening bedst kan få indflydelse på de forhold, som optager os som grundejere, og der var enighed om, at vi er bedst tjent med at stå sammen med byens andre foreninger, råd og udvalg. Jeg meldte mig derfor som kandidat til en bestyrelsespost i Nibe Samråd og blev på Samrådets generalforsamling i 2022 valgt for en periode på 2 år.

Nibe Samråd er af Aalborg kommune udpeget som det lokale talerør på tværs af områdets foreninger, og selv om det har vist sig svært at få disse forskellige foreninger engageret i Samrådets virksomhed – ja, så oplever jeg, at posten som bestyrelsesmedlem giver en ekstra god mulighed for at være i dialog med Aalborg kommune og følge med i den kommunale planlægning både overordnet og lokalt.

I marts måned 2022 vedtog vi i bestyrelsen en arbejdsplan gældende for 2 år. Arbejdsplanen består af 5 indsatsområder, som jeg her vil gennemgå med kommentarer om status på de enkelte områder.

### **Bestyrelsens indsatsområde 1 vedrører det overordnede lokale arbejde med Nibe byudviklingsplan.**

Ved grundejerforeningens møde den 9. juni 2022 med rådmanden blev det oplyst, at den eksisterende byudviklingsplan fra 2016 anses for robust fremadrettet, og at der ikke er planlagt proces eller tidsplan for en revision af planen. Efter en fornyet forespørgsel fra Nibe Samråd har kommunen imidlertid tilkendegivet, at man har indledt et arbejde med at revidere byudviklingsplanen for Nibe i forhold til den fremtidige boligudvikling. En tidsplan for arbejdet og processen forventes fastlagt i begyndelsen af 2023, hvilket vil sige nu her i foråret. I et brev til kommunen har vi og Nibe Samråd udtalt, at planarbejdet tillige bør omfatte trafikforhold, grønne områder, stier og sammenhængen mellem by og havn. Nu må så vi se, om der snart sker noget – men kommunen vil tydeligvis gerne udsætte dette arbejde.

Jeg vil også under det næste indsatsområde om kloakseparering sige noget om planarbejdet vedrørende den centrale del af byen.

### **Kloakseparering i Nibe i perioden 2023-2032, indsatsområde nr. 2:**

Den 5. oktober 2022 var Grundejerforeningen vært ved et informationsmøde om kloakprojektet, hvor repræsentanter fra Aalborg Forsyning og Aalborg kommune fortalte om det kommende separeringsarbejde. Det var et fint møde, og vi fik på det teoretiske plan svar på mange spørgsmål. Når jeg bruger ordsætningen "på det teoretiske plan" er det selvfølgelig fordi det kommende udførelsesarbejde er en ny etape i et uprøvet og meget vanskeligere bymiljø end de andre steder i Nibe, hvor arbejdet er foregået indtil nu.

I mødet blev der bl.a. stillet spørgsmål om genetableringsarbejdet vedrørende gade- og fortovsbelægning, når det egentlige ledningsarbejde er overstået, og vi fik fortalt, at udgangspunktet for en reetablering vil være til det niveau, der kendes ved igangsættelsen af arbejdet. I bestyrelsen fornemmede vi, at der nok ikke - hverken hos kommunen eller hos Aalborg Forsyning – er blevet foretaget nogen særskilt planlægning for denne del af arbejdet, hvilket jo må undre, når der var tale om et så omfattende projekt opdelt i etaper og over en

periode på 10-12 år. Derfor – og med tilslutning fra Nibe Samråd og Bevaringsfonden – sendte vi i november måned et brev til Aalborg kommune med en anbefaling af, at der bliver udarbejdet en såkaldt masterplan/helhedsplan for på den måde at sikre et ensartet gadedesign med arkitektonisk værdi og til forbedring af bymiljøet.

I begyndelsen af december måned fik vi et positivt svar fra kommunen – om end med forbehold! Kommunen udtalte, at man vil forsøge at finde ressourcer til at igangsætte arbejdet med en plan i 2023, men tidligst i første kvartal og med en understregning af, at det er en plan, der udarbejdes, og at planen først kan realiseres, når der er midler hertil på det kommunale budget.

Vi valgte herefter i et nyt brev afsendt i begyndelsen af januar måned at gøre opmærksom på, at det er bemærkelsesværdigt, at der tilsyneladende ikke er blevet indledt kommunale drøftelser om, hvordan man ved et så omfattende projekt kan forbedre og udvikle de særlige kvaliteter i den gamle del af Nibe by, da der selv ved en reetablering til det niveau, der kendes ved igangsættelsen af arbejdet, er betydelige økonomiske omkostninger. Det må jo i en eller anden grad betyde, at omkostningsniveauet ved en eventuel opgradering af området er reduceret, når nu bydelen alligevel og forhåbentlig den eneste gang i dette århundrede skal graves op på kryds og tværs.

Aalborg kommune har endnu ikke svaret på dette brev – og inden længe (omkring sommerferien) bliver arbejdet indledt med de første udgravninger på Koldsmindevej og videre ad Kildegade, Søndergade, Genboløsgade og Grydstedgade. Det lovmæssige grundlag for arbejdet – og for det samlede arbejde de næste 4 år – er ved at blive sat på plads ved en ændring af kommunens spildevandsplan. Ændringen indebærer, at grundejere i hele det sydlige byområde fra og med Kildegade til Sygehusvej og Grydstedvej skal udføre separering på egen grund senest den 31. december 2027. Hver enkelt grundejer i området har modtaget et brev i begyndelsen af februar måned, hvor fristen er angivet.

Opgravningen og ledningsarbejdet i gader og stræder forventes således udført i små etaper frem til 2027. Ændringsforslaget til spildevandsplanen har været i offentlig høring med en frist til den 28. marts 2023, dvs. gårsdagen, og sammen med Nibe Samråd har vi indsendt vores kommentarer for herved at tydeliggøre, at der er en klar forventning om, at Aalborg kommune og Aalborg Forsyning anstrenger sig til det yderste for at sikre, at arbejdet bliver udført på

en måde, der giver færrest mulige ulemper for os som grundejere, beboere og forretningsdrivende i området.

Grundejerforeningens bestyrelse vil i bogstaveligste forstand følge separeringsarbejdet meget tæt, og vi vil desuden forsat følge op på temaet med reetablering af gader og fortove – både som en del af separeringsarbejdet, men også i forhold byudviklingsplanens intentioner om, at de særlige kvaliteter ved Nibe skal bevares og udvikles.

For at undgå for meget bureaukrati i form af skrivelser frem og tilbage har vi fornyelig indbudt et kommunalt lederteam til et møde med byvandring på programmet – og vi håber selvfølgelig på at få et ja tak til invitationen.

### **Indsatsområde nr. 3, bevaringsplanen – lokalplan 88 – og grundejerforeningens ad hoc involvering i grund- og ejendomsforhold.**

Lokalplan 88 – eller bevaringsplanen, som vi kalder lokalplanen i daglig tale – er nok en kilde til evig diskussion hos grundejere og ejendomsudviklere, der bor eller arbejder med bygningsforhold i midtbyen. Bestyrelsen har brugt en del tid på at være i kontakt med Aalborg kommune for at forstå sagsbehandlingen og kommunens vurderinger i forbindelse med ansøgninger om renoveringer og nybyggeri.

Vinduesudskiftninger og isætning af vinduer ved nybyggeri og større renoveringer er et godt eksempel på, hvordan det kan være svært at finde den røde tråd i kommunens sagsbehandling. Ved udskiftning af vinduer i et af de ældre huse skal grundejeren typisk isætte trævinduer med den rigtige profil. Hvis huset eller nabohuset derimod gennemgår en samlet større renovering – eller der opføres et nyt hus – er det ok at anvende såkaldte træ/aluvinduer, men ikke plastvinder. For ejeren af det ældre hus, der måske gerne ønsker træ/aluvinduer, kan det jo være svært at forstå, at han ikke kan gøre det samme som naboen.

Der kan nævnes flere eksempler, og vi har fra kommunen modtaget det direkte svar, *"at man arbejder meget med tilgangen til de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Nibe og håndhæver lokalplanens bestemmelser i en balance mellem bevaringshensynet og muligheden for at indrette gode og tidssvarende boliger"*. Kommunen tilføjer i sit svar, *"at det appendix, der i 2020 blev udarbejdet som en forlængelse af lokalplan 88, er et værktøj, som*

*kommunen anvender meget for at sørge for at bygningerne bevares og udvikles under nøje hensyntagen til deres oprindelige byggestil”.*

Hertil vil jeg sige, at det var ukendt for grundejerforeningens bestyrelse, at der i 2020 er blevet udarbejdet det omtalte appendix med overskriften ”Nibe – bevar mig vel”, retningslinjer for købstadens bevaringsværdige bygninger og miljøer. Appendixet, som bestyrelsen nu har nærlæst, er en udmærket publikation, der fortæller om de dominerende bygningstyper i Nibe og en række bevaringsmæssige hensyn. Vi er imidlertid ikke blevet meget klogere på, hvordan publikationen konkret anvendes som en del af den kommunale sagsbehandling.

Hvor står vi så nu som bestyrelse og grundejerforening med de små og større tvister, der fra tid til anden opstår omkring de bevaringsmæssige forhold i midtbyen? Efter mange drøftelser er vi nået frem til, at bestyrelsens ståsted og eventuelle involvering i blandt andet den kommunale administration af lokalplanens bestemmelser kan samles i følgende:

- Vi tilslutter os det formål og de retningslinjer, der er indeholdt i lokalplan 88 og i appendixet til lokalplanen
- Vi arbejder for det fælles mål, at udviklingen af Nibes centrum skal ske med respekt for bevaring af det kulturhistoriske bymiljø
- Vi arbejder for at udbrede kendskabet til Bevaringsplanen og planens inspiration og anbefalinger til god byggeskik
- Vi arbejder for at fastholde og udvikle byområdets attraktionsværdi i forhold til bosættelse og som hjemsted for et aktivt byliv med forretninger, offentlig service og kulturtilbud med mere
- Vi involverer os ikke som part i konkrete tvister mellem den enkelte grundejer og offentlige myndigheder
- Vi er talerør for fællesskabet af grundejere i sager om byudvikling, ejendomsforhold, trafik eller andet i midtbyen, når en enig bestyrelse vurderer, at det tjener til det almene bedste for foreningens medlemmer og beboere i området.

Som et par eksempler på, hvor vi har valgt at gå lidt dybere ind i nogle bygningsforhold ud fra almene hensyn, kan jeg nævne brandtomten på Torvet og renoveringsprojektet på Færch Torv, hvor der gennem meget lang tid har været opstillet stilladser til ulempe for omkringboende og forbipasserende.

Som en slutbemærkning til indsatsområdet vil jeg opfordre forsamlingen til at komme med indvendinger, hvis man mener, at vi med de førnævnte formuleringer har fundet et helt forkert ståsted som foreningsbestyrelse.

De to tilbageværende indsatsområder vil jeg gå lidt hurtigere henover.

**Indsatsområde 4 omfatter ajourføring og udvikling af foreningens hjemmeside [www.nibegrundejerforening.dk](http://www.nibegrundejerforening.dk).** Bestyrelsen har aftalt et samarbejde med en ekstern webmaster, der mod en forholdsvis beskedent betaling udfører den tekniske opdatering af hjemmesiden. Jeg håber, at I har observeret nogle af forbedringerne med up to date links og opdatering af nyhedsstof. I bestyrelsen er vi tilfredse med hjemmesidens værdi som opslagsværk og arkiv for diverse dokumenter, og vi er fuldt på det rene med, at hjemmesiden er mindre velegnet som kommunikationsværktøj. Ved det senest afholdte bestyrelsesmøde har vi derfor aftalt at arbejde videre med en Facebook løsning, og jeg har for kort tid siden oprettet en privat Facebook gruppe "Nibe Grundejerforening Anno 1913", hvor I naturligvis er velkomne som medlemmer.

#### **Bestyrelsens indsatsområde nr. 5 bærer overskriften "udvikling af grundejerforeningens virkeområde og medlemsgrundlag".**

Foreningens medlemsgrundlag udvikler sig positivt og er nu på det højeste gennem lang tid med 120 medlemmer. Vi ser et yderligere vækstpotentiale og har en ide om, at vejen til at få endnu flere medlemmer er at gøre Grundejerforeningen kendt som en aktiv og dynamisk forening, der søger indflydelse - og vil det bedste for byen og byens grundejere.

Medlemskredsen er i vores forening er beskrevet ved, "*at enhver der ejer en fast ejendom beliggende i Nibe by eller på dens jorder, kan blive medlem af foreningen*".

I bestyrelsen vil vi i den kommende periode og frem mod næste års generalforsamling overveje, om der er behov for at ændre på ordlyden om foreningens formål og medlemskreds.

Med disse ord vil jeg slutte min beretning.

Tak for ordet – spørgsmål til beretningen og til bestyrelsen er naturligvis meget velkomne.

P.B.V.

Jørn Aabye, formand