

## BERETNING 2023

### Ved Nibe Grundejerforenings generalforsamling den 10. april 2024.

Endnu en gang vil jeg sige velkommen til grundejerforeningens årlige generalforsamling – og denne gang lidt senere end vanligt. I husker måske, at vi i 2023 løb ind i nogle forhindringer med placering af generalsamlingen som følge af den hektiske mødeaktivitet omkring Nibe Varmeværk og spørgsmålet om evt. tilslutning til Aalborg Forsyning. I år undgår vi en kollision med de talrige andre generalforsamlinger, der holdes i vores lokalområde

Jeg vil indlede bestyrelsens beretning med nogle ord om vores generelle aktivitetsniveau i 2023. Jeg har nævnt Nibe Varmeværk, og da leveringen af helst billig fjernvarme har stor betydning for os alle som grundejere og forbrugere, har temaet om varmforsyning også optaget os i bestyrelsen. Et større analysearbejde, der blev iværksat efter beslutning på Varmeværkets generalforsamling i 2023, har resulteret i et nej til tilbuddet om tilslutning til Aalborg Forsyning, og der bliver nu arbejdet på at finde en både rentabel og forhåbentlig fremtidssikret løsning ved fortsat drift af vores eget varmeværk. I bestyrelsen er vi naturligvis ganske tilfredse med, at de fremtidige beslutninger om varmforsyningen i Nibe kan ske på et bedre oplyst grundlag, og vi kan kun opfordre til, at I bruger lidt tid på at granske de to meget læseværdige analyserapporter. Rapporterne bliver sikkert omtalt på varmeværkets generalforsamling på næste onsdag, dvs. den 17. april 2024.

I bestyrelsen er vi enige om, at det er vigtigt at søge indflydelse på udviklingen i lokalområdet ved at deltage i andre lokale mødefora. Som følge heraf har jeg en post som næstformand i Nibe Samråd og dermed også et sæde i Nibe Udviklingsråd, når der holdes møder 3-4 gange årligt. Christian Sondrup og jeg deltager desuden i den følgegruppe, der er etableret af Aalborg Kommune vedrørende blandt Nibe Byudviklingsplan og et nyt byfornyelsesprogram for Midtbyen. Jeg vender tilbage til arbejdet i følgegruppen senere i min beretning.

Bestyrelsen har i sine møder og øvrige aktiviteter i 2023 taget afsæt i den arbejdsplan, som vi vedtog i 2022, og som jeg nu i det efterfølgende vil gennemgå mere detaljeret. Forinden vil jeg lige nævne, at det faktisk er meget få – eller rettere sagt NUL spørgsmål fra jer medlemmer, der driver bestyrelsesarbejdet. Det vælger vi i bestyrelsen at opfatte som en tillidserklæring, men der skal nu alligevel lyde en stærk opfordring til, at I som medlemmer af foreningen kommer frem med alle de synspunkter og spørgsmål, der måtte lægge jer på sinde.

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

I husker sikkert, at der lige efter sommerferien 2023 blev gennemført et arrangement på Skomagertorvet, hvor rådmanden for By og Land i Aalborg Kommune Jan Nymark Thaysen mødte frem sammen med medarbejdere fra forvaltningen for at høre synspunkter til opdatering af byudviklingsplanen. Forud for dette arrangement var vi, dvs. Christian Sondrup og jeg og repræsentanter fra Nibe Udviklingsråd og Nibe Samråd, blevet inviteret til at deltage i den førnævnte følgegruppe, hvilket udspringer af, at Aalborg Kommune – efter pres fra os i Nibe – endelig besluttede sig for at igangsætte arbejdet med en revision af byudviklingsplanen fra 2016.

Ved arrangementet på Skomagertorvet, der var velbesøgt, deltog vi fra bestyrelsen og gav vores synspunkter til kende, ligesom vi efterfølgende på skrift kommenterede på de spørgsmål, der af kommunen var blevet rejst til den såkaldte forbedat. I forbedatten blev der af borgere og foreninger i Nibe indsendt rigtig mange kommentarer om både små og store forhold vedrørende byens tilstand og udvikling i fremtiden. Den kommunale forvaltning har efterfølgende samlet op på alle de modtagne hørings svar til brug for den politiske behandling i By- og Landskabsudvalget, og det fremgår heraf, at de store temaområder i revisionsarbejdet bliver spørgsmålene om nye boligområder, trafikafvikling og ikke mindst Midtbyens forhold, som jo er Grundejerforeningens primære interessefelt.

I Grundejerforeningens hørings svar, der er lagt op på vores hjemmeside og FB-profil, kan I læse om bestyrelsens samlede indstilling. Her er 3 uddrag fra indstillingen:

*"Aalborg kommune bør levere en helhedsplan fokuseret på midtbyens forhold - med afsæt i byudviklingsplanen og som grundlag for et nødvendigt samarbejde og samordning mellem kommunens forvaltninger og Aalborg Forsyning, private aktører, almene boligorganisationer, private investorer og byens øvrige aktører.*

*Det overordnede mål for en helhedsplan og indsatser skal være at opnå og fremme større bæredygtighed og kvalitet i midtbyen både som et attraktivt boligområde og som centrum for et aktivt byliv omfattende handel, erhverv, service og kultur.*

*Helhedsplanen skal desuden – foruden at sikre den nødvendige samordning af kloakprojektet med opgraderingen af gademiljøet – identificere og prioritere specifikke byrumsforbedringer og andre nødvendige indsatser".*

I fortsættelse af forbedatten har forvaltningen i By og Land som det seneste afgivet en indstilling til By- og Landskabsudvalget, hvor der søges om overordnet politisk godkendelse af, at der bliver udfærdiget et byfornyelsesprogram for områdeudvikling af Nibe Midtby. Forvaltningens indstilling blev godkendt af By- og Landskabsudvalget den 14. december 2023, og det er forventningen, at et forslag til byfornyelsesprogram for Midtbyen bliver fremlagt her i 2. kvartal 2024. Et 1. udkast til en samlet revideret byudviklingsplan forventes udsendt medio 2024.

JA, der er med andre ord blevet sat fart på planlægningsarbejdet, og det mere spændende bliver så, hvad vi kan få realiseret over tid, dvs. i de kommende år!

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

Jeg vil springe over forhistorien om hele igangsætningen af kloakprojektet og dvæle lidt ved fremdriften i arbejdet og den løbende kontakt til Aalborg Forsyning og Aalborg Kommune. Der er en fin og løbende kontakt til projektlederen Mads Frandsen, der er ansvarlig for projektet i Midtbyen, dvs. Koldsmindevej, Kildegade, Søndergade og Genboløsgade. Det andet projekt på Møllevej og Bakkebo hører vi mindre til, hvilket nok har den naturlige årsag, at det er et mindre kompliceret område at operere i. Det er aftalt med projektledelsen, at vi med jævne mellemrum modtager information om fremdriften i arbejdet – og disse informationsskrivelser kan I finde på vores hjemmeside og FB-profil.

Status pr. dags dato er, at ledningsarbejdet i Koldsmindevej er afsluttet, og at man langsomt – meget langsomt – bevæger sig ad Kildegade i retning mod Shell-tanker. Det er et besværligt arbejde, som var planlagt til igangsætning i august måned 2023 med en forhåbning om, at grundvandet på dette tidspunkt af året var på laveste niveau. I stedet fik vi den mest regnfulde

måned i mands minde, og vejret har lige siden været en forsinkende faktor og udsætter derfor færdiggørelsen af arbejdet. Projektlederen vil om kort tid komme med et bud på, hvornår man er vej vejs ende i denne etape, og han har lovet, at der snart kommer information om udførelsen af genopretningsarbejdet med fortovs- og vejbelægning med mere, som vi jo har store forhåbninger til med ny fortovsbelægning i klinker og opretning af kantafrænsninger. Aalborg Kommune har lovet os en designmanual, og vi ser med stor spænding frem til at se de valg, der bliver gjort, hvad angår materialer og tilpasning til købstadsmiljøet.

Hvad der kommer til at ske med projektet efter afslutningen af 1. etape, er lidt svært at spå om, da projektlederen har tilkendegivet, at man inden igangsætningen af næste etape skal gennem en ny udbudsrunde med indhentelse af tilbud på udførelsesarbejdet. Entreprenørfirmaet Mortensen & Nymark har opgaven nu, og man kan håbe på, at vi ikke skal til "at skifte heste midt i vadestedet". Arbejdet på Møllevej og Bakkebo bliver udført af Nibe Entreprenør & Transport.

Slutfristen for mange af os grundejere til færdiggørelse af separeringsarbejdet på egen grund er sat til udgangen af 2027, så mon ikke Aalborg Forsyning lægger sig i selen for hurtigst muligt at komme videre med næste etape i området ved Vestergade og Søndergade.

Vi har i det indledende projektførløb fået en nogenlunde afklaring på et par spørgsmål, der har verseret et stykke tid.

Det ene spørgsmål er omkring tagedløb, der afvander til fortovet og videre til afløbsriste i vejen. Her har Aalborg Forsyning og Vejmyndigheden tilkendegivet, at der ikke bliver stillet krav om etablering af opfang af regnvand i en såkaldt sandfangsbrød. Vandet kan således fortsat afledes direkte til vejen til de fremtidige regnvandsbrønde. De steder i byen, hvor der eksisterer tagedløb til en sandfangsbrønd i fortovet, genetablerer Aalborg Forsyning afledningsstikket til den nye regnvandsledning i vejen uden beregning for grundejeren. Egenbetaling kommer således kun på tale, hvis grundejeren selv ønsker et tagedløb tilsluttet en sandfangsbrønd for at undgå afløb på eller hen over fortovet.

Et andet spørgsmål, man som grundejer kan have betænkeligheder ved, er de mulige skader, som rystelser eller andet ved udførelsesarbejdet, eventuelt påfører ejendommen. Hvad skal man som grundejer foretage sig, hvis der er mistanke om skader på ejendommen påført ved ledningsarbejdet?

Efter kontakt til Aalborg Forsyning, Aalborg Kommune, en teknisk rådgiver og et forsikringssselskab har vi i februar placeret nogle gode lægmandsråd på vores hjemmeside og FB-profil.

Når det så er sagt, er det min faktiske oplevelse som berørt grundejer på tætteste hold, at entreprenøren og hans mandskab arbejder professionelt og forsigtigt.

Hvis situationen måtte opstå, og I løber ind i problemer med kloakprojektet, vil vi i Bestyrelsen gerne høre fra jer. Vi vil også gerne høre om jeres erfaringer med indhentelse af tilbud ved udførelse af arbejdet på egen grund, da vi har hørt om ret forskellige priser. Den bedste løsning er nok at få arbejdet udført samtidig med, at Aalborg Forsyning udfører deres del af ledningsarbejdet.

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

Foreningens bestyrelse følger naturligvis de sager i Midtbyen om nybyggeri, ombygning og renovering, som vi hører om eller lejlighedsvis bliver involveret i, og hvor bevaringsplanen kommer

i spil. Og ja, vi må konstatere, at der fortsat hos nogle grundejere eksisterer et ukendskab til lokalplanen og dens indhold og måske - i nogle andre tilfælde – bliver taget et valg om at ignorere retningslinjerne under parolen ”at det er nemmere at få tilgivelse end tilladelse”. Dette skal vi dog advare imod med baggrund i vores kendskab til flere konkrete byggesager.

Ja, den kommunale sagsbehandling er langsommelig og kompliceret, og det er ikke altid, at man oplever samme ensartethed og smidighed i de tilladelser og afslag, der bliver givet af forvaltningen eller af politiske udvalg, hvis sagen lander der. Et eksempel på en politisk behandling, hvor afgørelsen gik imod forvaltningens indstilling, er ombygningen af St. Algade nr. 14, hvor grundejeren fik tilladelse til at ændre på de oprindelige forretningsvinduer for bedre at kunne indrette sig beboelsesmæssigt. Vi fik sjovt nok denne byggesag i høring efter By- og Landskabsudvalgets beslutning om at meddele tilladelse til ombygningen, og som bestyrelse valgte vi blandt derfor at forholde os neutrale til tilladelsesspørgsmålet, dvs. undlade at kommentere på afgørelsen.

Beboere i Midtbyen har ved flere lejligheder givet foreningens bestyrelse et praj om, at der er en begyndende tendens med papegøjefarver på bygningsfacader, hvor farvevalget må antages at være i strid med bevaringsplanens oversigt over de godkendte klassiske Nibe-farver. På rygteplan har vi hørt, at ejeren af en udlejningsejendom, hvor der er anvendt en meget iøjnefaldende facademaling, vil ændre på farven og forhåbentlig søge godkendelse hos kommunen til farvevalget, hvis dette ikke allerede er sket.

Ved sidste års generalforsamling redegjorde jeg for bestyrelsens ståsted og eventuelle involvering i den kommunale administration af lokalplanens bestemmelser, og det er uændret vores indstilling, at vi ikke vil involvere os som part i konkrete tvister mellem den enkelte grundejer og offentlige myndigheder. Men der skal ikke være tvivl om, at vi i Bestyrelsen fuldt ud tilslutter os bevaringsplanens retningslinjer – også hvad angår farvevalg på bygningsfacader.

I det samlede bybillede glæder vi os til gengæld over, at der er blevet givet byggetilladelse til genopbygning af den brændte farvehandel på Torvet, og at arbejdet med genopbygning er gået i gang. På Færchs Torv er der også kommet fremdrift i et større renoveringsprojekt, selv om grundejeren ifølge ham selv ikke er udelt begejstret for de tilladelser og afslag, der er blevet meddelt af kommunen.

Som en slutkommentar til emnet med bevaringsplanen vil jeg gerne tilføje, at det også er glædeligt at se de heldigvis mange andre eksempler på omfattende renoveringsprojekter i den gamle by, hvor god byggeskik bliver holdt i hævd, og hvor der ikke bliver gået på kompromis med de anbefalinger og retningslinjer, der er indeholdt i bevaringsplanen.

#### **Indsatsområde 4, kommunikation og ajourføring og udvikling af foreningens hjemmeside og FB-profil.**

Bestyrelsen vil naturligvis gerne høre fra jer medlemmer, hvis vores kommunikation og informationsgivning bliver oplevet som utilstrækkelig. I løbet af året er der blevet kommunikeret både på hjemmesiden [www.nibegrundejerforning.dk](http://www.nibegrundejerforning.dk) og på vores FB-profil, der blev oprettet i foråret 2023.

Opdateringen og vedligeholdelsen af vores hjemmeside udføres af en webadministrator, der bliver betalt for sit arbejde, og hvor bestyrelsen leverer de manuskripter, som vi ønsker placeret på hjemmesiden. FB-profilen har den fordel, at den giver en hurtigere og lettere adgang for

bestyrelsen til direkte kommunikation, men på hjemmesiden findes vores bibliotek, hvor alle foreningens skrifter og dokumenter er tilgængelige og bliver gemt for eftertiden.

64 personer er medlem af vores FB-gruppe, og der er plads til flere. Gruppen bærer navnet "Nibe Grundejerforening Anno 1913". Hvor mange der gør brug af hjemmesiden, kan vi desværre ikke sige noget om.

### **Indsatsområde 5, udvikling af grundejerforeningens virkeområde og medlemsgrundlag.**

Mit afsluttende beretningspunkt bliver om foreningens virkeområde og medlemsgrundlag.

Fra år til år er der typisk en variation i vores medlemstal på 10-20 medlemmer, og det er også tilfældet denne gang. Ved sidste års generalforsamling talte foreningen 120 medlemmer og pr. dags dato udgør medlemsskaren 116 medlemmer.

Bestyrelsens mandat bestemmes af medlemmerne, og et passende stort medlemstal har betydning for vores troværdighed som interesseorganisation ikke mindst i forhold til de kommunale myndigheder. Vi vil derfor fortsat arbejde for en vækst i medlemstallet, og vi har en tykerto på, at vejen derhen er at gøre grundejerforeningen kendt som en aktiv og dynamisk forening, der søger indflydelse – og vil det bedste for byen og byens grundejere.

Med disse ord vil jeg slutte min beretning.

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

På bestyrelsens vegne

Jørn Aabye, formand