



Mariagerfjord
Kommune

VÆKSTPLAN HOBRO



Indhold

DEL 1 - Vækstplanen	3
Vision	4
Sådan læses planen	5
Hvor skal Hobro udbygges?	6
Hvordan skal Hobro udbygges?	8
DEL 2 - Redegørelse	9
Sådan læses redegørelsen	10
Trin 1 - Hobros centerstruktur	11
Trin 2 - Udviklingsretninger	13
Trin 3 - De rekreative kiler	15
Trin 4 - Veje og stier	17
Trin 5 - Fastlæggelse af udbygningsrækkefølge	19
Grundvand	21
Landbrug	23
Miljøscreening	26



DEL 1 - Vækstplanen

Vision

”Det skal være godt at bo, leve og arbejde omkring Danmarks smukkeste fjord”

Sådan lyder visionen for Mariagerfjord Kommune.

Denne vision er fulgt op i strategiplanen Med byerne forrest, hvor ambitionen er at realisere Hobro som kommunens lille storby. En levende og mangfoldig by med velfungerende lokale centre, attraktive boligområder og effektive erhvervsområder. Vækstplan Hobro skal underbygge disse visioner.

Vækstplan Hobro

Det overordnede formål med Vækstplan Hobro er at skabe en plan med et langsigtet perspektiv på 50 år – og gerne længere! Vækstplanen skal altså være ”langtidsholdbar”, men samtidig være forståelig for alle og have plads til konkrete ønsker.

Det kræver en enkel og tydelig plan, der kan danne rammen for de kommende mange års udbygning af Hobro. Planen står derfor overordnet på tre søjler:

- Attraktive lokale centre
- Attraktive velbeliggende boligområder med god adgang til rekreative områder og centre
- Attraktive erhvervsområder med god adgang til infrastruktur og lokalisering, der sikrer mod miljøkonflikter

Fokus er derfor at styrke de lokale centre omkring skolerne og midtbyen, udnytte og skabe rekreative muligheder, sikre en god infrastruktur og forebygge miljøkonflikter.

En visionær, politisk og praktisk plan

Det er Byrådets mål, at vi med Vækstplan Hobro får en:

Visionær plan, der

- Gør det attraktivt at bo i Hobro.
- Gør det attraktivt, at etablere erhverv i Hobro.
- Gør det muligt for Mariagerfjord Kommune at komme på forkant med/styre udviklingen.
- Kan tiltrække og imødekomme – men også stille krav til – alle de private, der vil bidrage til en positiv udvikling af Hobro som den lille storby.

Politisk plan, der

- Viser retningen de næste mange år
- Er forståelig for alle
- Giver politisk råderum

Praktisk plan, der

- Optimerer de offentlige investeringer
- Tydeliggør udviklingspotentialerne – og tiltrækker udviklere
- Tydeliggør kommunens krav til udviklere

Sådan læses planen

Vækstplanens opbygning

Vækstplan Hobro har fokus på, hvordan Hobro fysisk skal udbygges fra den nuværende bygrænse og ud i det åbne land. Vækstplanen er delt op i to dele.

Del 1 - Vækstplanen

Første del af planen beskriver den overordnede vision for vækstplanen og hvordan de rammer og principper, som er givet i Udviklingsplan Hobro (2018), er indarbejdet i vækstplanen. Afsnittet redegør for principperne for udvikling. Hvor kan udviklingen ske, og hvordan skal udviklingen ske. og fastlægger på den baggrund udviklingsområder og rækkefølgen for udviklingen af de disse.

Del 2 - Redegørelsen

Redegørelsen er en mere dybdegående beskrivelse af vækstplanens elementer og de hensyn som har ligget til grund for planen. Her er en nærmere beskrivelse af centerstrukturen, udviklingsretningerne, de rekreative kiler samt veje og stier. Afslutningsvis redegøres der også for, hvordan hensynet til grundvandet og landbrugsinteresserne varetages i vækstplanen. Bagest i rapporten finde kortbilag og skema for VVM-screening.

Baggrund - planhierarki

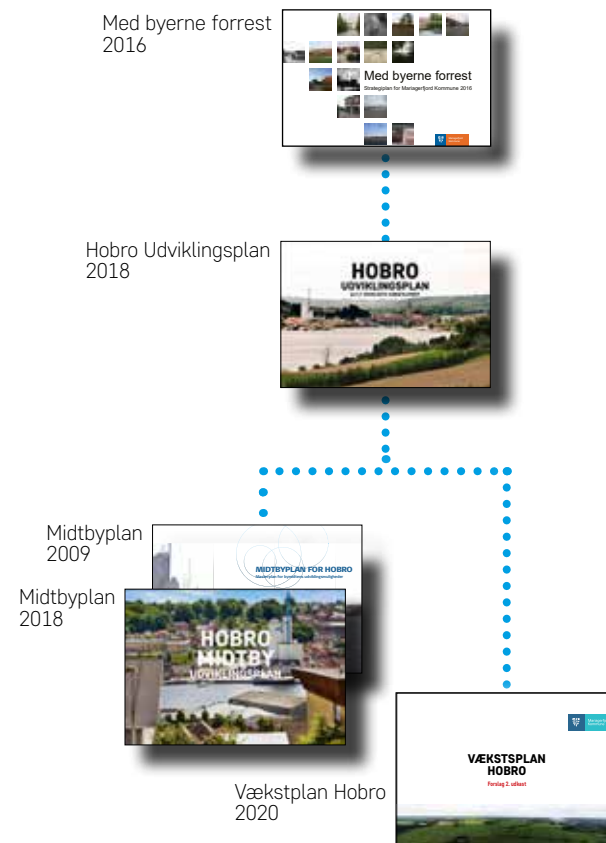
Byrådet i Mariagerfjord Kommune har sat fokus på udviklingen af Hobro! Første skridt blev taget i 2016 med strategiplanen **Med Byerne Forrest**, hvor der var fokus på udviklingen af kommunens hovedbyer.

I strategiplanen fremhæves Hobro som kommunens lille storby, hvor Hobro skal udvikles med fokus på tæthed og bykvaliteter – med udgangspunkt i de særlige kendetegn og fortællinger, som gør Hobro til sin egen.

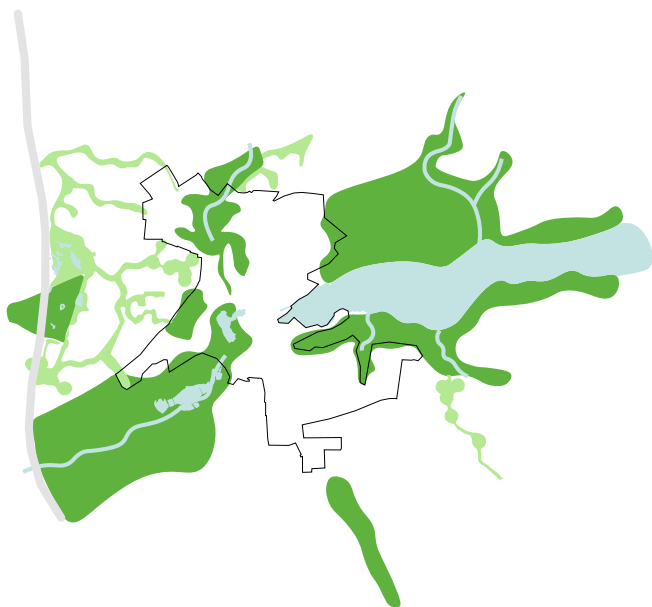
I forlængelse heraf blev der nedsat et § 17,4-udvalg for Hobros Udvikling. Resultatet af udvalgets arbejde var to udviklingsplaner.

Hobro Udviklingsplan, der er udvalgets bud på grundlaget for en egentlig sammenfattende fysisk plan for hele Hobros udvikling. Denne plan blev vedtaget af Byrådet den 28. juni 2018.

Hobro Midtby Udviklingsplan, der udgør udvalgets anbefalinger til udviklingen af mulighederne i midtbyen. Hobro Midtby Udviklingsplan er vedtaget af Byrådet den 22. marts 2018.



Hvor skal Hobro udbygges?



Det grønne og blå som ramme for ny byvækst

I Vækstplan Hobro er naturen fremhævet som en afgørende kvalitet, der skal benyttes til at skabe rekreative værdier for byen. Dette fokus på de landskabelige værdier sikres i vækstplanen ved at skabe et sammenhængende net af nye rekreative kiler, der forbindes med de eksisterende naturområder i og omkring Hobro.

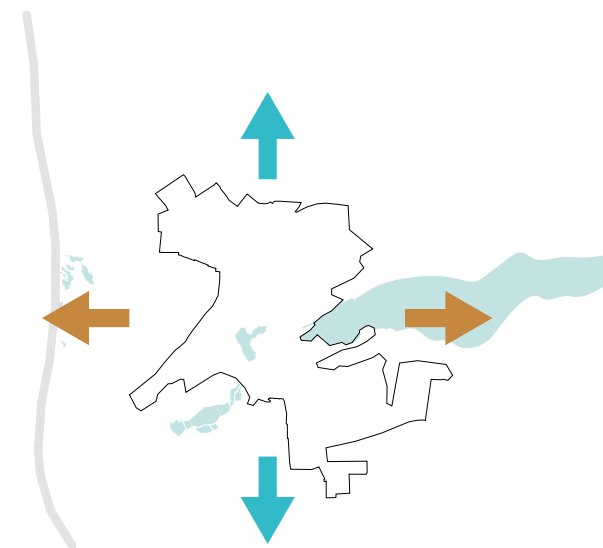
De rekreative kiler er bygget op dels omkring eksisterende naturelementer - gravhøje, vandhuller m.m. - og dels omkring afledningen af regnvand på jordoverfladen. I de rekreative kiler vil der være mulighed for motionstier, mountainbikestier, shelters, bålpladser og lignende rekreative aktiviteter.



Vækst kobles på center- og infrastruktur

Nye byudviklingsområder skal kobles op på eksisterende centre, herunder i særdeleshed skole, pasnings- og fritids-tilbud via et sammenhængende vej og stinet, og en gradvis udbygning indefra og ud. Den hurtige adgang til motorvejen gør det attraktivt dels at bosætte sig i Hobro og dels at etablere erhverv i byen. Indfaldsvejene til Hobro er også oftest første møde med byen. Derfor er det et krav, at arealer langs indfaldsvejene udvikles med fokus på æstetisk kvalitet.

Vækstplanen skal sikre en udvikling, der både udnytter de funktionelle kvaliteter af eksisterende infrastruktur, men samtidig stiller krav til det æstetiske udtryk, der skal højnes, så indfaldsvejene til Hobro bliver både inviterende og indbydende og giver adgang til nye vækstområder - inden for både bolig og erhverv.



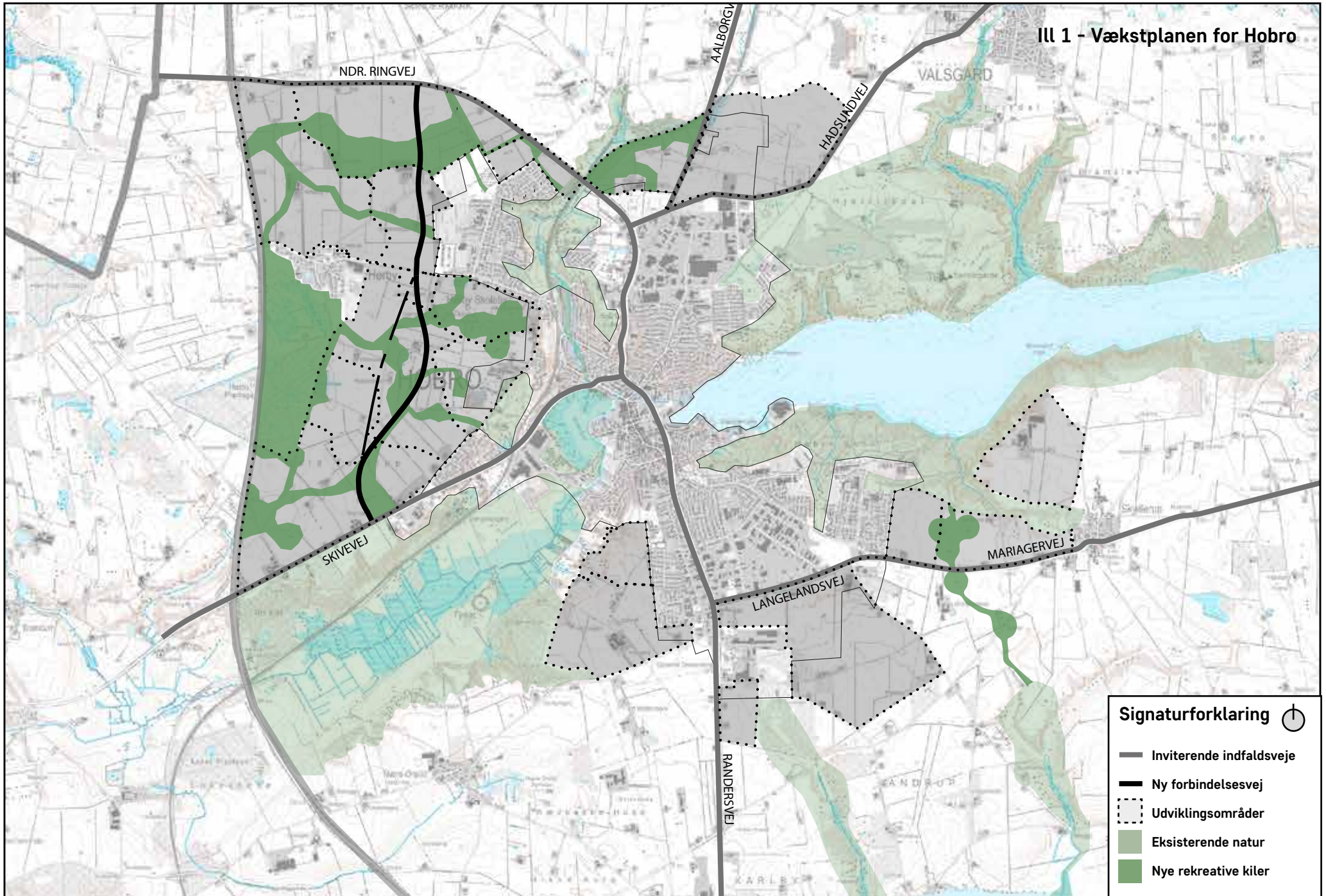
Boliger i øst og vest, erhverv i nord og syd

Boligudbygningen skal som hovedregel ske mod øst og vest, mens erhvervsudviklingen skal ske mod nord og syd. På den måde undgås at blande bolig og erhverv, og dermed forebygges miljøkonflikter, hvor boligområder bliver påvirket af miljøgener fra virksomheder i form af støj, lugt og støv.

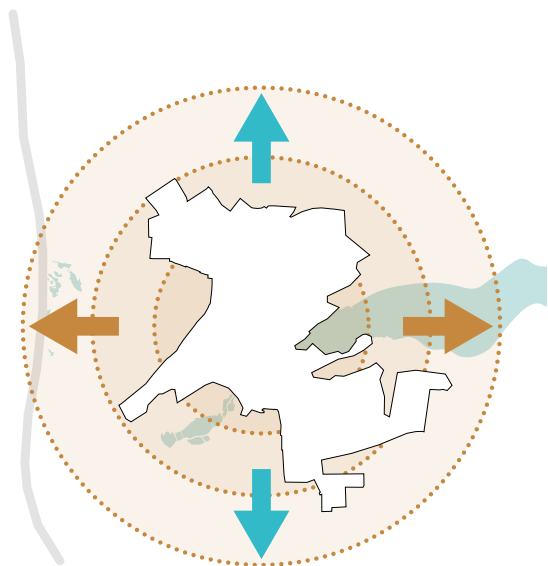
I grænsen mellem bolig og erhvervsområder indlægges såkaldte miljøbufferzoner, så der ikke opstår miljøkonflikter.

Da det i flere tilfælde er indfaldsvejene, der danner afgrænsningen mellem bolig- og erhvervsområder, bliver udformning og anvendelse af arealerne langs indfaldsvejene vigtig i bestræbelserne på at undgå miljøkonflikter.

Ill 1 - Vækstplanen for Hobro



Hvordan skal udbygningen ske?

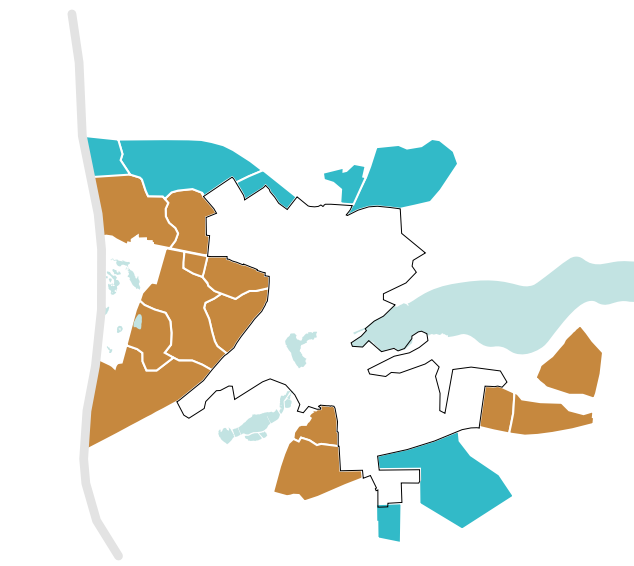


Byvækst indefra og ud

Det er et lovbestemt princip, at byudviklingen skal ske indefra byen og ud. I Vækstplan Hobro sker det med udgangspunkt i enten Hobro eller oplandsbyerne.

En udbygningsrækkefølge for udviklingen fastlægges for at sikre en effektiv og økonomisk udnyttelse af byens eksisterende infrastruktur både over og under jordoverfladen (veje, stier, kloaker, varme, m.v.).

Rækkefølgen skal også sikre, at investeringerne til nye og nødvendige infrastruktur anlæg sker på en funktionel og ikke mindst økonomisk hensigtsmæssig måde.

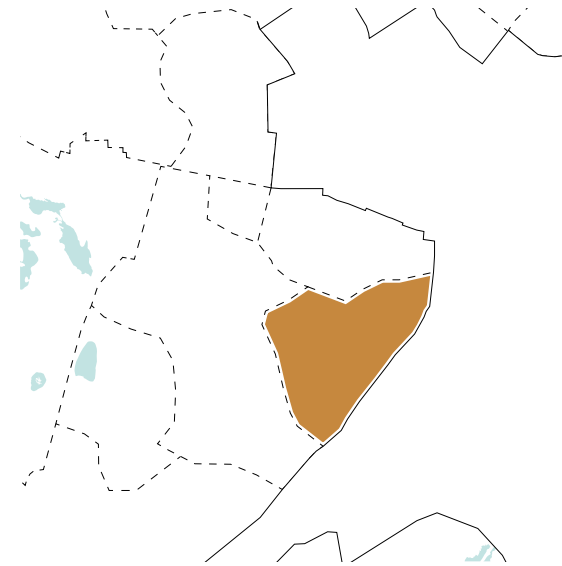


Vækstområder følger regnvand

Udviklingen omkring Hobro skal som udgangspunkt ske efter udbygningsrækkefølgen og inden for vækstområder vist på Ill. 2. Afgrænsningen af vækstområderne følger afstrømningsområder for overfladevand, dvs. det område, som afleder regnvand til samme sted. Med Mariagerfjord Kommune Klimahandlingsplan fra 2018 følger bl.a., at der skal laves anlæg til afledning af regnvand på jordoverfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde.

Inden planlægning sættes i gang inden for et vækstområde, kræves derfor et overblik over placering af regnvandsanlæg for hele afstrømningsområdet.

Af økonomiske hensyn etableres regnvandsanlæg for ét afstrømningsområde ad gangen. Herefter udbygges arealerne omkring dette anlæg.



Samlet plan for et helt vækstområde

Inden det enkelte vækstområde påbegyndes, skal der laves en samlet plan for hele vækstområdet således, at rekreative kiler, regnvandsanlæg, vej og stier m.v. er fastlagt i en sammenhæng. Ikke blot inden for vækstområdet, men også i forhold til de overordnede elementer i vækstplanen.

Bygherreaftaler

Med udgangspunkt i Vækstplan Hobro vil der blive udarbejdet retningslinjer for bygherre aftaler der beskriver, hvordan udgifterne til udvikling og anlæg af de rekreative kiler, veje, stier m.v. fordeles mellem bygherren og kommunen.



DEL 2 - Redegørelse

Sådan læses redegørelsen

I *Del 1 - Vækstplanen* blev selve vækstplanen præsenteret sammen med de visioner, forudsætninger og principper, som ligger til grund for planen.

Del 2 - Redegørelsen indeholder en mere dybdegående beskrivelse af de elementer og de hensyn, som har ligget til grund for vækstplanen. Redegørelsen er bygget op omkring den trinvis opbygning, som har lagt til grund for vækstplanen.

Trin 1 - Fastlæggelse af centerstruktur

Der fastlægges en centerstruktur i overensstemmelse med den centerstruktur, som er fastlagt i Udviklingsplan Hobro (2018).

Trin 2 - Fastlæggelse af udviklingsretninger

Der fastlægges retninger for bolig- og erhvervsudviklingen. Retningerne adskilles af "miljøbuffer" således, at boliger adskilles fra erhverv og miljøkonflikter undgås.

Trin 3 - Udpegning af rekreative kiler og udbygningsområder

På baggrund af grønne og blå kiler udpeges de rekreative kiler. Kilerne udgør et rekreativt net, der binder udbygningsområderne sammen med bycentrene og især de eksisterende naturområder omkring Hobro. Disse kiler giver stor værdi til vækstområderne til boliger.

Mellem de rekreative kiler og under hensyn til grundvandsinteresserne og konsekvenszonerne omkring husdyrbrugene opstår vækstområderne

Det er her, der kan bygges boliger, butikker, offentlige institutioner, etableres erhverv og alle de andre ting, som skaber den nye by.

Og med et fantastisk sammenhængende rekreativt netværk af natur, stier, veje og ikke mindst stærke centre, tilføres disse vækstområder en stor værdi, der gør det attraktivt at bo, leve og arbejde i Hobro.

Trin 4 - Fastlæggelse af infrastruktur

Der fastlægges et net af veje og stier, der forbinder boligområderne med centrene og samtidig forbinder både boligområderne, centrene og erhvervsområderne med det regionale og nationale vejnet – fortrinsvis motorvejen.

Trin 5 - Fastlæggelse af udbygningsrækkefølge

Der fastlægges en rækkefølge for realiseringen af vækstområderne, der er baseret på indefra og ud-princippet.

Opmærksomhedstemaer

I forbindelse med udarbejdelsen af Vækstplan Hobro, har der været fokus på grundvandsinteresser og eksisterende husdyrbrug.

Bortset fra, at lokaliseringen af de eksisterende husdyrbrug har haft indflydelse på udbygningsrækkefølgen, har de to temaer ikke direkte indgået i grundlaget for planen

I den fremadrettede planlægning er det dog vigtigt, at være opmærksom på:

Grundvandsinteresser

Grundvandsinteresserne og BNBO (Boringsnære Beskyttelsesområder) er undersøgt. Grundvandsinteresserne er markeret, hvor de er på nuværende tidspunkt, men de vil sandsynligvis blive ændret, og må derfor betragtes som et opmærksomhedspunkt.

Lokalisering af husdyrbrug

Husdyrbrug er også registreret som et opmærksomhedspunkt. Det vil altid være en konkret vurderingssag, når der byudvikles i nærheden af husdyrbrug.

Derfor må husdyrbrug også betragtes som et opmærksomhedspunkt.

Trin 1 - Hobros centerstruktur

Hobro er helt særlig, fordi byen er lille nok til, at mange kender hinanden og giver sig tid til at stoppe op og snakke, samtidig med at byen er stor nok til at kunne tilbyde borgerne en bred udvalgsvarehandel, en flerhed af uddannelsesinstitutioner og stort udvalg af fritidsaktiviteter og arbejdspladser.

Det er den lille storby, der er et sted i sig selv - og ikke kun et sted i kraft af et stort, regionalt netværk, hvor man pendler til og fra eller kører forbi. At byen fungerer som en lille storby er en stor kvalitet, som byen skal dyrke og bygge videre på.

I arbejdet med Hobro som den lille storby er det vigtigt, at nye byområder knyttes godt op på de eksisterende centre, samtidig med at den tætte forbindelse til naturen og de rekreative værdier i kanten af byen bevares og styrkes.

Byen har tre slags centre – midtbyen, servicecentre og oplandsbyer.

Midtbyen

Hobro midtby er en tæt, levende og mangfoldig midtby. Den indeholder både boliger, erhverv, skole og institutioner samt et bredt udvalg af handel. Midtbyen styrkes ved at nye udviklingsområder kobles godt til midtbyen.

Servicecentrene

Servicecentre er områder uden for midtbyen, der indeholder en række funktioner, som fx. skole, indkøb og foreningsfaciliteter, som betjener byens borgere. I Hobro udgøres disse servicecentre af Hørby Skoleby, Valsgård og Bymarken.

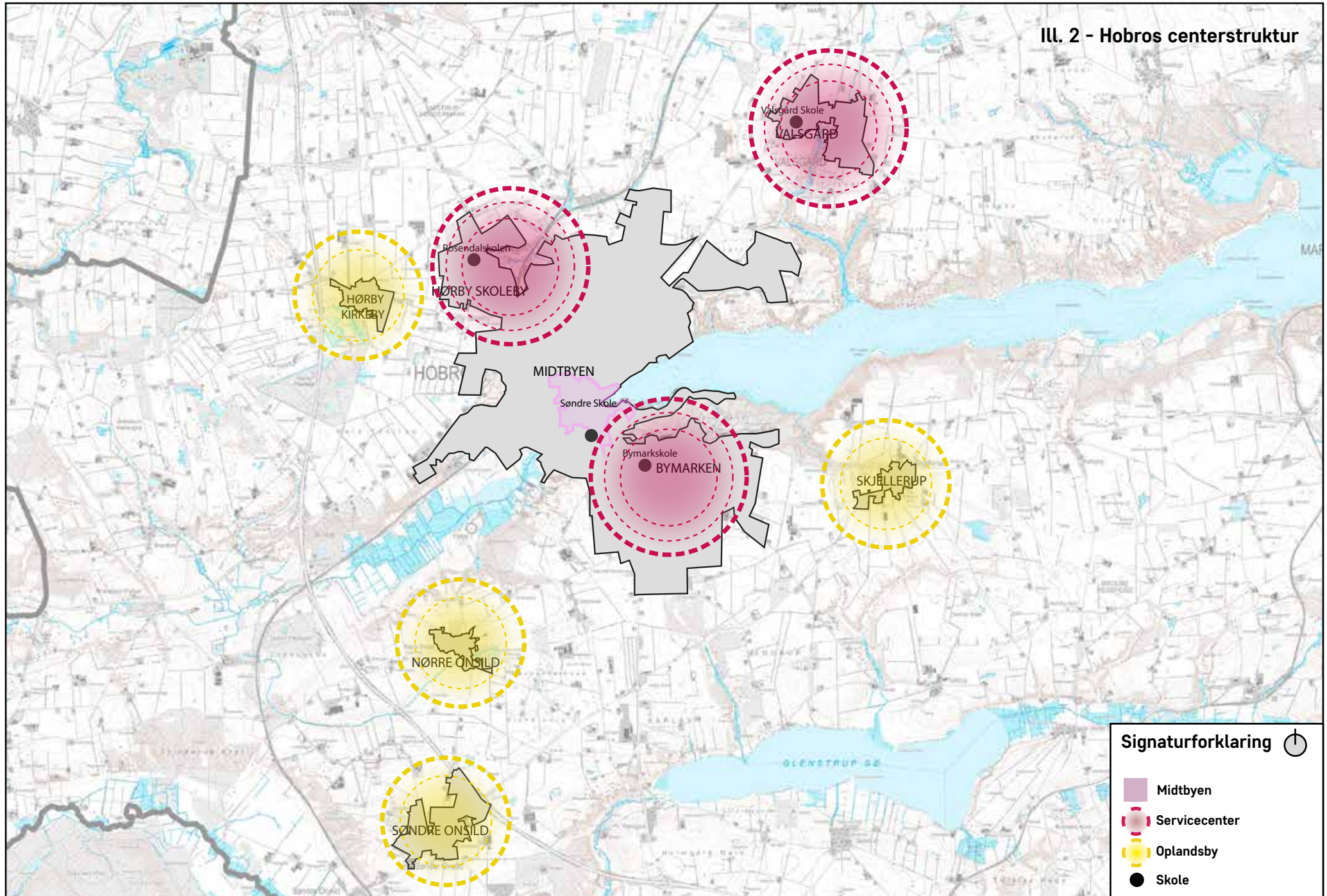
Nye boligområder skal kobles godt op på servicecentrene, så eksisterende servicefunktioner som skole, idræts- og foreningsfaciliteter, dagligvarehandel mv. kan forsyne de nye områder. På den måde sikrer vi de investeringer, der allerede er gjort.

Oplandsbyerne

Oplandsbyer er lokalsamfund placeret uden for Hobro by. De agerer som landsbyer med egen identitet og fællesskaber, men de er afhængige af serviceudbuddet i Hobro. I Hobro udgøres de bynære oplandsbyer af Hørby Kirkeby, Skjellerup, Nørre Onsild og Sønder Onsild.

I vækstplanen arbejdes der med en mindre udvikling i de to nærliggende oplandsbyer Hørby Kirkeby og Skjellerup. Udviklingen skal ske i det omfang, at byerne forbliver landsbysamfund, der er adskilt fra Hobro.

Ill. 2 - Hobros centerstruktur



Trin 2 - Udviklingsretninger

Byen udvikles inde fra og ud

I Vækstplan Hobro er grundprincippet, at byen udvikles inde fra og ud. Det er iøvrigt også et krav i lovgivningen.

Det betyder, at byudviklingen tager udgangspunkt i den nuværende bygrænse, og udbygningen sker herfra. Der kan altså ikke laves nye "satellitbyer" uden fysisk tilknytning til den eksisterende.

Boliger og erhverv skal adskilles

Et andet grundprincip i vækstplanen er, at udviklingsområder for boliger og erhverv adskilles i så høj grad som muligt. Det er for at undgå miljøkonflikter.

Vækstplanen er derfor bygget op omkring fire overordnede udviklingsretninger. Således skal boligudviklingen ske mod øst og vest, mens erhvervsudviklingen skal ske mod nord og syd (se Illustration 4 og 5). En udpegning, der tager udgangspunkt i, hvor bolig- og erhvervsområder ligger i dag.

Det betyder, at erhvervsområderne fortsat udvikles langs de overordnede veje Nordre Ringvej, Aalborgvej mod nord og Randersvej mod syd.

Boligområderne udvikles primært mod øst ud mod Skjellerup, mod syd-vest ved Stoldalen og især mod vest mellem Hørby Skoleby og Motorvej E45.

På denne måde undgås at blande bolig og erhverv, og dermed forebygges miljøkonflikter, hvor boligområder bliver påvirket af miljøgener fra virksomheder i form af støj, lugt og støv.

Udbygningsområder til de næste 50 år - eller mere

Vækstplanen tager udgangspunkt i disse grundprincipper, men for at opnå et langt bedre strategisk grundlag og en betydelig mere sammenhængende udvikling går vækstplanen dog et skridt videre, og inddrager større områder end forudsat i Hobro Udviklingsplan (2018) og kommuneplanen.

Baggrunden for dette er, at hvis der skal skabes et sammenhængende net af fremtidige veje og stier, et sammenhængende anlæg til håndtering af overfaldevand og et sammenhængende net af rekreative kiler m.v. kræver det, at der inddrages langt større områder end forudsat i vækstplanen.

Vækstplanen omfatter således arealer med et omfang, der peger 50 år frem i tiden - eller mere!

Miljøbufferzoner

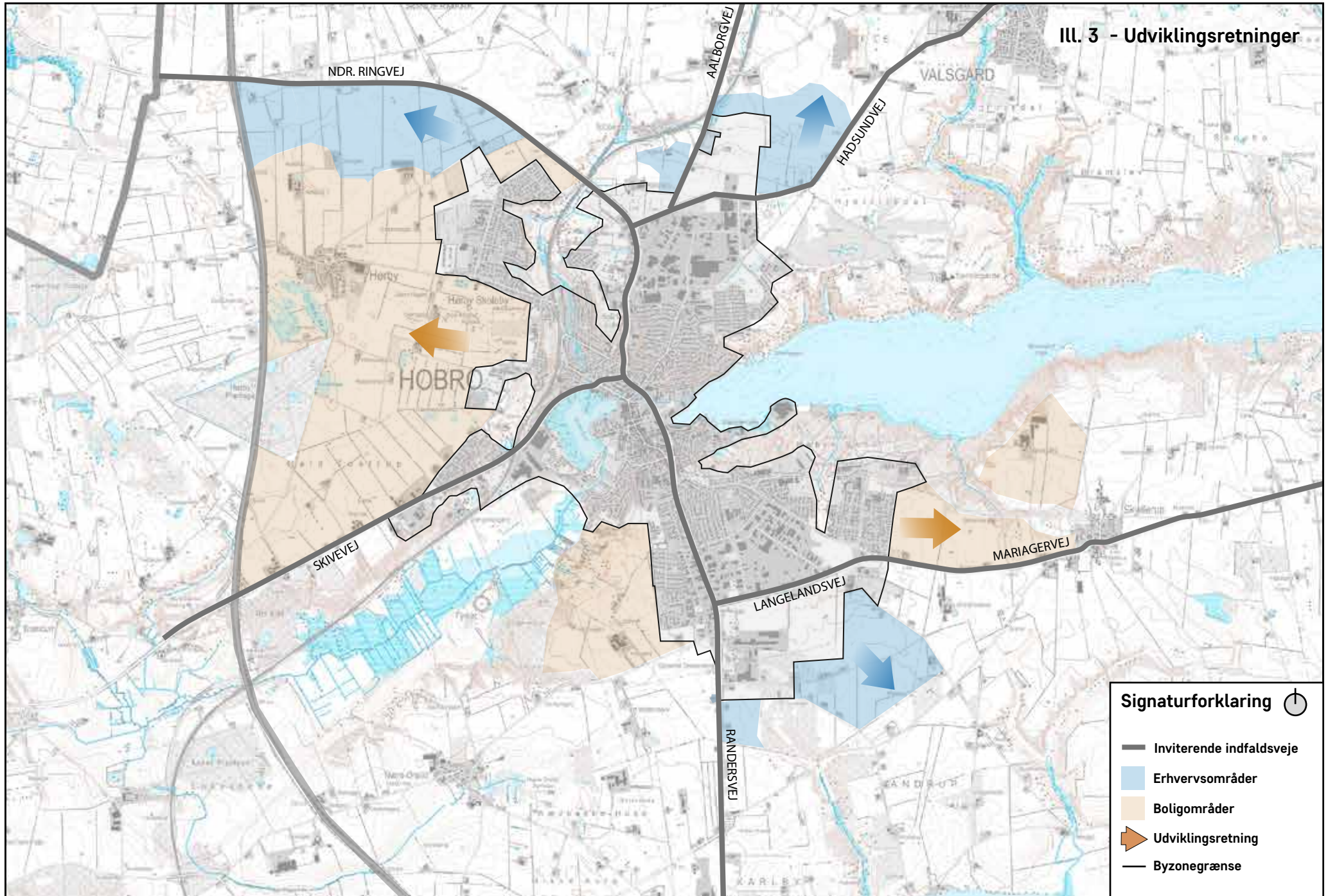
Ud over at undgå at blande bolig og erhverv, adskilles bolig- og erhvervsområderne desuden af miljøbufferzoner. Zonerne skal forhindre fremtidige miljøkonflikter, hvor boligområder bliver påvirket af miljøgener fra virksomheder i form af støj, lugt og støv.

Dette kan ske ved at udlægge arealer til formål, der ikke miljøpåvirker boligområderne og samtidig kan tåle miljøpåvirkning fra erhvervsområderne. Det kaldes zonerings.

Det er også muligt at lave afskærmning i form af volde og vægge, men dette har dog ingen effekt i forhold til lugt og støv.

Samtidig er støjbelastningen fra indfaldsvejene ofte så høj, at der alene af denne årsag vil være behov for at skabe miljøzonerbuffer omkring dem.

Ill. 3 - Udviklingsretninger



Trin 3 - De rekreative kiler

Hobro har en unik beliggenhed omgivet af mange naturområder af høj kvalitet. Især arealerne i og langs med Onsild Ådal, kystskrænterne langs Mariager Fjord samt skrænterne langs Hodals og Valsgård Bæk rummer i dag betydelige og bevaringsværdige naturværdier.

Muligheden for at komme ud i denne unikke natur, er en enestående kvalitet, når man bosætter sig i Hobro. Og den skal udnyttes!

I Vækstplan Hobro sker dette ved at udlægge et sammenhængende netværk af rekreative kiler, der med integrerede stier binder byområderne sammen med bycentrene og de eksisterende naturområder omkring Hobro.

De rekreative kiler er dannet ud fra princippet om, "at gøre en dyd af nødvendigheden". Det vil sige, at alt det vi i forvejen skal tage højde for i planlægningen - fortidsminder, naturområder, landskabsværdier m.v. samt regnvandsanlæg - er indarbejdet i de rekreative kiler.

Dermed bliver disse elementer ikke "hindringer" for planlægningen, men bliver i stedet udnyttet til at skabe værdi for bosætningen. Dette er en helt afgørende kvalitet i Vækstplan Hobro.

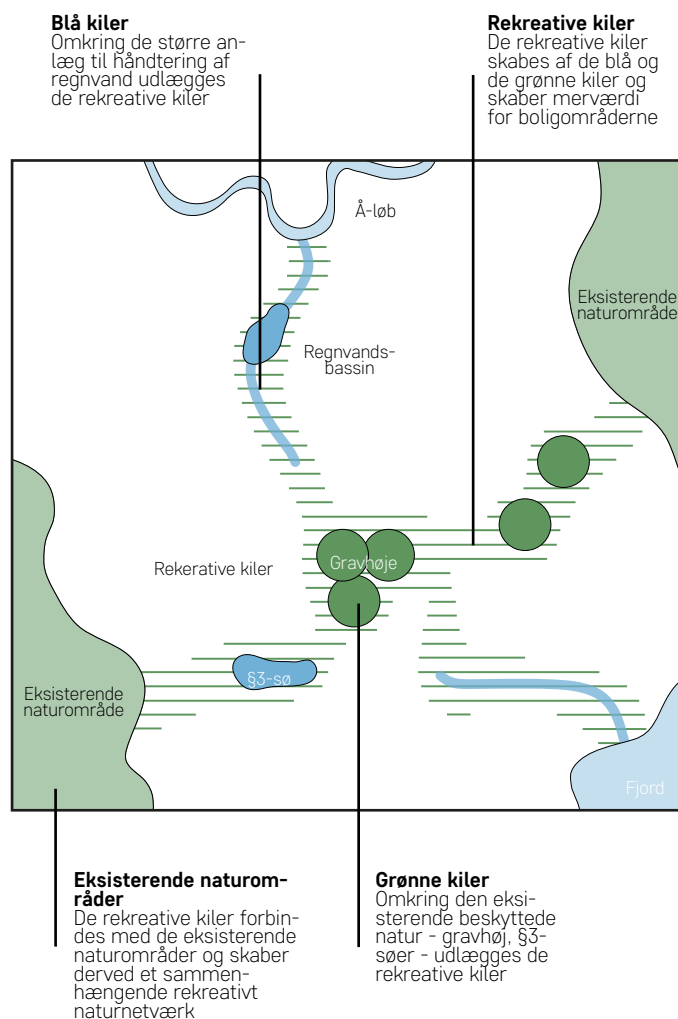
De grønne og de blå kiler

Overordnet er de rekreative kiler dannet på baggrund af grønne og blå kiler.

De grønne kiler er baseret på de eksisterende naturområder og fredede områder som gravhøje, søer og § 3-områder. Inden for disse områder kan der alligevel ofte ikke ske byudvikling, og derfor er de indarbejdet og knyttet sammen i de rekreative kiler. Princippet er vist på Ill. 6.

De blå kiler er defineret med udgangspunkt i behovet for at kunne håndtere overfladevand på jordoverfladen. I henhold til Mariagerfjord Kommunes Klimahandlingsplan fra 2018 skal nedbør fremover i højere grad håndteres på terrænet i stedet for i kloakker.

Det indebærer, at der skal laves anlæg til afledning af regnvand på jordoverfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde. Et afstrømningsområde er det opland som afleder regnvand til den samme recipient (f.eks. fjorden eller en å)



Ill. 6 - Principskitse for dannelsen af rekreative kiler

Derfor ligger de blå kiler i de lavninger i terrænet, hvor vandet i et udviklingsområde samler sig og, hvor det løber hen (se Ill. 7). Ud fra dette skal der også etableres regnvandsbassiner til opsamling og forsinkelse af regnvand.

Vandet er dermed til at give øget værdi og kvalitet i rekreative kiler og dermed også en værdiskaber for de nærliggende boligområder.

Principper for de rekreative kiler

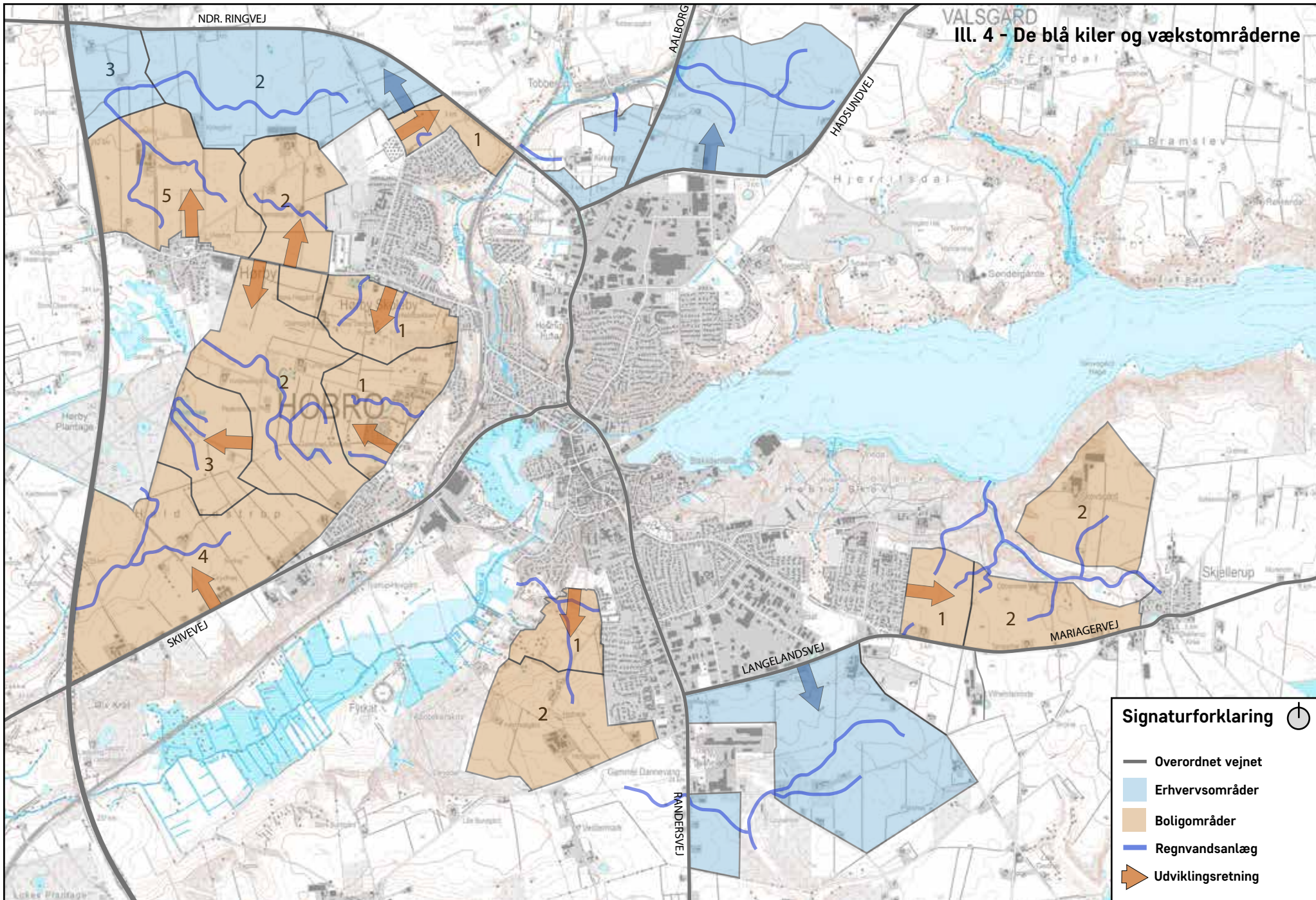
- Der skal skabes et sammenhængende netværk af nye rekreative kiler, som forbindes med de eksisterende naturområder
- De grønne og blå kiler skal have karakter af rekreative naturkiler.
- Der skal etableres regnvandsbassiner i kilerne, der skal kunne tilbageholde og aflede vand.
- Der skal etableres et sammenhængende stinet i de rekreative kiler.

Større biodiversitet

Mariagerfjord Kommune vedtog i foråret 2019 en biodiversitetspolitik, der opsætter rammerne for kommunens langsigtede arbejde med natur og biodiversitet. Et ben i politikken er, at kommunen skal gå forrest med at sikre den eksisterende natur og skabe rum for ny natur. Et andet ben er, at kommunen skal sikre adgang til naturen og fortælle borgere og turister om de naturværdier, der findes i landskaberne.

Ved at tænke naturzoner ind i de rekreative kiler er udviklingsplanen med til at sikre den eksisterende, værdifulde natur, samtidig med, at den skaber mulighed for at forbedre borgernes og turisternes adgang til naturen.

VALSGÅRD
III. 4 - De blå kiler og vækstområderne



Signaturforklaring 

-  Overordnet vejnet
-  Erhvervsområder
-  Boligområder
-  Regnvandsanlæg
-  Udviklingsretning

Trin 4 - Veje og stier

Et afgørende element for at vækstområderne bliver integreret med den eksisterende by, de eksisterende naturområder og den eksisterende overordnede infrastruktur er, at der sikres en hensigtsmæssig udbygning af vej- og stinettet.

Hobros eksisterende vej- og stinet fungerer godt på nuværende tidspunkt, og vil som udgangspunkt kunne rumme den øgede belastning fra de nye udviklingsområder.

Ny infrastruktur i Hobro Vest

Det gælder dog ikke i Hobro Vest, hvor de eksisterende veje ikke kan rumme den øgede trafik fra en fremtidig byudvikling. Ligeledes er der her behov for at skabe et nyt overordnet stinet.

Som det fremgår af Ill. 8, udlægges derfor en fremtidig overordnet vejstruktur i form af en ny fordelingsvej og nye forbindelsesveje. Ligeledes udlægges der en overordnet stistruktur med hovedstier og rekreative stier i de grønne kiler.

Veje

Ny fordelingsvej i Hobro Vest

Den fremtidige vejstruktur i Hobro Vest vil være bundet op på de eksisterende overordnede veje Nordre Ringvej og Skivevej. De eksisterende veje i Hobro Vest - Ølsvej og Løgstørvej - vil på længere sigt dog ikke kunne klare den store mængde trafik, der vil komme ved udviklingen af Hobro Vest. Derfor er der behov for en ny fordelingsvej mellem Nordre Ringvej og Skivevej.

Den nye fordelingsvej er placeret ud fra en analyse af området og ud fra, at vejen så hurtigt som muligt skal kunne anvendes til forsyning af de nye vækstområder.

Forbindelsesveje

Der skal etableres forbindelsesveje fra fordelingsvejen og til de eksisterende veje Ølsvej og Døstrupvej. På denne måde skabes der et sammenhængende vejsystem.

Vejadgang til vækstområderne

De nye vækstområder får som udgangspunkt vejadgang til de nye forbindelsesveje ad stamveje eller boligveje. De kan dog også undtagelsesvist få vejadgang til de eksisterende forbindelsesveje, men kun hvis det er trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt og det er meget uhensigtsmæssigt, at forbinde dem til de nye forbindelsesveje.

Der kan ikke etableres vejadgang fra boligområderne til de overordnede veje Skivevej, Nordre Ringvej og den nye forbindelsesvej.

Stier

Stistrukturen har overordnet to formål

- At sikre sikker og tryk adgang til servicecentre og midtbyen
- At forbinde og sikre adgang til de nye rekreative kiler og eksisterende naturområder

Der skelnes derfor overordnet mellem transportstier og rekreative stier.

Transportstierne

En vigtig del af infrastrukturen er de såkaldte transportstier. Transportstierne skal koble vækstområderne sammen med bycentre, og gøre det nemt og sikkert at komme til centerområderne Hørby Skoleby, Bymarken og Hobro Midtby.

På transportstierne er der fokus på tryghed og fremkommelighed.

De rekreative stier

De rekreative stier, som ligger i de rekreative kiler, er hovedsageligt tiltænkt en rekreativ funktion - gåture, løb, mountainbike og lignende - men de vil naturligvis i visse tilfælde have en dobbeltfunktion som transportsti.

Der vil dog være forskel på de to stityper i form af f.eks. belægning, bredde og belysning.

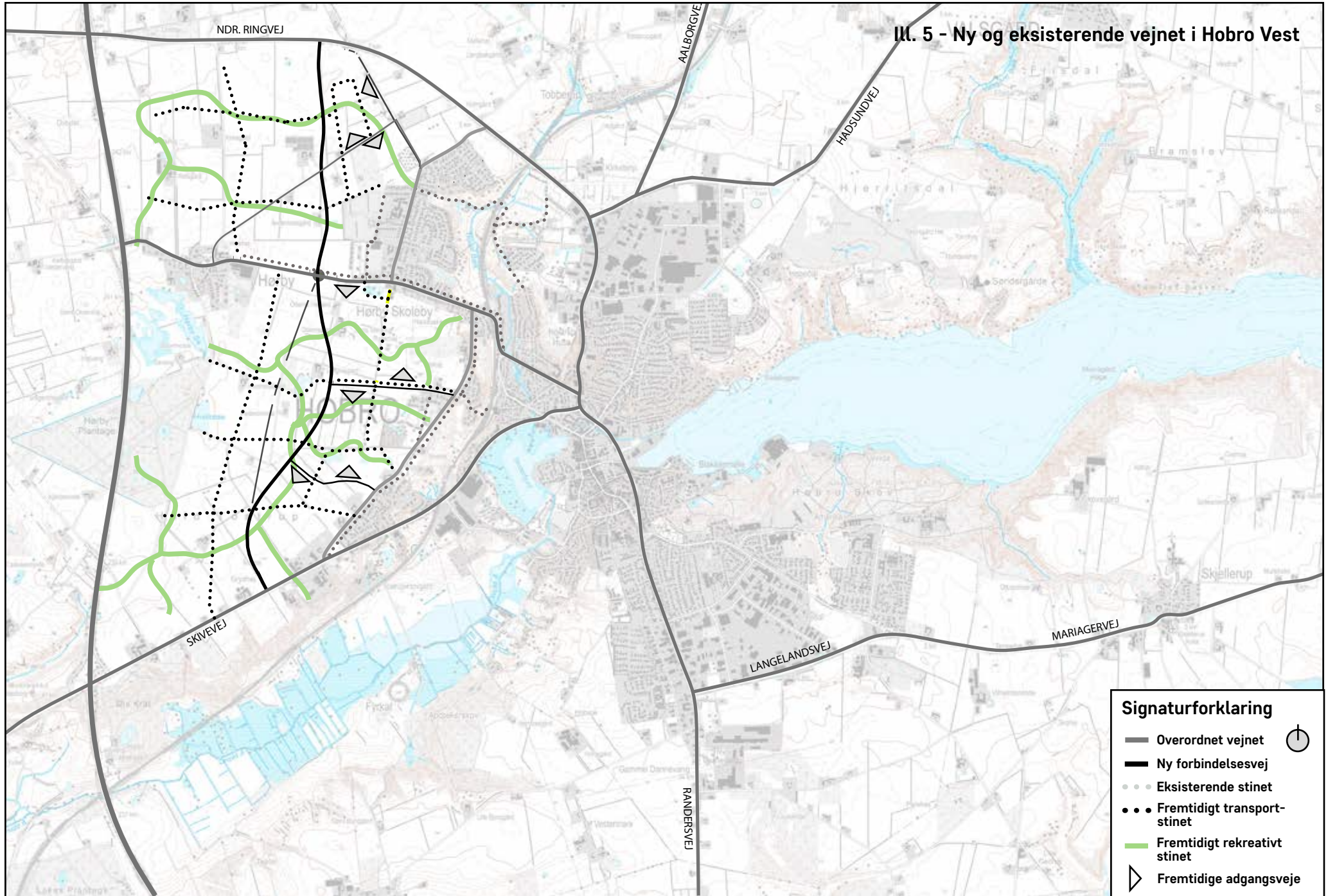
Principper for nye veje

- Fordelingsvejen mellem Nordre Ringvej og Skivevej skal hurtigst muligt kunne forsyne de nye vækstområder
- Fordelingsvejen skal forbindes med de eksisterende overordnede veje med forbindelsesveje
- Vækstområderne skal have vejadgang til forbindelsesvejene via stamveje eller boligveje.
- Boligvejene skal udformes således at der skabes trafiksikkerhed og tryghed.
- Der skal etableres sikre krydsninger mellem veje og stier, evt. med sti under vej eller over vej.

Principper for nye stier

- Der skal etableres transportstier, der forbinder vækstområderne med centrene
- Der skal etableres et sammenhængende stisystem i de rekreative kiler
- Der skal skabes adgang fra boligområderne til de rekreative kiler via stisystemer.
- Stier i kilerne skal kobles med eksisterende stier. Rekreative og transportstier skal kobles sammen.
- Ved sammenfald mellem forbindelsesstier og rekreative stier skal der sikres tryghed.

III. 5 - Ny og eksisterende vejnet i Hobro Vest



Trin 5 - Fastlæggelse af udbygningsrækkefølge

Formålet med at fastlægge en udbygningsrækkefølge er, at sikre en effektiv og økonomisk udnyttelse af byens eksisterende infrastruktur både over og under jordoverfladen (veje, stier, kloakker, varme, mv.).

Men rækkefølgen skal også sikre, at investeringerne til nye og nødvendige infrastrukturanlæg sker på en funktionel og ikke mindst økonomisk hensigtsmæssig måde.

Vækstområder og regnvandshåndtering

Udviklingen omkring Hobro skal som udgangspunkt ske i etaper inden for de vækstområder, som er vist på Ill 2.

Vækstområderne er afgrænset i overensstemmelse med afstrømningsområderne for overfladevand. Et afstrømningsområde er det opland, som afleder regnvand til det samme sted.

I henhold til Mariagerfjord Kommune Klimahandlingsplan fra 2018 skal nedbør i højere grad håndteres på jordoverfladen fremfor i kloakker. Det indebærer, at der skal laves anlæg til afledning af regnvand på jordoverfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde.

Det er derfor nødvendigt, at der er overblik over, hvordan regnvandsanlæggene for et helt strømningsområde skal placeres, inden planlægningen sættes i gang inden for et udviklingsområde.

Af økonomiske hensyn er det hensigtsmæssigt at etablere regnvandsanlæg for et afstrømningsområde - og dermed også et vækstområde - ad gangen og herefter udbygge arealerne omkring dette anlæg.

Ligeledes er det hensigtsmæssigt at påbegynde byudviklingen så tæt på recipienten som muligt. Derfor er der på Ill. 2 med pile angivet, hvor udbygningen anbefales påbegyndt inden for det enkelte udviklingsområde.

Udbygningsrækkefølge og udviklingsretning

Umiddelbart er der fire forhold, som er afgørende for fastlæggelsen af udbygningsrækkefølgen:

- Indefra og ud-princippet
- Begrænsning af nye vejanlæg
- Begrænsning af nye regnvandsanlæg
- Konsekvenszoner for husdyrbrug

Indefra og ud

Det er et lovbestemt princip, at byudviklingen skal ske indefra byen og ud. I Vækstplan Hobro sker det med udgangspunkt i enten Hobro eller oplandsbyerne.

Eksisterende veje

Udbygningsrækkefølgen tager hensyn til, at de eksisterende veje i videst muligt omfang kan benyttes, og behovet for anlæg af nye veje minimeres.

Regnvandsanlæg

Anlæg til afledning af regnvand på jordoverfladen, skal betjene et helt afstrømningsområde.

Som nævnt er det af økonomiske hensyn hensigtsmæssigt at etablere regnvandsanlæg for ét afstrømningsområde ad gangen og herefter udbygge arealerne omkring dette anlæg.

Desuden er det ofte både praktisk og økonomisk hensigtsmæssigt at påbegynde et vækstområde dér, hvor alt vandet fra det enkelte udviklingsområde samles.

Konsekvenszoner for husdyrbrug

Der kan ikke ske byudvikling inden for konsekvenszonerne for husdyrbrug. Dette er blandt andet gældende for området vest for Hørby Skoleby og området nord for Hørby Kirkeby, hvor der skal tages hensyn til lugtegenerne fra henholdsvis en minkfarm og en svinefarm.

Det er ikke hensigtsmæssigt at planlægge rundt om konsekvenszonerne, så derfor bør der ikke tages hul på et vækstområde, så længe de er omfattet af konsekvenszoner.

På baggrund af ovenstående hensyn er der på Ill. 2 angivet en udbygningsrækkefølge for alle vækstområderne samt en udviklingsretning for det enkelte vækstområde.

Detailplan for det enkelte vækstområde

Inden det enkelte vækstområde påbegyndes, skal der laves en detailplan for hele vækstområdet således, at rekreative kiler, regnvandsanlæg, vej og stier m.v. er fastlagt i en sammenhæng. Ikke blot inden for vækstområdet, men også i forhold til de overordnede elementer i vækstplanen.

Fravigelse af udbygningsrækkefølgen

Det vil dog være muligt at fravige både udbygningsrækkefølgen og udviklingsretningen, hvis det bliver nødvendigt. Men en fastlagt udviklingsrækkefølge gør kommunen i stand til at sikre, at udviklingen sker gennemtænkt og giver mulighed for at sikre privat medfinansiering af f.eks. vejanlæg, rekreative kiler og stier.

Desuden vil der være en stor risiko for, at miste den økonomisk effektive udnyttelse af eksisterende infrastruktur.

Såfremt udviklingsrækkefølgen fraviges, vil det i lighed med de øvrige vækstområder kræve, at der laves en separat detailplan, som beskrevet ovenfor.

Kommuneplanen

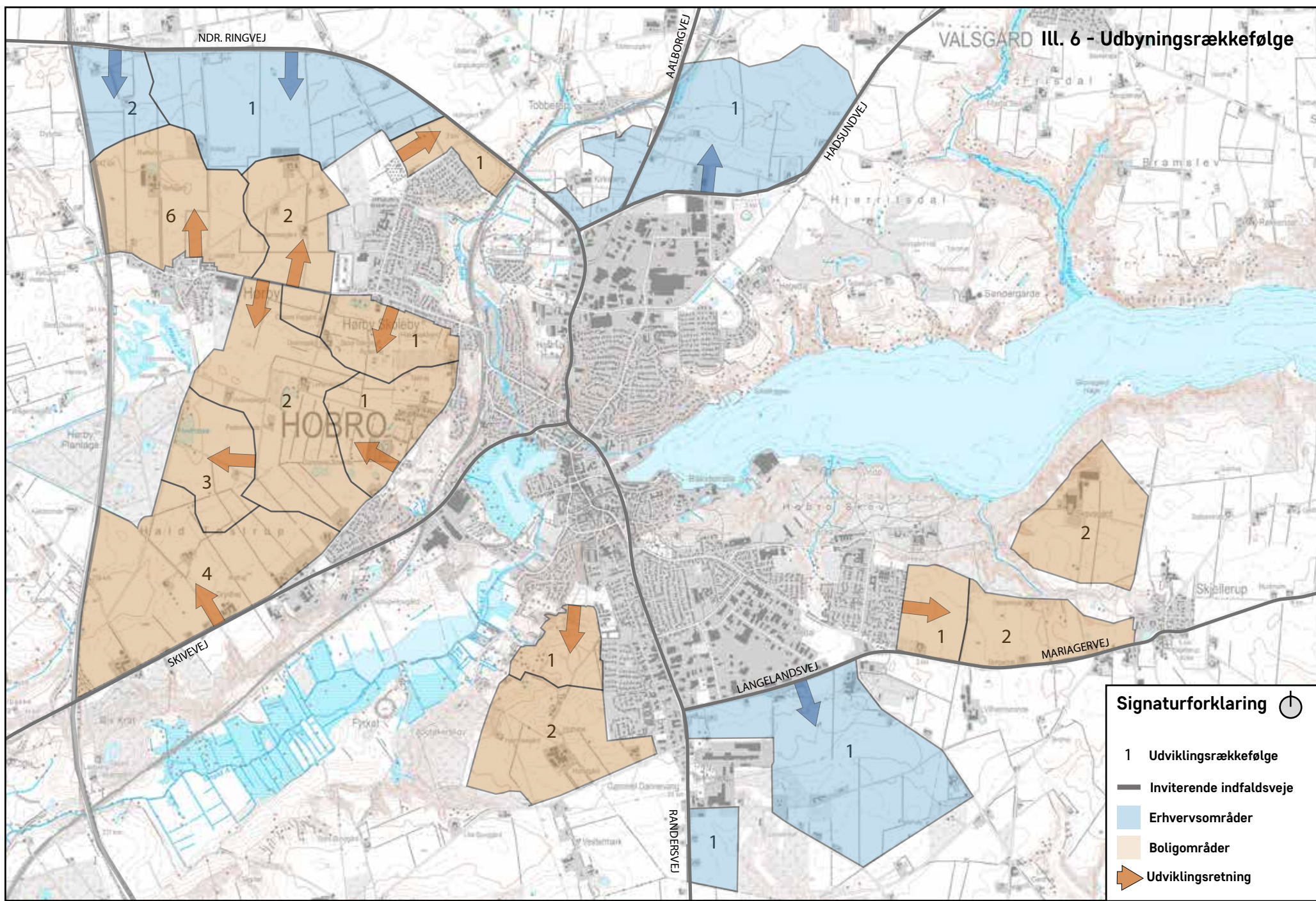
Vækstområderne og udviklingsrækkefølgen skal danne baggrund for revideringen af kommuneplanen, der fastlægger udviklingen i en 12-årig periode.

Vækstplan Hobro skal også danne grundlag for udarbejdelse af retningslinjer for, hvornår og hvordan Mariagerfjord Kommune kan sætte krav til private udviklere om anlæggelse af offentlige grønne og blå kiler, veje og stier når nye vækstområder tages i brug.

Bygherreaftaler

Med udgangspunkt i Vækstplan Hobro vil der blive udarbejdet retningslinjer for bygherre aftaler for, hvordan udgifterne til udvikling og anlæg af de rekreative kiler, veje, stier m.v. fordeles mellem bygherren og kommunen.

VALSGÅRD III. 6 - Udbyningsrækkefølge



Signaturforklaring 

- 1 Udviklingsrækkefølge
- Inviterende indfaldsveje
- Erhvervsområder
- Boligområder
- Udviklingsretning

Grundvand

Det er kommunens ansvar at sikre rent grundvand til byens borgere - nu og i fremtiden. Dette hensyn varetages gennem planlægning af anvendelsen på de arealer, som ligger over grundvandsmagasinerne

Grundvandshensynet i Vækstplanen

Med udgangspunkt i disse grundvandshensyn, er der i Vækstplan Hobro tages følgende hensyn til grundvandet:

- De bynære boringsoplande (BNBO) og de særlige indsatsområder friholdes helt for byudvikling. I stedet søges områderne indarbejdet i de rekreative kiler.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande kan som udgangspunkt udlægges til byudvikling, dog med forbehold for visse virksomhedstyper.

I vækstplanen er det særlige indsatsområde ved Skivevej udlagt som vækstområde. Det skyldes, at det er usikkert, hvorvidt der reelt er særlige grundvandshensyn i området. Vækstområdet er dog udlagt sent i udviklingsrækkefølgen, og det forventes, at grundvandets sårbarhed i området er afklaret, inden byudviklingen når frem til området.

I det efterfølgende beskrives de forhold, som ligger til grund for grundvandshensynene.

Forsyningsstrategi

Vandforsyningen med drikkevand i Hobro sker fra Mariagerfjord Vand a/s' vandværker, Skivevejens Vandværk og Skjellerup Vandværk.

Mariagerfjord Vand a/s har af hensyn til forsyningssikkerheden desuden overvejelser om at etablere en ny kildeplads i Østerskoven og udvide Skjellerup Vandværk, så kapaciteten bliver ligeså stor som på Skivevejens Vandværk.

Grundvandsbeskyttelse

En del af grundvandsbeskyttelsen sker gennem kommunernes fysiske planlægning samt kommunens indsatsplanlægning i medfør af vandforsyningsloven.

Miljøstyrelsen har ansvar for at kortlægge forureningssårbarheden af drikkevandsressourcen til vandværkerne.

Resultatet af denne kortlægning vises i udpegning af:

- Områder med Særlige Drikkevandsinteresse (OSD)
- Indvindingsoplande
- Grundvandsdannende oplande
- Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI)

Udpegningen fastlægger de geografiske rammer for en målrettet grundvandsbeskyttelse.

Nye kildepladser indebærer nye indvindingsoplande og fremtidig tilhørende beskyttelseszoner.

Indsatsplan for beskyttelse af grundvandet

Byrådet har i 2013 vedtaget en indsatsplan for beskyttelse af grundvandet i og omkring Hobro. Her fremgår det bl.a.

at kommuneplanlægningen skal sikre, at nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og de grundvandsdannende oplande som hovedregel friholdes for byudvikling.

at Mariagerfjord Vand a/s skal indgå aftaler om dyrkningsrestriktioner i områder udpeget som "arealer med særlig indsats" samt i BNBO til alle borer på de to vandværker.

På Ill. 9 ses de udpegede områder omkring Hobro.

Ny grundvandskortlægning

Områderne forventes imidlertid at blive revideret inden for de næste år, dels som følge af etablering af nye supplerende vandboringer, dels som følge af ny viden.

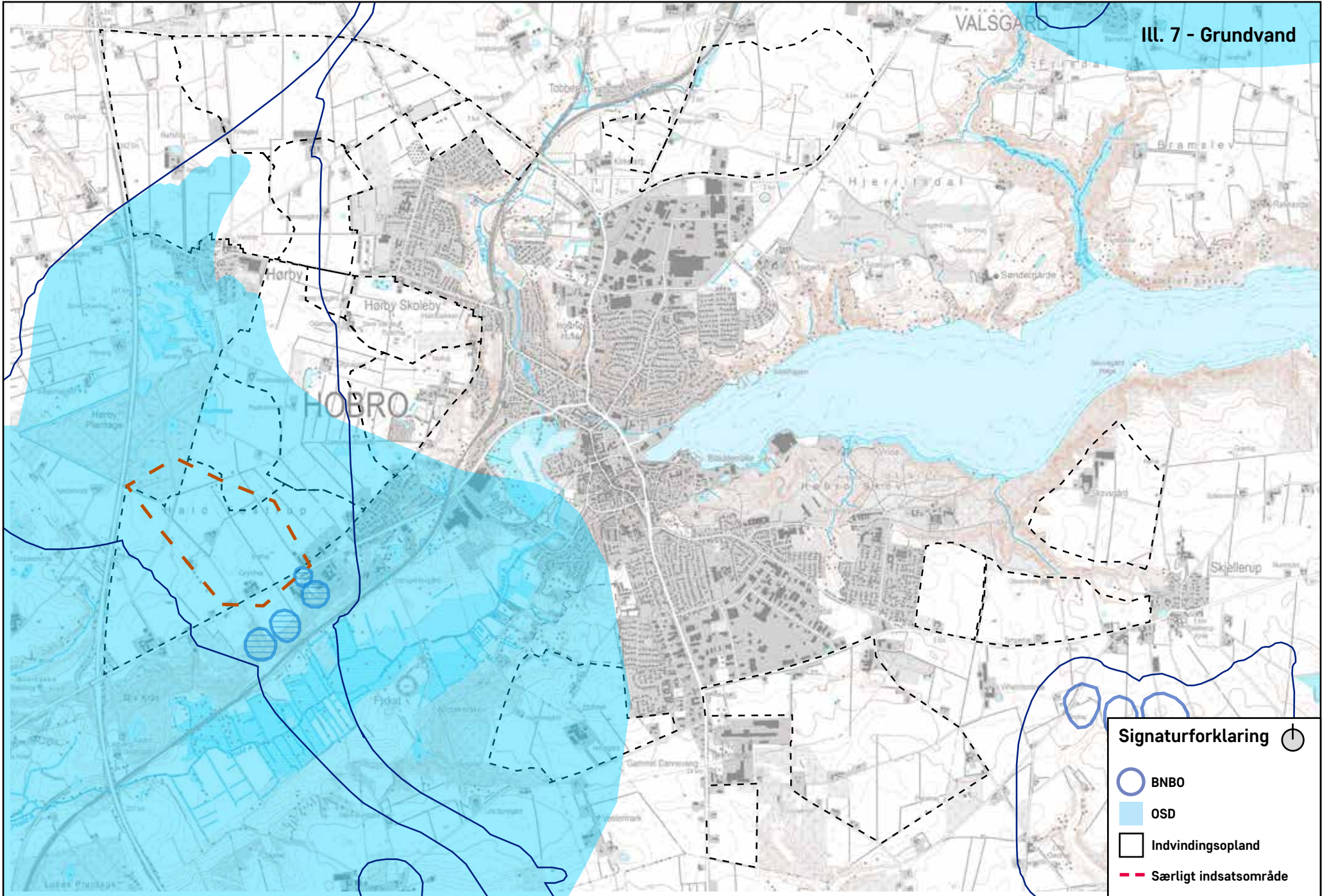
Det vil sandsynligvis medføre en revision af indsatsplanen for Hobroområdet, og dermed kan det forventes at arealet med særlig indsats - det vil sige et areal, hvor der skal laves dyrkningsrestriktion på ift. pesticider og/eller nitrat - ved Skivevejens vandværk (det orange stiplede område på kortet) bliver justeret og udlagt i det område, hvor der er størst brug for beskyttelse af grundvandet.

Beskyttelsen af grundvandet må forventes at blive ændret løbende i takt med ny viden på området.

Hvis Mariagerfjord Vand a/s får tilladelse til at etablere nye borer i den østlige del af Østerskoven, skal områdets sårbarhed over for forurening kortlægges af Miljøstyrelsen.

Bliver området i denne forbindelse kortlagt som sårbart, vil det forringe mulighederne for byudvikling syd for Østerskoven.

Ill. 7 - Grundvand



Landbrug

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal der ifølge Planloven redegøres for gener i form af lugt, støv og støj.

Husdyrbrug kan alt efter deres karakter og størrelse lugte en del, og som det fremgår af Illustration 10, findes der en del husdyrbrug i periferien af Hobro.

Størrelsen og omfanget samt placeringen af husdyrbrug kan ændres sig over tid. Det er landmanden, som har ansvaret for at indberette eventuelle ændringer af husdyrbruget,

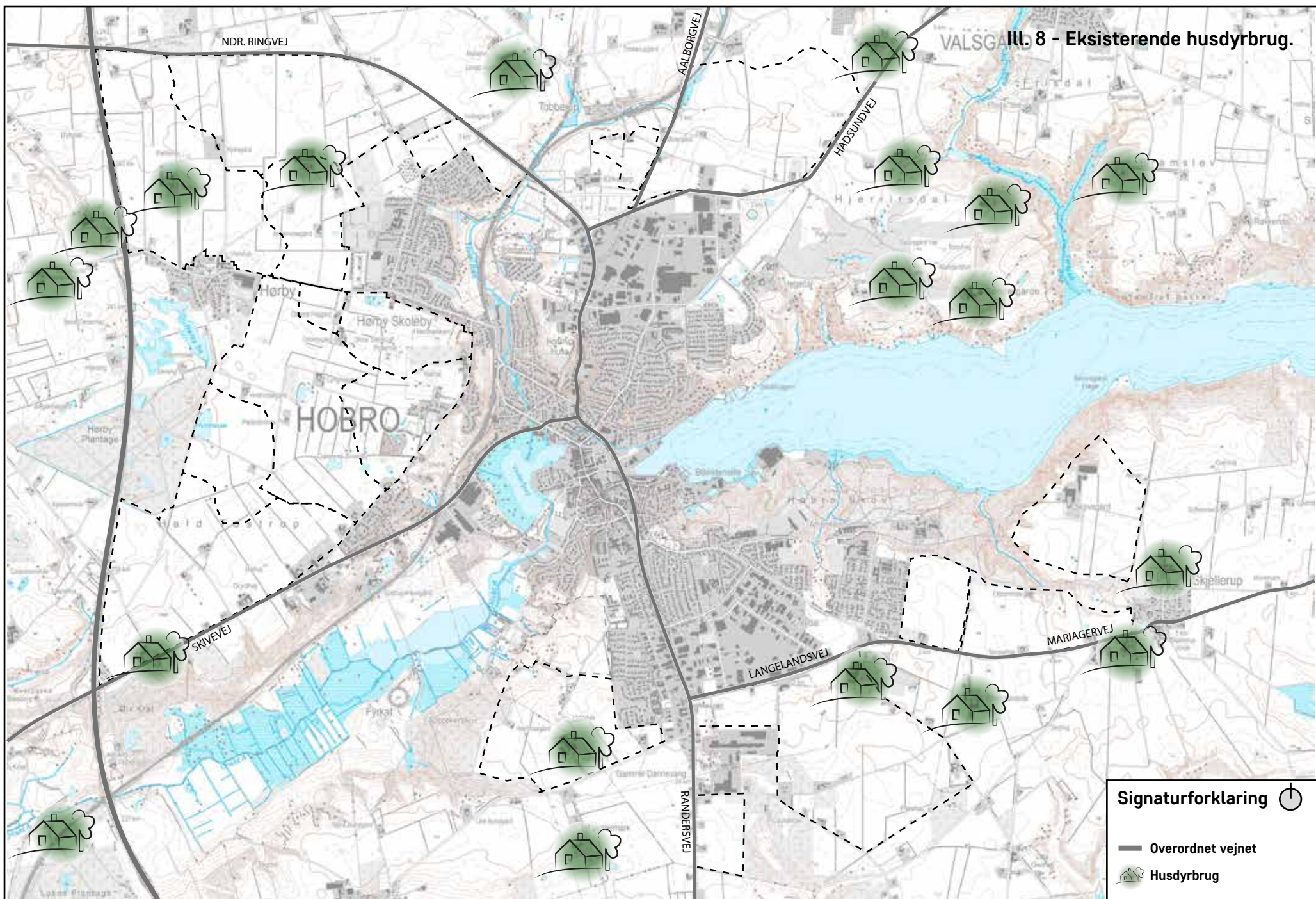
Det er derfor vigtigt, at være opmærksom på husdyrbrug i forbindelse med planlægningen. Ikke blot i forbindelse med lokalplaner, men især også i forbindelse med igangsætningen af den overordnede kommuneplanlægning.

Det kan være meget u hensigtsmæssigt at skulle planlægge byudvikling "omkring" lugtkonsekvenszonen for et husdyrbrug.

På Ill. 7 er der ikke differentieret på størrelse eller omfang på de allerede eksisterende husdyrbrug i og omkring Hobro. Det er derfor vigtigt at det i hvert enkelt tilfælde undersøges nærmere. De viste husdyrbrug spænder bredt, lige fra høns til mink, hvor forskellen på både størrelse og lugt er væsentligt stor.

Ved fastlæggelsen af udbygningsrækkefølgen er der taget højde for miljøgenerne fra eksisterende landbrug. Således er vækstområder, der er omfattet af konsekvenszoner omkring eksisterende landbrug, lagt sent i rækkefølgen.

III. 8 - Eksisterende husdyrbrug.



MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af Vækstplan Hobro

Der er foretaget en screening af planforslaget, fordi de jf. § 8, stk. 2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Screeningen tager udgangspunkt i det miljøbegreb, der er defineret i lovens § 1, stk. 2.

Ved afgørelse af, om lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der jf. lovens § 10, stk. 1 taget hensyn til kriterierne i bilag 3.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?	X				Vækstplanen er ikke en formel plan, der sætter rammer for andre planer. Der er udelukkende tale om en administrativ plan, der er retningsgivende for Mariagerfjord Kommunes administration.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?	X				
Er der miljøproblemer af relevans for planen?	X				
Har planen relevans for gennemførelse af miljøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?	X				
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?	X				
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?	X				
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?	X				
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)	X				
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?	X				

De grå felter indikerer at emnet er uddybet på de kommende sider af screeningen.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?	X				
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)	X				
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?	X				
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.	X				

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand	X				
Særlige grupper (f.eks. handicappede)	X				
Friluftsliv/rekreative interesser	X				
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv	X				
Planteliv	X				
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X				
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X				
Habitat-områder	X				
Spredningskorridorer, barrierer	X				
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	X				
Grønne områder	X				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Fredning	x				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier	x				
Geologiske særpræg	x				
Visuelle sammenhænge	x				
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	x				
Arkæologiske værdier	x				
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø	x				
Arkitektoniske værdier	x				
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	x				
Risiko for forurening	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordhåndtering/ flytning	X				
Råstoffer	X				
Erosion	X				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav	X				
Udledning af spildevand	X				
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding	X				
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X				
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)	X				
Emissioner fra trafik til og fra området	X				
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning	X				
Indendørs og udendørs støjpåvirkning	X				
Påvirkninger fra vibrationer	X				
Energiforbrug	X				
Sikkerhed	X				
Risiko for ulykker	X				
Offentlig adgang	X				
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima	X				
Ressourcer og affald					
Arealforbrug	X				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Energiforbrug, anlæg og drift	X				
Vandforbrug	X				
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed	X				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X				
Affald, genanvendelse	X				

Sikkerhed					
Kriminalitet	X				
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.	X				
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold	X				
Påvirkning af erhvervslivet	X				
Materielle goder					
Herlighedsværdier	X				
Muligheder for arealanvendelse	X				
Servicefunktioner	X				

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion

Mariagerfjord Kommune har vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Vækstplan Hobro, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1225 af 25. okt. 2018).

Vækstplanen udgør det overordnede administrative grundlag for efterfølgende planlægning i området. Vækstplanen vurderes ikke i sig selv at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen har således ikke givet anledning til, at der skal laves en egentlig miljøvurdering med tilhørende miljørapport.