

An aerial photograph of Hobro Midtby, a coastal town in Denmark. The image shows a harbor with several boats, a large white building with a blue logo, and a dense residential area with red-roofed houses and green trees on a hillside. The sky is blue with light clouds. The text 'HOBRO MIDTBY UDVIKLINGSPLAN' is overlaid in large white letters.

HOBRO MIDTBY UDVIKLINGSPLAN

INDHOLD

INDLEDNING	03
VISION	05
FORUDSÆTNINGER	06
DETAILHANDEL	07
PARKERING	09
UDVIKLINGSPRINCIPPER	10
FORNYELSE	12
FORTÆTNING	13
FORBINDELSE	14
FOKUSOMRÅDER	15
DISPOSITIONSPLAN	17
BYMIDTEN	18
DET KULTURELLE OG REKREATIVE STRØG	25
BOLIGBÅNDET	32
APPENDIX - OPSAMLINGER FRA MØDERNE	39

INDLEDNING

INDLEDNING

Byrådet i Mariagerfjord Kommune satte i strategiplanen *Med Byerne Forrest* fokus på udviklingen af kommunens hovedbyer. Strategiplanen pointerer bl.a. vigtigheden af at italesætte og anerkende Hobro som kommunens lille storby - og af at udvikle Hobro med fokus på tæthed og bymæssige kvaliteter - med grundlag i de særlige kendetegn og fortællinger, som gør byen unik.

På baggrund af strategiplanens anbefalinger har byrådet nedsat et §17.4-udvalg for Hobros udvikling. Udvalget består af repræsentanter for byrådet og forvaltningen, udvalgte fagfolk og repræsentanter for byens og midtbyens aktører. Udvalgets opgave er at formulere retningslinjerne for Hobros fremtidig udvikling.

Nærværende forslag til en udviklingsplan for Hobro Midtby er det foreløbige resultat af udvalgets arbejde i perioden august 2017 til februar 2018. Udvalgets arbejde har bestået af indtil videre fire udvalgsmøder, og der har desuden være ført dialog med en følgegruppe bestående af repræsentanter for en lang række af byens øvrige aktører.

Midtbyplanen for Hobro

Grundlaget for udviklingen af bymidten har siden 2009 være Midtbyplan for Hobro. Midtbyplanen har fungeret succesfuldt som grundlag for en række beslutninger og projekter, som har haft stor betydning for bymidtens udvikling.

Midtbyplanen pegede på mange af de samme udfordringer og muligheder, som §17.4-udvalget har drøftet og forholdt sig til:

- Gågaden/bymidten er meget orienteret omkring sig selv.
- Den sydlige del af Adelgade er præget af forfald og tilbagegang.
- Relationen til fjorden er styrket væsentligt - realiseringen af et rekreativt byrum har skabt en stærk forbindelse mellem fjorden og midtbyen.
- Udvikling af området omkring værftet er påbegyndt.

Som sådan er Midtbyplanen i et vist omfang allerede realiseret. Den indeholder dog også en række strategier og idéer, som fortsat er relevante.

Midtbyplanen har ikke som sådan dannet grundlag for §17.4-udvalgets arbejde. Men da der på en række punkter er god overensstemmelse mellem Midtbyplanen og §17.4-udvalgets anbefalinger, er det hensigten, at udviklingsplanen skal erstatte midtplanen som et opdateret grundlag for prioriteringer og beslutninger om midtbyen. Både ligheder og forskelle mellem de to planer fremhæves i dette forslag.

Udviklingsplanen

Forslaget til udviklingsplanen er §17.4-udvalgets sammenfattende anbefalinger til udviklingen af Hobros midtby.

Forslaget til udviklingsplanen indeholder dels en redegørelse for et antal overordnede, styrende principper for midtbyens udvikling, dels forslag til en række mere konkrete strategier og tiltag. Som sådan skal udviklingsplanen ses som et grundlag for konkret planlægning og for prioriteringer og beslutninger, som samlet set udgør forudsætningerne for en levende bymidte, som kan bidrage til at realisere Mariagerfjord Kommunes målsætning om Hobro som en lille storby.

Ud over de anbefalinger, der indgår i forslaget til udviklingsplanen, har udvalget drøftet en lang række idéer og visioner for bymidtens udvikling. De er samlet i et appendiks til forslaget.

Ud over §17.4-udvalgets arbejde udgør detailhandelsanalysen fra 2016 et vigtigt grundlag for udviklingsplanen. Det er også på detailhandelsområdet, hvor forudsætningerne har ændret sig mest siden 2009, hvor udgangspunktet i modsætning til i dag var et behov for en ret betydelig udvidelse af butiksarealet i bymidten. Det nødvendiggør nogle ret hårde prioriteringer, som vi redegør vi for på nogle af de følgende sider.

VISION

Vi vil realisere ambitionen om Hobro som kommunens lille storby.

Hobro er kommunens største by og er en dynamo for oplandet i forhold til servicetilbud og erhvervsudvikling. Byen ligger attraktivt placeret på landkortet med mere end 500.000 arbejdspladser inden for en times kørsel. Hobro ligger samtidig i et skønt, bakket landskab med ådalen, fjorden og skovene helt tæt på. Naturen og landskabet opleves dog i mindre grad i den centrale del af Hobro. Hobros kvaliteter er med andre ord mange og store. Men byen har brug for at få bundet sine kvaliteter bedre sammen samt at fremtidssikre et attraktiv og varieret handelsliv – og for at finde sig til rette som en lille storby i et stort netværk af andre byer.

Hobro skal ikke kunne det samme som de store nabobyer: Randers, Viborg, Aarhus og Aalborg. Vi skal udvikle det, der gør Hobro til noget særligt - både i forhold til de store nabobyer og i forhold til de andre byer i Mariagerfjord Kommune. Hobro er nemlig lille nok til, at mange kender hinanden og giver sig tid til at stoppe op og snakke. Samtidig er byen stor nok til at kunne tilbyde borgerne en flæthed af uddannelsesinstitutioner, et rigt jobmarked, et stort udvalg af fritidsaktiviteter osv. Den kombination er en stor kvalitet. For at kunne fungere som en lille storby, skal vi i byens udvikling have fokus på tæthed, forskellighed og plads til ophold og aktiviteter – ikke mindst i bymidten. Og på en tæt relation mellem byen og det landskab og den historie, byen bygger på.

Sådan formulerede vi i strategiplanen "Med Byerne Forrest" den ambitionen om udviklingen af Hobro, som ligger til grund for arbejdet frem mod udviklingsplanen. Det handler med andre ord om at skabe rammerne om og forudsætningerne for en levende og mangfoldig bymidte. Det indebærer også, at fokus i udviklingen skal være på livet i bymidten og på de mennesker og aktiviteter, der skal skabe livet. Sekundært handler det om de byrum, hvor livet skal leves og de bygninger, der skal huse de mennesker og aktiviteter, der er samlet i bymidten: Vi skal fokusere på at etablere de bymiljøer, som kan gøre Hobros bymidte interessant at bo i, opholde sig i og bruge penge i.

FORUDSÆTNINGER

DETAILHANDEL

Samlet set bør hensynet til en levedygtig bymidte betyde, at:

- Butikker så vidt muligt etableres i bymidten. Udlæg af arealer til både dagligvare- og (større) udvalgsvarerbutikker uden for bymidten skal begrænses mest muligt og skal kun ske efter en nøje vurdering af, hvilken betydning det konkrete projekt vil få for bymidten.
- Der i bymidten sikres forudsætningerne for at beholde de eksisterende to, større dagligvarebutikker som ankerbutikker i bymidten. Af hensyn til de øvrige butikker og gågaden i bymidten bør dagligvarebutikernes placering i byen bevares.

Udviklingen i detailhandelen

Midtbyplan for Hobro fra 2009 udpeger en række principper for udviklingen af midtbyen, som fortsat er relevante:

- Fokus på udvikling af Adelgade som den primære butiksgade - dog i en form, hvor det kun er strækningen mellem de store dagligvarebutikker med Store Torv som et midtpunkt, der på sigt forventes at rumme butikker.
- Muliggørelsen af et sekundært, øst-vestgående strøg mellem Store Torv og havnen ad Østergade.
- Omdannelsen af det sydlige ankerpunkt i gågaden (Føtex).

Den generelle udvikling i detailhandelen og butikslivet, som allerede i midtbyplanen fra 2009 kom til udtryk i planen om funktionelt at gøre handelsstrøget kortere, er fortsat, hvilket også er understreget i den seneste detailhandelsanalyse fra 2016: Det bliver færre butikker, og butikkerne - ikke mindst kædebutikkerne - får andre behov, som gør, at der opstår et mismatch mellem butikernes behov og bymidstens eksisterende ejendomme og lejemål og deres placering. Det indebærer fx, at lejemålene er for små eller forkert placeret/orienteret. Udfordringen er kun blevet større, og hvis der i fremtiden fortsat skal være et samlet og sammenhængende butiksmiljø i bymidten, er det afgørende at sikre forudsætningerne gennem omhyggelig planlægning.

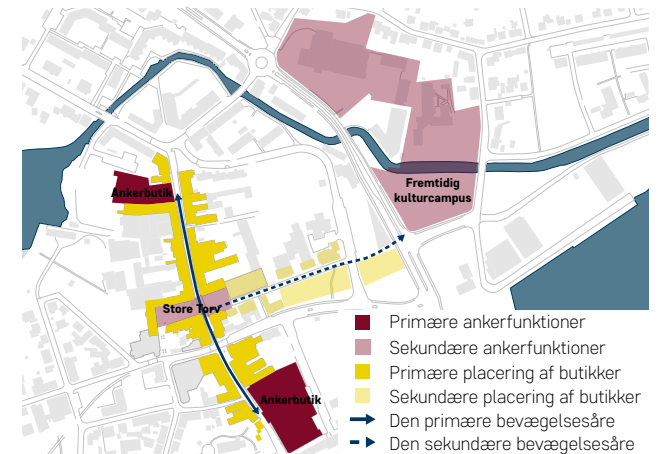
Ankerbutikkerne i Adelgade

Ankerbutikkerne understøtter med deres nuværende placering den øvrige detailhandel i Adelgade.

Midtbyplanen og detailhandelsanalysen peger begge på behovet for at beholde en stærk ankerfunktion i den sydlige del af Adelgade som forudsætning for et levende butiksliv på lang sigt på strækningen syd for Store Torv.

Behovet for fornyelse af den sydlige ankerbutik er ikke blevet mindre aktuelt.

En omdannelse på eller umiddelbart ved den nuværende placering vil understøtte den eksisterende butiksstruktur og det eksisterende butiksliv i byen, mens en udvikling af Texaco-grunden med offentlige og kulturelle funktioner i kombination med fx ungdomsboliger rummer et potentiale for at understøtte et sekundært strøg med fokus på mindre butikker, ophold og servering i Østergade.



ICP peger i detailhandelsanalysen på, at det i et bylivsperspektiv er væsentligt, at byens hovedstrøg støttes af de mest betydende dagligvarebutikker - her primært i form af de eksisterende butikker Føtex og SuperBrugsen. Der vil være et liv i den sydlige del af Adelgade. Samtidig sikrer det en forankring af handelslivet i den sydlige del af bymidten og dermed i et område af byen, som har et betydeligt fortætningspotentiale. Tilkørselsforhold og parkering vil principielt være uændrede - der vil fortsat være mulighed for en stor parkeringsplads i gården (Nytov), hvor potentialet for at etablere yderligere parkeringspladser i konstruktion bør undersøges nærmere. Endelig vil en omdannelse på den nuværende placering være en løftestang for en nødvendig fornyelse af en række ejendomme, som skæmmer den sydlige del af bymidten.

Alterantive placeringer, fx på Texaco-grunden eller STARK-grunden vil indebære en forskydning af byens menneskestrømme, hvilket på sigt vil udhule grundlaget for et butiksliv på Adelgade (og i hvert fald på den sydlige del af Adelgade). ICP understreger da også i detailhandelsanalysen, at såfremt Føtex flyttes til fx STARK- eller Texaco-grunden ved havnen, vil det betyde en betragtelig nedgang i den daglige kundestrøm til især den midterste og i dag stærkeste del af Adelgade. Det vil få omsætningsmæssige konsekvenser for butikkerne i især den midterste og sydlige del af Adelgade men også i den nordlige del af Adelgade.

§17.4-udvalgets anbefaling

Det er derfor også §17.4-udvalgets klare anbefaling at arbejde for at beholde en større dagligvarebutik som ankerfunktion i den sydlige del af Adelgade. Det er denne anbefaling, der danner udgangspunkt for udviklingsplanens øvrige principper og anbefalinger.

Placeringen af butikker i byen

Sat på spidsen er placeringen af en større dagligvarebutik derfor ikke blot et spørgsmål om at imødekomme et aktuelt behov og en mulighed for placering af en ny funktion på ét af de ledige arealer ved havnen. Det er et strategisk valg af, hvilken struktur og orientering, bymidten skal have i fremtiden - og om Adelgade fortsat skal være det primære handelsstrøg i Hobro.

En eventuel placering af nye dagligvarebutikker uden for bymidten - fx langs indfaldsvejene eller i boligkvartererne - betyder på den ene side, at forbrugerne omkring de nyetablerede butikker vil få forbedret deres lokal indkøbsforhold. På den anden side vil det også betyde, at byens øvrige dagligvarebutikker, herunder de store dagligvarebutikker, der støtter bymidten, vil blive yderligere presset på omsætningen.

Etablering af større udvalgsvarebutikker uden for bymidten i Hobro Syd vil i et vist omfang svække bymidten. Hvis det drejer sig om butikker, der kun sælger fx autoudstyr eller boligtekstiler - altså butikker, som typisk ikke findes i bymidten - vil det dog ikke i afgørende grad forrykke balancen mellem Hobro bymidte og Hobro Syd.

Etableres der derimod større butikker med beklædning, sko, sportsbeklædning, livsstilsprodukter og andre specialiserede udvalgsvarer uden for bymidten, vil dette konkurrere med bymidten med fare for en betydelig udtynding af denne.

For at sikre, at byens butikker bidrager bedst muligt til det samlede liv i byen - og til hinanden - anbefaler §17.4-udvalget, at der generelt arbejdes for at koncentrere byens butikker i det centrale Hobro. Det indebærer, at der i forbindelse af med udvikling og omdannelse af de større arealer i og omkring bymidten og eventuelt på havnen kan indarbejdes boksbutikker og større udvalgsvarebutikker, altså butikstyper, som ellers typisk vil ligge i udkanten af byen. Det kan eksempelvis være i form af større, fleksible butiksljemål i stueetagen i ejendomme med boliger.

Arealbehov til butikker

I modsætning til tidligere peger detailhandelsanalysen fra 2016 på et i udgangspunktet meget beskedent behov for yderligere arealer til detailhandel - afhængigt af, hvor store yderligere konsekvenser e-handel får for særligt udvalgsvarehandelen i de kommende år. Dermed er behovet for udlæg af arealer til detailhandel primært motiveret af, at detailhandelen har brug for dynamiske rammer - nye og bedre lokaler til eksisterende butikker,

tilpasning til nye butikskoncepter og behov m.v. ICP forventer et behov på ca. 5.000 m² til dagligvarer (størrelsesmæssigt svarende til en ny Føtex inden for den nye planlovs muligheder) og 10.000 m² til udvalgsvarer i Hobro Bymidte frem til 2029.

For at imødegå den strukturelle tilbagegang i bymidtens detailhandel vil en fortætning af mennesker i bymidten være en forudsætning. Det handler både om andre funktioner, der trækker besøgende til bymidten (arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, turist-/besøgsmaal) og om boliger. En målsætning om og en strategi for en betydelig fortætning af det centrale Hobro er dermed ét af redskaber til at sikre grundlaget for et levende byliv og dermed også et levende butiksliv i bymidten.

Frem for udelukkende at betragte butikernes dynamiske behov som noget, der skal imødekommes gennem udlæg af nye arealer til detailhandel, bør det ses som en del af potentialet for at omdanne og opgradere eksisterende ejendomme i bymidten, så de både kan imødekomme detailhandelens behov men også muliggør en generel fortætning og omdannelse af ejendommene i bymidten. Herunder gennem sammenlægning af ejendomme/butiksljemål, sanering af dårlige bygninger m.v. Denne strategi forfølges bl.a. gennem Mariagerfjord Kommunes ansøgning om støtte fra Realdanias Pulje "Hovedgaden på Forkant".

Valget af en udviklingsmodel for detailhandelen i bymidten skal udmøntes i kommuneplanen og bør derfor indgå i debatten om kommuneplanen i forbindelse med den kommende planstrategi.

PARKERING

Midtbyplanens principper for trafik og parkering videreføres i al væsentlighed med Brogade som rygrad gennem Hobro og de to store parkeringsarealer, Brotorv og Nytorv, som de største og mest synlige parkerings- og ankomstråder til bymidten. Begge disse parkeringspladser fungerer - i lighed med bymidtens øvrige større parkeringspladser på Korsgade, Nordvestvej og Apotekerstien - godt som ankomstråder og som udgangspunkt for en stor del af bymidtens brugere.

På Brotorv - som på byens øvrige parkeringspladser - handler det om at sikre tilgængelighed, tryghed og gode forbindelser til Adelgade og bymidtens øvrige funktioner, herunder bl.a. med veldisponerede kantzoner med plads til færdsel og stedvist ophold, som det også fremgik af midtbyplanen fra 2009.

Der skal i forbindelse med bebyggelse af udviklingsarealerne i midtbyen (Texaco-grunden, STARK-grunden m.fl.) etableres parkering på egen grund, da parkeringsfundspladserne bør reserveres til de byfortætningsprojekter, hvor der ikke er mulighed for at etablere p-pladser på egen grund. Dog bør parkering på terræn i forbindelse med nye funktioner på de store udviklingsområder ved havnen begrænses, hvorfor mulighederne for fx at etablere parkering i konstruktion eller på taget skal undersøges i de enkelte tilfælde.

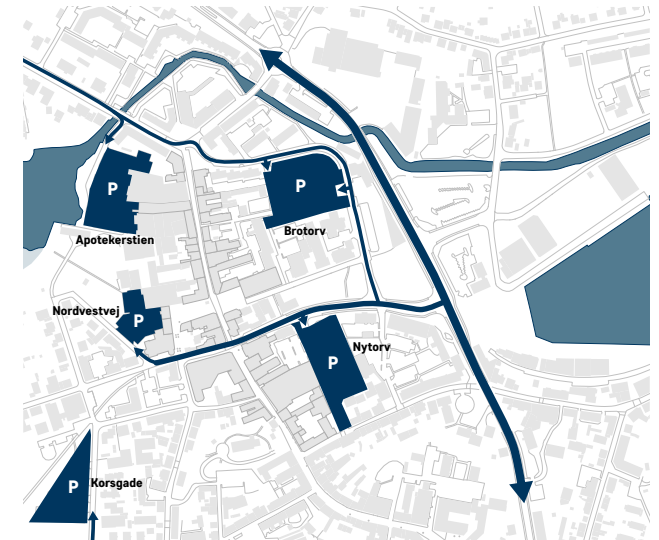
Trafik og tilgængelighed samt brugen og kapaciteten af bymidtens parkeringspladser er ikke blevet særskilt analyseret i forbindelse med forarbejdet til udviklingsplanen. Forud for tiltag og projekter, der har betydning for vejstrukturen eller parkeringspladserne - eller som har konsekvenser for parkeringskapaciteten i bymidten, bør parkeringsforholdene derfor undersøges nærmere på projektniveau, og i de tilfælde, hvor der i forbindelse med nye funktioner og nybyggeri i bymidten ikke kan etableres parkeringspladser i forbindelse med det enkelte projekt, skal det sikres, at der gennem bidrag til parkeringsfonden muliggøres etablering af parkeringspladser andre steder i midtbyen.

§17.4-udvalgets anbefaling

§17.4-udvalget anbefaler, at der gennemføres en nærmere vurdering af mulighederne for at etablere yderligere parkeringspladser på Nytorv, herunder ved etablering af parkeringspladser i konstruktion i forbindelse med nybyggeri/fortætning af området.

§17.4-udvalget anbefaler desuden, at der iværksættes tiltag, der kan sikre en bedre udnyttelse af de velbeliggende parkeringspladser i midtbyen, herunder ved brug af tidsbegrænset parkering (fx 4 timer) kombineret med en effektiv kontrol .

Yderligere information om parkering er at finde i kommunens Parkeringsstrategi, som er udarbejdet på baggrund af Parkeringsregnskabet fra 2011.



De større parkeringspladser i midtbyen

UDVIKLINGS- PRINCIPPER

UDVIKLINGSPRINCIPPER

Med baggrund i visionen for Hobro Midtby foreslår §17.4-udvalget at basere planlægningen af midtbyen på tre overordnede udviklingsprincipper:

FORNYELSE

Vi vil skabe en levende og mangfoldig midtby gennem fornyelse, der tilføjer nye funktioner, nye boligtyper og dermed indbyggere i bymidten samt aktiverer byens arealer. Der skal være plads til butikker - men de skal placeres rigtigt, så de også i fremtiden bidrager til en levende og varieret bymidte. Vi vil også gerne have uddannelsesinstitutionerne ind i bymidten. Et Midtby Campus kombineret med centralt placerede ungdomsboliger kan give byen puls til glæde for butikker, caféer og en oplevelse af midtbyen som et levende sted. Det handler om at fokusere på de funktioner, der kan skabe liv i byen, før vi bygger.

FORTÆTNING

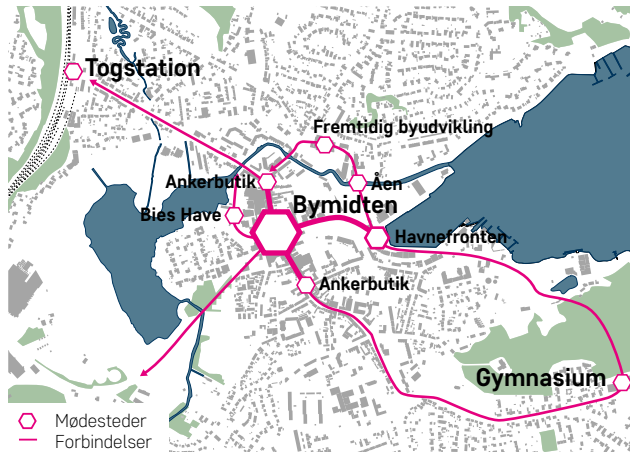
Vi vil fortætte midtbyen og de oplevelser, den tilbyder, samt bruge denne fortætning som en løftestang til at skabe en levende bymidte. Det handler både om fysik og om aktiviteter. Vi vil arbejde for en kompakt byudvikling - med en tæt, levende og varieret bymidte som omdrejningspunkt. Et velfungerende butiksliv er en forudsætning for en levende bymidte, og rammerne for byens butikker skal prioriteres i planlægningen. Der skal også bo mange mennesker i bymidten. Børnefamiliernes muligheder for at bo i bymidten skal udvikles og forøges, ligesom der skal skabes rammer for de unge og for de 'unge ældre', som har lyst til at bo i byen.

FORBINDELSER

Vi vil skabe sammenhæng mellem byen, naturen og kulturhistorien. Hobros unikke placering i terrænet og fjorden er en kvalitet, der skal raffineres i byudviklingen, hvor det handler om at væve by, natur og oplevelser sammen i endnu højere grad end i dag. Det handler om at få byen til vandet og om at skabe rammer og anledning til ophold i byen.

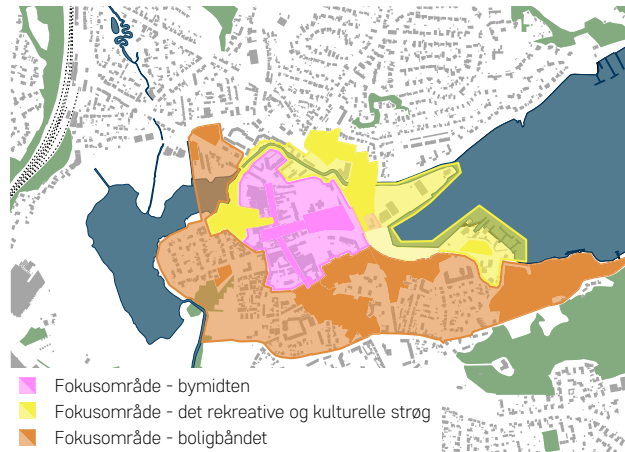
FORNYELSE

Vi vil skabe en levende og mangfoldig midtby gennem **fornyelse**, der tilføjer nye funktioner samt aktiverer byens arealer.



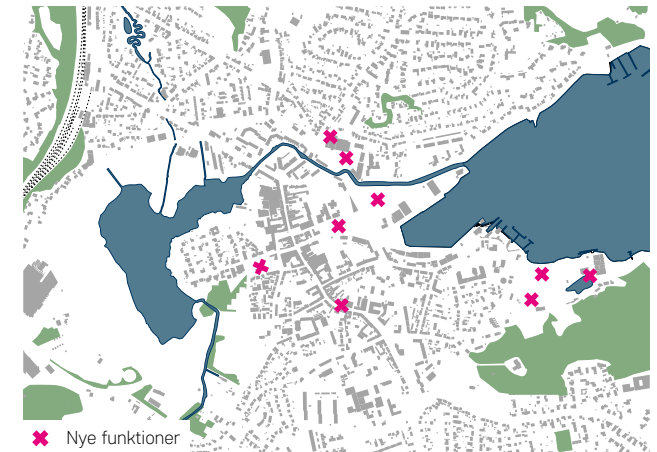
Hierarki

Et hierarki mellem byens mødesteder og forbindelser skal sikre, at de understøtter og forstærker hinanden. Afgørende er her at betragte både Adelgade og butikslivet på den ene side og de øst-vestgående akser mellem Vesterfjord og havnen som udviklingsakser - men med hver deres rolle i byen.



Diversitet og multifunktionelt

Udviklingen af byen skal ske med øje for diversitet i bymiljøer og funktioner samt sikre en multifunktionalitet. Byen skal tilbyde et spektrum af boligudbud, rekreative steder, butikker samt kulturelle tilbud, så den er attraktiv for mange målgrupper.

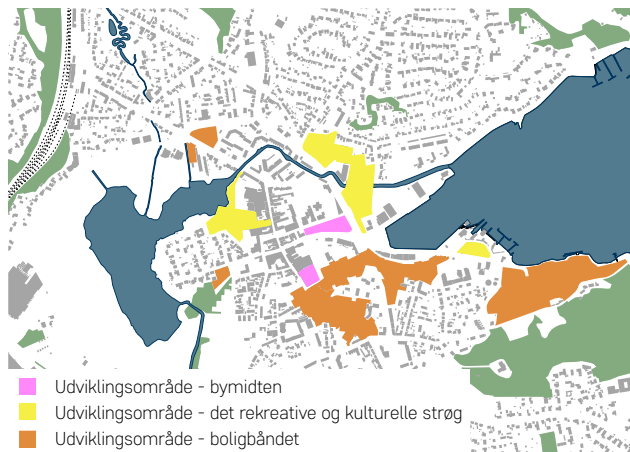


Nye funktioner

Nye funktioner skal styrke destinationer og skabe 'a reason to go'. Det handler også om igennem tilføjelsen af nye funktioner at fortætte midtbyen og skabe større diversitet i tilbudene.

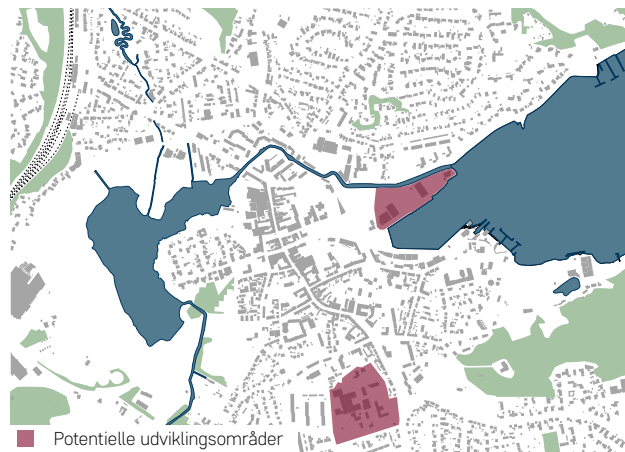
FORTÆTNING

Vi vil **fortætte** midtbyen og de oplevelser, den tilbyder



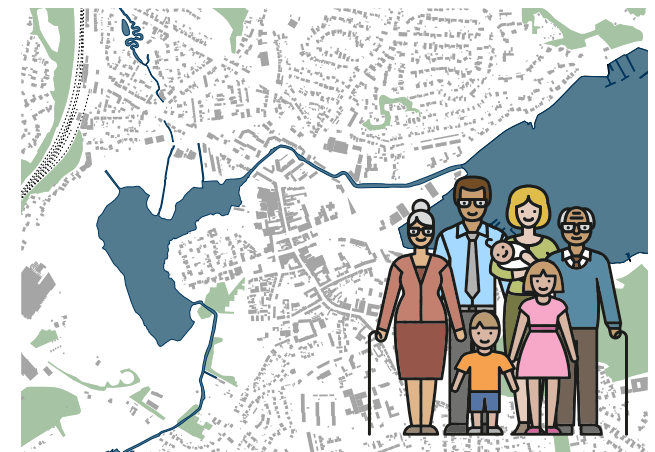
Udviklingsområder

En række områder i bymidten kan fortættes og skifte anvendelse. Vi vil prioritere udvikling af de områder, der kan bidrage til en fortætning af bymidten og en aktivering af de arealer, der udvikler relationen mellem byen og vandet.



Potentielle fremtidige udviklingsområder

Store, centralt beliggende arealer, der potentielt kan komme i spil i en fremtidig byomdannelse, udgør en et arealberedskab, som vi skal være klar til at inddrage i en samlet fortætning af det centrale Hobro - og som på grund af deres størrelse er vigtige at tage stilling til.



En tæt og varieret midtby

Gennem en klar strategi for byrum, diversitet i anvendelser og boligtyper, nye byfunktioner og fortætning skal vi udvikle en tæt midtby. Det handler bl.a. om først at fokusere på, hvad der skal skabe liv og aktivitet i byen frem for på bygninger og byrum.

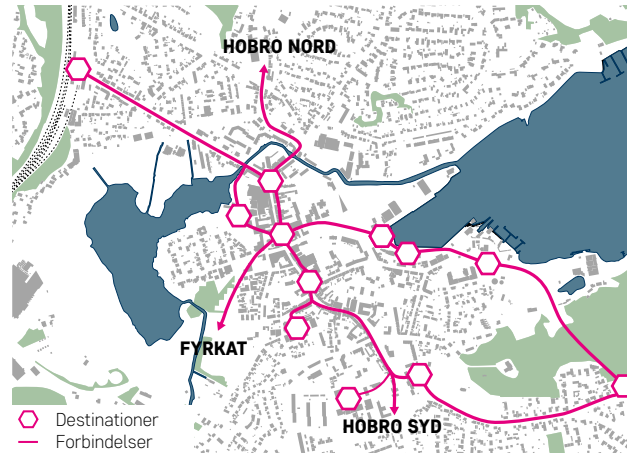
FORBINDELSER

Vi vil skabe **sammenhæng** mellem byen, naturen og kulturhistorien.



Forbind byen på tværs

De blå og grønne oplevelser skal trækkes ind i midtbyen, og vi skal udvikle sammenhængene mellem ådalen, åen, fjorden og skoven.



Skab meningsfulde sammenhænge

Vi skal arbejde for at styrke midtbyens funktioner og destinationer gennem et arbejde med meningsfulde sammenhænge, hvor fx. gymnasiet/ungdomsuddannelser, bymidte og tog- og busstation hænger naturligt sammen.



Understreg byens vigtige akser

Bymidten skal bindes sammen med den omkringliggende natur gennem et fokus på en stærk øst-vestgående akse, der forbinder Vesterfjord med Mariager Fjord, samt en nord-sydgående, der udgør byens handelscentrum. De to akser krydser hinanden på Store Torv.

**FOKUS-
OMRÅDER**

FOKUSOMRÅDER

Udviklingsplanen udpeger tre overordnede fokusområder for bymidtens udvikling. Tilsammen understøtter de visionen at skabe en levende og mangfoldig bymidte.

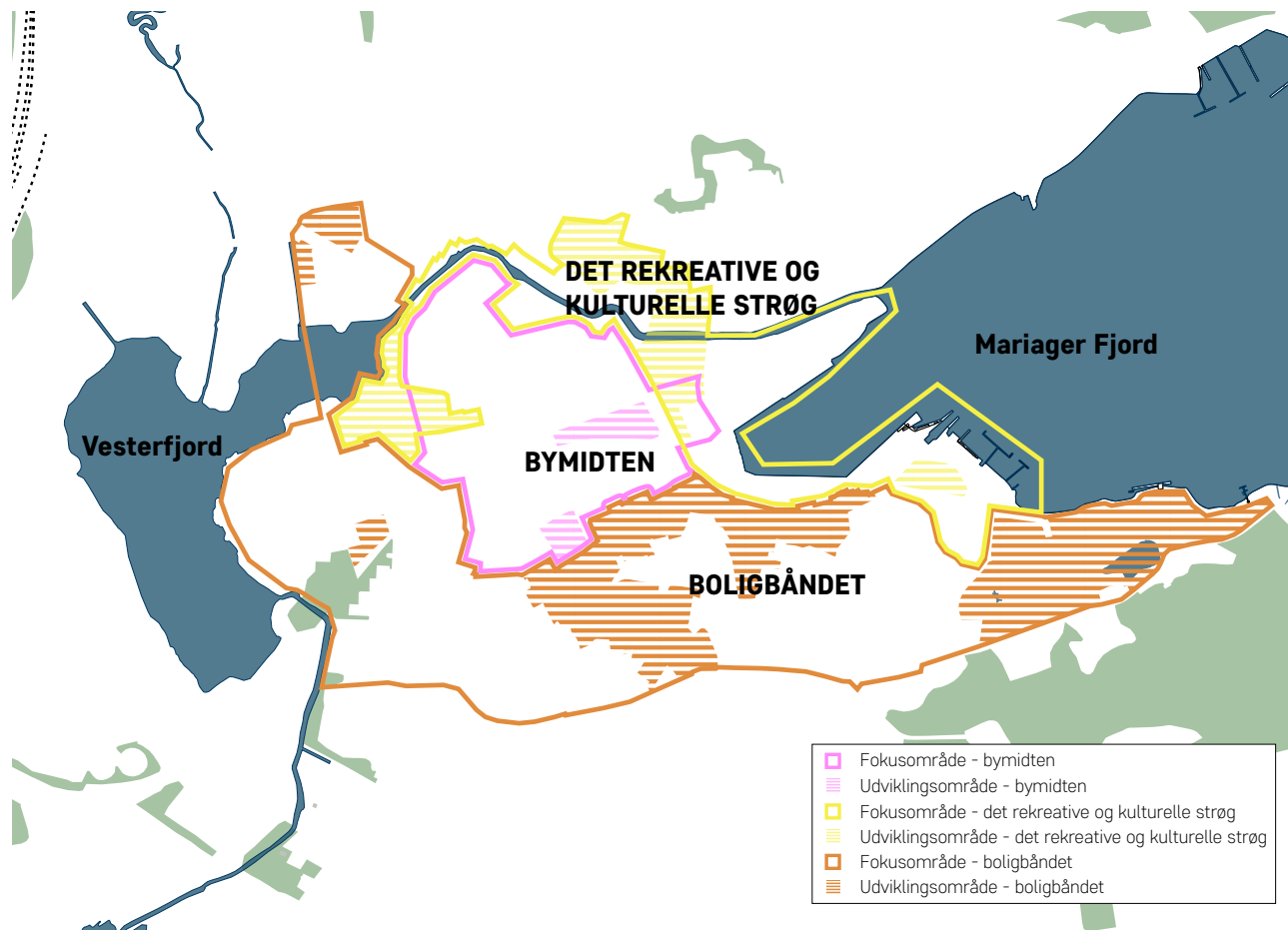
De tre fokusområder er: **Bymidten**, **Det rekreative og kulturelle strøg** og **Boligbåndet**, som hver især omfatter en række konkrete udviklingsområder. Denne identifikation af relevante udviklingsområder i bymidten videreføres i en vis udstrækning fra midtbyplanen fra 2009. Udviklingsplanen har dog et øget fokus på bl.a. at skabe grundlaget for bynære boliger gennem en omdannelse og fortætning i boligbåndet.

Bymidten

Bymidten er byens kraftcenter for handel og er omdrejningspunktet for bylivet knyttet til byens kommercielle funktioner.

Det rekreative og kulturelle strøg

Det rekreative og kulturelle strøg løber fra Vesterfjord langs åen og videre til havnen og omfatter nogle af midtbyens store udviklingsområder. I dette strøg anbefales det at fortætte omkring byens rekreative, kulturelle og uddannelsesmæssige funktioner. Åen kan fungere som et samlende element for omdannelse af nogle af arealerne nord og syd for åen. Dette kræver dog at åens rekreative potentialer forløses. Havnen rummer en stærk kulturhistorie. Den er på den ene side allerede et område med både erhverv samt kulturelle og rekreative tilbud, men som også udgør en arealreserve til fremtidig udvikling, som både kan omfatte boliger, uddannelse i form af et Midtby Campus, offentlige funktioner, kultur og i et vist omfang detailhandel. De store arealer, der løbende bliver frigivet, omdannes til en tættere by.

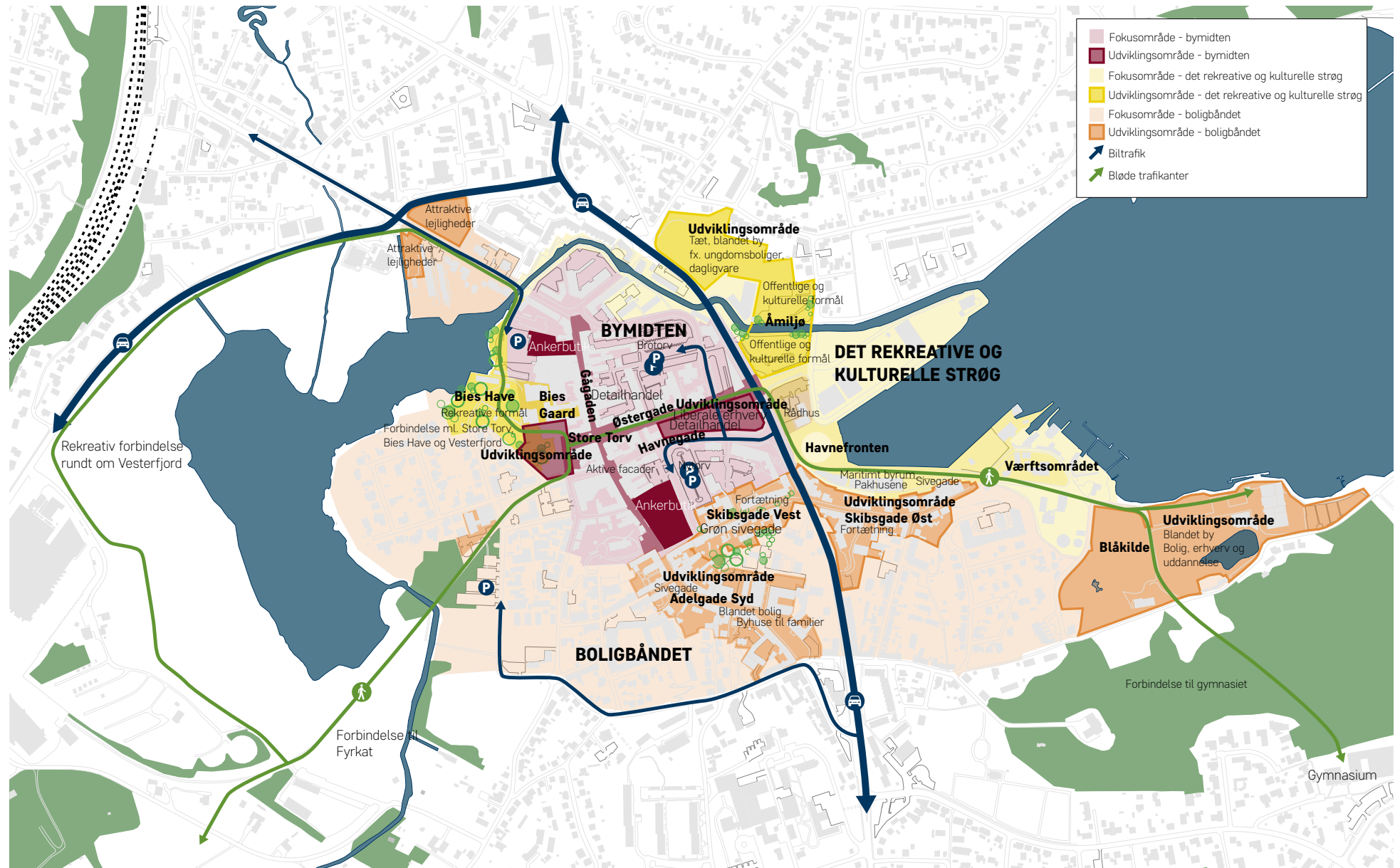


Boligbåndet

Boligbåndet er en samling af arealer, der løber syd om bymidten, der rummer potentialer for udvikling og fortætning med primært boliger. Boligbåndet skal udvikles med fokus på fortætning og diversitet i boligudbuddet i bymidten.

På de følgende sider præsenteres først en dispositionsplan for Hobro midtbyens udviklingspotentialer, hvorefter fokusområderne og udviklingsprincipperne for de enkelte udviklingsområder beskrives.

DISPOSITIONSPLAN



- Fokusområde - bymidten
- Udviklingsområde - bymidten
- Fokusområde - det rekreative og kulturelle strøg
- Udviklingsområde - det rekreative og kulturelle strøg
- Fokusområde - boligbåndet
- Udviklingsområde - boligbåndet
- Biltrafik
- Bløde trafikkanter



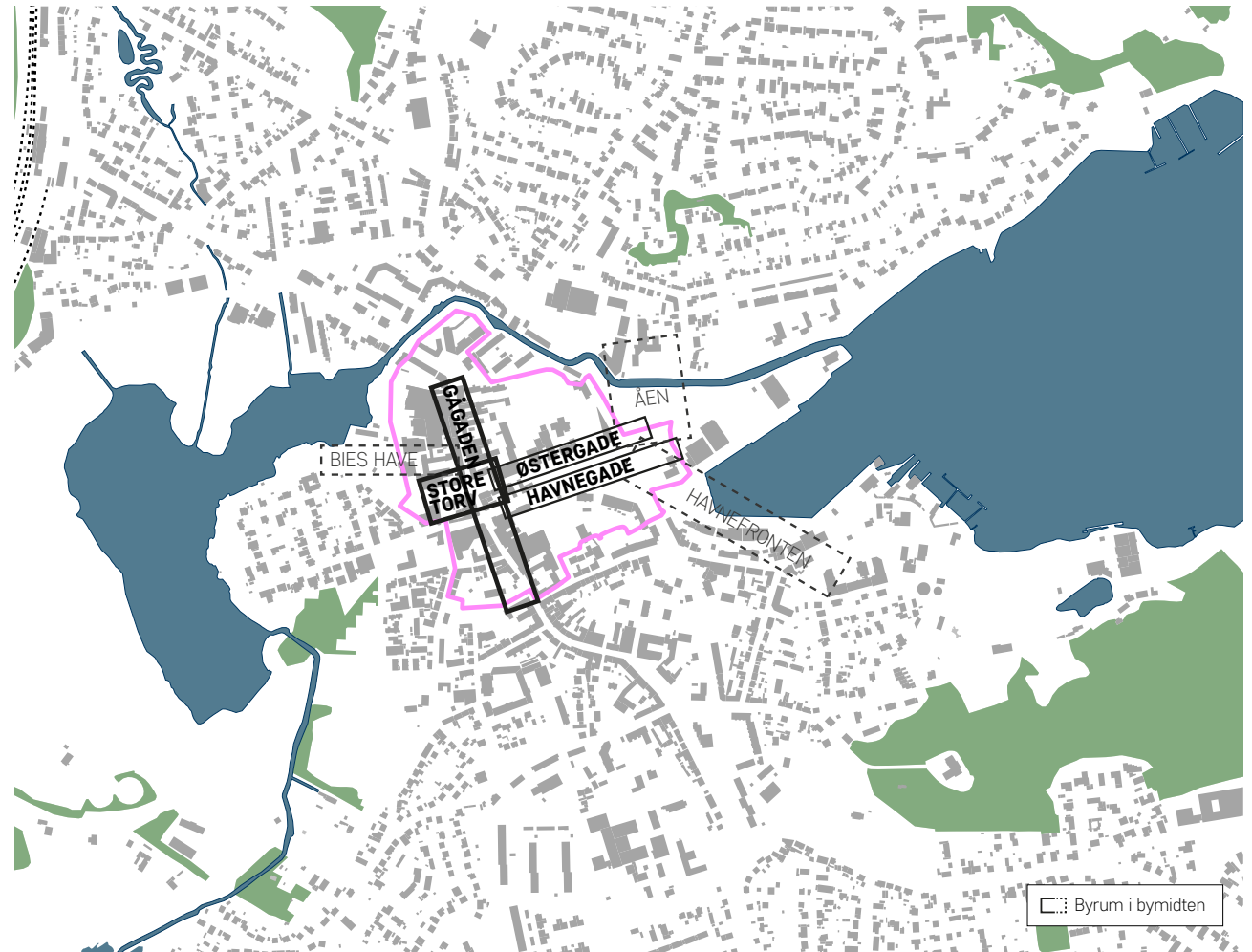
BYMIDTEN

BYMIDTEN

Bymidten er en samling af byrum og gadeforløb, der har hver deres funktion og karakter i det samlede bybillede, og som tilsammen skaber et kraftcenter for handel. Bymidtens byrum er forbundet af rekreative og bymæssige forbindelser, der udover at koble bymidten meningsfuldt sammen samt skaber en sammenhæng til det rekreative og kulturelle strøg. Hierarki og diversitet i byrum og forbindelser skal understøtte den levende og mangfoldige bymidte, der gør Hobro til den lille storby i naturen.

Midtbyplanens principper for rekreative og kulturelle kvaliteter videreføres i vid udstrækning. Udviklingsplanen vil således stadig sætte fokus på en hovedakse af rekreative kvaliteter, der synliggør forbindelsen mellem by og havn.

Udviklingsplanen viderefører også i vidt omfang midtbyplanens principper og strategier for byrumsafgrænsninger. Fokus i udviklingsplanen er dog flyttet fra byrum og bygning til byliv og liv i husene, hvor der generelt bør arbejdes med udviklingen af ejendommene, så de muliggør funktioner, der skaber liv i byen.



GÅGADEN, ADELGADE

Det pulserende handelsliv

Adelgade er byens gamle hovedgade, der udgør en tæt og veldefineret bystruktur med mange ejendomme af bygningskulturel værdi. Gaderummet er velproportioneret med en serie af lommer hen ad vejen, som kan udvikles og benyttes endnu bedre til opholdsmuligheder og aktiviteter.

Adelgade ligner som handelsstrøg gågaden i mange gamle danske købssteder og fortæller i sig selv ikke meget om fx Hobros placering i landskabet. Det unikke gemmer sig lige bag gågaden. Eksempelvis er den fredede Bies Gård med sine spændende byrum og relationen til Vesterfjord adskilt fra Adelgade af smøger og porte.

Principperne fra tidligere midtbyplan om, at Adelgade skal udvikles til et kraftcenter indenfor handel og byliv, hvor facaderne langs Adelgade bør være aktive med åbne vinduespartier og detailhandelsfunktioner i stueplan, videreføres i udviklingsplanen. Dette er dog med et større fokus på fortætning samt omstrukturering af lejemaal og butiksarealer, så det opfylder nutidens efterspørgsel.

En løbende fornyelse af Adelgade kan være relevant, ikke mindst hvis gårdrum og bagbygninger i tilknytning til Adelgade også kan aktiveres. Dette skal dog være motiveret af konkrete anledninger, som fx en omdannelse af den nuværende Føtex og naboejendommene, der kan danne grundlag for en udvikling af byrum og passager omkring bygningen samt foran kirken.

Sådan gør vi

- Vi vil i fremtidig planlægning skabe grundlaget for, at Adelgade udvikles med fokus på bylivskvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal sikre aktive facader med publikumsorienterede funktioner i stueetagen (butikker, caféer, kultur osv.) samt skabe mulighed for en fortætning langs Adelgade.
- Vi vil arbejde for en ny lokalplan for hjørnet mellem Adelgade og Skibsgade, der tillader en ankerbutik at udvide og øge bygningshøjden. Dette skal dog ske med krav om bylivskvalitet.
- Vi ansøger Realdania om støtte til at opnå ny viden om gågadens struktur gennem en undersøgelse af omstrukturering og sammenlægning af lejemaal og butiksarealer til et mere tidssvarende udbud.
- Vi vil understøtte initiativer og arrangementer, der skaber byliv gennem en aktivering af byrummet.



Adelgade



Biecentret



Indgang til Biecentret og Bies Have fra Adelgade

STORE TORV

Byens hjerte

Store Torv er det gamle, fine byrum på tværs af Adelgade. Princippet fra den tidligere midtbyplan om, at rummets omkransende bygninger bør indrettes med aktive, åbne facader og gerne med funktioner, som for eksempel inddrager og aktiverer pladsen, videreføres i udviklingsplanen. Det kan for eksempel være i form af caféer, butikker eller tilbud til de unge i byen.

En løbende fornyelse af Store Torv med fokus på at skabe opholdsfaciliteter og faciliteter, der tiltrækker børnefamilier såsom et legeområde, kan være relevant. Generelt bør der arbejdes med udviklingen af ejendommene, så de muliggør funktioner, der kan skabe liv på Store Torv.

Store Torv skal være byens samlingssted, hvorfor det er vigtigt, at torvet fortsat kan rumme de større begivenheder i byen som fx optrædener og markeder. Indretningen af pladsen skal give plads til midlertidige installationer som for eksempel en scene, bænke til et publikum og midlertidig overdækning.

Sådan gør vi

- Vi vil gennem kommune- og lokalplantlægning sikre, at byens detailhandel koncentrerer sig i Gågaden, Østergade og Store Torv.
- Vi vil i fremtidig planlægning skabe grundlaget for, at Store Torv udvikles med fokus på bylivskvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal sikre aktive facader med publikumsorienterede funktioner i stueetagen (butikker, caféer, kultur osv.) samt skabe mulighed for en fortætning langs Adelgade.
- Vi vil undersøge en mulig flytning af biblioteket til et nyt kulturhus samt nedrivning af det eksisterende bibliotek. I forlængelse heraf vil vi opstarte en for-

undersøgelse af omdannelse af biblioteksgrunden til en grøn forbindelse mellem Store Torv, Bies Have og Vesterfjord, som styrke relationen mellem Vesterfjord og bymidten.

- Vi vil arbejde for at skabe mulighed for at bankerne på sigt flytter fra Store Torv til fx nybyggeri langs Havnegade, hvor deres udviklingsmuligheder og tilgængelighed i forhold til den overordnede vejstruktur er bedre. Dette er for at sikre at Store Torvs kanter har udadvendte funktioner med åbne facader. Det skal ske gennem en ændring af lokalplanbestemmelser og i dialog med bankerne.



Eksempel på legeelementer. Legeplads på Dokk1, Aarhus



Eksempel på byens samlingssted med funktioner som markedsdage. Køge



Planprincipdiagram

ØSTERGADE

Østergade blev i midtbyplanen betegnet som en undseelig gade omkranset af stærkt varierende bebyggelse. Opførelse af ny bebyggelse mellem Havnegade og Østergade vil gøre gadens forløb og rum mere veldefineret. Bebyggelsen langs Østergade trænger flere steder til et løft, og her er mulighed for et pusterum og et levende gaderum, der fortæller lidt skæve historier.

Østergade rummer fortsat et potentiale for at kunne udvikles som en alternativ bygade, hvorved visionen og strategien fra midtbyplanen om at omdanne gaden til en forbindelse mellem Store Torv og havnen videreføres. Gaden har potentiale til at have en mere uhøjtidelig karakter end Adelgade med spraglede byfunktioner som restauranter, spillesteder, små caféer, barer og sociale mødesteder. Den vil fungere som en sivegade, hvor man som fodgænger kan slentre forholdsvis uforstyrret i hele gaderummet - med muligheder for leg og ophold undervejs. Udmøntningen af gadens udvikling vil i høj grad afhænge af de strukturerende og principelle valg vedrørende butiksstrukturen i midtbyen.

Sådan gør vi

- Vi vil gennem kommuneplanen sikre, at byens detailhandel koncentrerer sig i Gågaden, Østergade og Store Torv med et særligt fokus på i Østergade at skabe rammerne for butikker og funktioner, som kan supplere Adelgade og tilbyde et alternativ til gågaden.
- Vi vil i fremtidig planlægning skabe grundlaget for, at Østergade udvikles med fokus på bylivskvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal sikre aktive facader med publikumsorienterede funktioner i stueetagen (butikker, caféer, kultur osv.), samt sikre et veldefineret gadeforløb gennem yderligere bebyggelser med fokus på forhold mellem facade og gaderum.
- Vi vil understøtte initiativer og arrangementer, der skaber byliv gennem en aktivering af byrummet.



Eksempel på udservering langs gaden. Jæggergårdsgade, Aarhus



Eksempel på gavlmalierier. Dannebrogsgade, Aalborg

HAVNEGADE

Ankomsten til Hobro midtby

Havnegade er én af hovedadgangsvejene til bymidten, da den giver adgang af to af byens vigtigste parkeringsarealer. Gaderummet er udformet som byens bagside til trods for, at det er på parkeringspladser, meget af byens daglige, sociale liv udspiller sig, samt at det er hovedforbindelsen mellem bymidten og havnen.

Fremadrettet skal Havnegade udvikles som det nye ankomstrum til Hobro, der funktionelt og visuelt binder by og havn sammen. Langs Havnegade kan placeres større butikker, der ikke kan være i gågaden, liberale erhverv mm. Bankerne har på grund af den teknologiske udvikling færre kundeekspeditioner. Store Torvs facader vil kunne aktiveres bedre, hvis bankerne eksempelvis flyttede til Havnegade og de nuværende lokaler derved kunne frigives til butiksmål. Med en placering ved Havnegade vil bankerne fortsat være centralt placeret med en stor synlighed og tæt på parkeringspladser, mens bygningerne på Store Torv frigives til mere udadvendte funktioner.

Havnegade er en visuel akse mellem byen og fjorden, hvilket blive styrket af et veldefineret og fortættet gaderum.

Fortætning omkring Havnegade kan også omfatte randbebyggelse ved Nytorv i forbindelse med omdannelse og fortætning af parkeringspladsen, fx ved etablering af parkering i flere etager.

Sådan gør vi

- Vi vil udarbejde en ny lokalplan for Havnegade, der skaber mulighed for liberale erhverv og butikker, der ikke kan placeres i Adelgade og Østergade. Her kan der særligt være fokus på muligheden for at placere mere indadvendte bymæssige funktioner såsom banker og andre liberale erhverv. Lokalplanbestemmelserne skal sikre et veldefineret gadeforløb gennem yderligere bebyggelser med fokus på relationen mellem facade og gaderum.
- Vi vil undersøge afviklingen af trafikken og parkeringsforhold. I forlængelse heraf vil vi udarbejde en fremadrettet strategi for flow og parkering i bymidten.

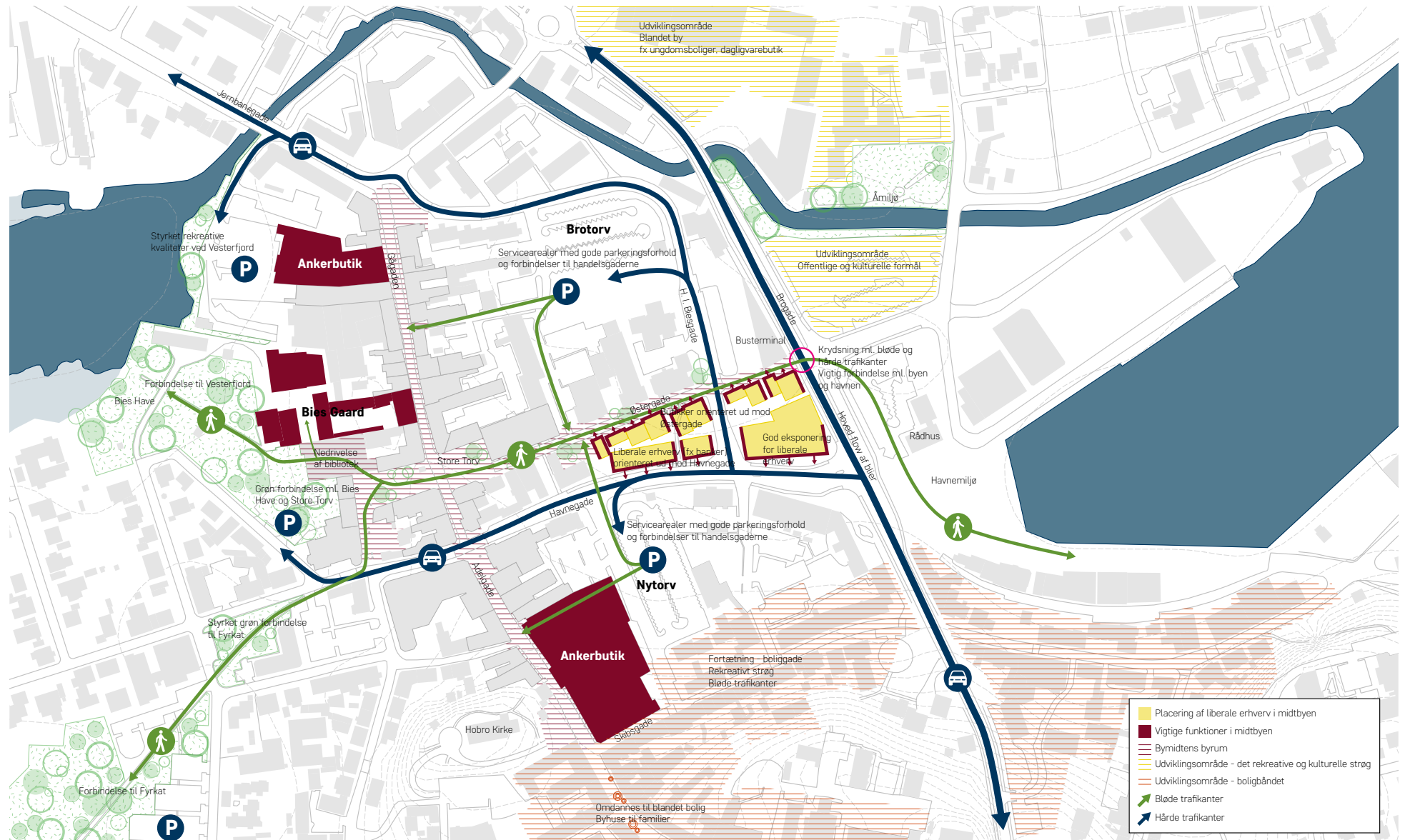


Parkering på Nytorv



Det midlertidige parkanlæg ved Havnegade

DISPOSITIONSPLAN - BYMIDTEN



A scenic view of a lake with a path, trees, and a fence. The sky is clear blue, and the water is dark blue. On the left, there is a path and a lamp post. On the right, there is a large tree and a fence. In the background, there are more trees and buildings.

DET REKREATIVE OG KULTURELLE STRØG

DET REKREATIVE OG KULTURELLE STRØG

Det rekreative og kulturelle strøg løber som et bånd nord om bymidten, hvor det langs åen forbinder Vesterfjord og havnefrontens rekreative og kulturelle kvaliteter.

Det er et strøg, der omfatter forskellige udviklingsområder, der kræver forskellige indsatser. Bies Have og Værftsområdet er unikke kulturmiljøer for Hobro, der skal styrkes gennem en bevaring og yderligere tilgængelighed. Havnefronten har allerede mange tilbud, og i takt med at store arealer løbende bliver frigivet omdannes den gennem fortætning til en tæt blandet by.

Områderne omkring åen kan transformeres til et nyt byområde, hvor rygraden er åen og de rekreative kvaliteter af områderne omkring den. De store arealer nord og syd for åen muliggør en betydelig fortætning med blandede funktioner, herunder uddannelsesinstitutioner i form af et Midtby Campus, som vil have en markant betydning for udviklingen af en levende og tæt midtby. I området nord for åen, den gamle STARK grund, kan der indarbejdes boksbutikker og større udvalgswarebutikker, som ellers typisk vil ligge i udkanten af byen.

Det rekreative og kulturelle strøg omfatter også erhvervshavnen, som fortsat er en aktiv havn. Men havnen er også et stort, bynært areal, der potentielt kan komme i spil i en fremtidig byomdannelse, hvis behovet for en industrihavn i Hobro på sigt reduceres. Denne omdannelse skal understøtte det rekreative og kulturelle strøg med offentlig tilgængelighed og fx kulturelle tilbud og uddannelse.



REKREATIVE FORBINDELSER

Det unikke Hobro'ske

Hobro ligger smukt i landskabet mellem Mariager Fjord, åen og ådalen. Det er terrænet og de mange forskellige typer af vand, der gør byen unik. Dette er dog ikke synligt fra store dele af bymidten, hvor de rekreative kvaliteter flere steder befinder sig på bagsiden og manglende forbindelser gør den sværere tilgængelig.

Ved etablering af rekreative forbindelser, der binder by, havn og ådal sammen, bliver den unikke natur en mere integreret del af midtbyen. Dette handler både om at sikre offentlige forbindelser gennem vedligeholdelse og etablering stisystemet ud i naturen samt gennem bedre skiltning, så det bliver intuitivt at bevæge sig mellem byen og det omgivende landskab.

De rekreative forbindelser skal tage afsæt i bymidtens etablerede byrum, hvorved der opstår en symbiose mellem bevægelsen i naturen og aktiviteterne i byen. Dette skaber kontraster, der forstærker både oplevelsen af byen og af naturen samt styrker oplevelsen af Hobro som den lille storby i naturen.

§17.4-udvalget anbefaler, at man går i dialog med lods-ejere, der har jord ned til åen og i ådalen for at undersøge muligheden for offentlig adgang og for etablering af et sammenhængende stisystem.

Sådan gør vi

- Vi vil sikre offentlig tilgængelighed til landskabet omkring Hobro gennem planlægning samt skabe bedre sammenhæng gennem skiltning og konkret anlæg af stier.
- Vi vil have fokus på at sikre en rekreativ forbindelse mellem bymidten og Fyrkat.



Hobro ligger smukt i landskabet



Vesterfjord



Mariager Fjord

BIES HAVE

Den grønne oase

Bies Have ligger som en grøn oase mellem handelsbyen og Vesterfjord i tæt sammenhæng med de kulturhistoriske bygninger ved Bies Bryghus. Dele af haveanlægget er fredet og anlagt efter engelsk havestil fra slutningen af 1800-tallet. Det er en prydhave iscenesat til sin placering ved inderfjorden med lysthus og buede gange.

En lokal arbejdsgruppe arbejder i øjeblikket på at få haveanlægget renoveret og ført tilbage til oprindelig udtryk med hjælp fra gamle tegninger. Kommunen har givet tilladelse til projektet, men de støtter ikke projektet økonomisk.

Bies Have er et unikt sted i byen, så det handler fremadrettet om at styrke og vedligeholde haven rekreative kvaliteter samt at synliggøre området gennem en bedre sammenhæng til resten af midtbyen.

Sådan gør vi

- Vi vil bakke op om det lokale engagement omkring renoveringen af haveanlægget.
- Vi vil undersøge en mulig flytning af biblioteket til et nyt kulturhus samt nedrivning af det eksisterende bibliotek. I forlængelse heraf vil vi opstarte en forundersøgelse af omdannelse af biblioteksgrunden til en grøn forbindelse mellem Store Torv, Bies Have og Vesterfjord.



Lysthus i Bies Have



Bies Gaard



Bies Have



Vesterfjord ved Bies Have

ÅEN

Kultur, boliger, uddannelse og ungeliv

Åen fører en anonym tilværelse i Hobros bybillede, hvor den er placeret bag erhvervsbygninger eller i indadvendte, private boligområder.

Princippet fra tidligere midtbyplan om, at åen fremadrettet skal være rygraden i det nye urbane miljø, hvor den skal spille en mere fremtrædende rolle, som et bærende element i udviklingen af STARK- og Texaco-grundene, videreføres i udviklingsplanen. Udviklingsplanen afviger dog fra midtbyplanen ved at foreslå, at de offentlige og kulturelle tilbud samt uddannelsesinstitutioner og ungdomsboliger samles omkring åen for at sikre en blandet by. Det er en markant ambition at bruge udviklingen af området til at trække unge til midtbyen gennem tiltrækning af uddannelsesinstitutioner til området og på sigt etablere et Midtby Campus. Det er ønsket at skabe en synergi, der gør området til et levende kulturcenter i Hobro. Samtidig kan de store områder også i et vist omfang rumme nye typer af detailhandel, som ikke tidligere har været i bymidten.

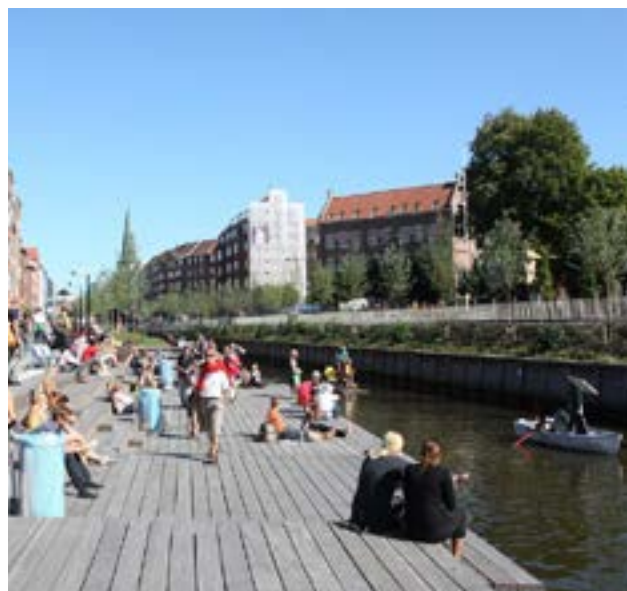
Placeringen af uddannelsesinstitutioner, ungdomsboliger og kulturelle tilbud såsom bibliotek understøtter bylivets karakter samt sikrer liv døgnet rundt. Dette område skal bygges tæt og mangfoldigt med mange funktionsoverlap og levende facader. Åen skal udvikles med fokus på byliv før byrum før bygningerne, hvor fokus er at skabe et bymiljø for byens borgere som forudsætning for, at det bliver interessant at bygge i området i fremtiden. Området skal være byens 'skolegård', stedet for uformelle sociale møder, der kobler sig op på områdets karakter.

Modsat midtbyplanen er udviklingsplanen tilbageholdende overfor udpegningen af Texaco-grunden som parkeringsplads, da dette ikke bidrager til områdets mangfoldige og tætte karakter.

Åløbet kan udvides, så det bliver muligt at sejle med kano og mindre både, hvorved åen får en rekreativ brug. Dette skaber også mulighed for vandaktiviteter, der understøtter bylivet ved åen.

Sådan gør vi

- Vi vil gennem kommuneplanrammerne sikre, at området omkring åen udlægges til blandet bolig og erhverv samt offentlige formål og uddannelse
- Vi vil samarbejde med byens uddannelsesinstitutioner om den langsigtede ambition om etablering af et Midtby Campus.
- Vi vil i forbindelse med udviklingen af Texaco- og STARK-grundene stille krav om fokus på at styrke de bylivskvaliteter, der skabes ved åen.



Eksempel på tæt, blandet by omkring å. Ceres Byen

Eksempel på rekreativt urbant område. Aarhus Å



Eksempel på uformelt mødested. Aarhus Å

HAVNEFRONTEN

Det maritime byrum

Havnefronten ved Søndre Kaj er et sammenhængende byområde med en unik og fortættet stemning imellem pakhusene og de slidte brosten langs kajen, som gør området spændende at opholde sig i.

Teatret, det røde pakhuis, caféen og lystfartøjsmuseet er med til at gøre Søndre Kaj til et levende og kreativt sted – særligt i sommerhalvåret. Denne karakter skal bibeholdes samtidig med, at der vil blive øget trafik på Søndre Kajgade som følge af byudvikling på Østhavnen.

Kajen bør fastholdes som et rekreativt rum med sivegandestatus og mulighed for udeservering, turistsejls, udstillinger og endnu bedere muligheder for leg og ophold, så flere har anledning til at bruge havnefronten. Her er de maritime, historiske kvaliteter og det rekreative, afslappede liv, der har første prioritet.

Sådan gør vi

- Vi vil følge op på den eksisterende lokalplan for havnefronten fra 1989. Det vil være et servicetjek med henblik på at nedtone områdets funktion som erhvervshavn og i stedet fokusere på områdets kulturelle værdier. Vi vil i den forbindelse ændre lokalbestemmelser med fokus på bylivskvaliteter.
- Vi vil opstarte trafikale undersøgelser af øget trafik på havnefronten grundet udvikling Østhavnen og Blåkilde. På baggrund af denne viden vil vi udarbejde en strategi for hvordan trafikken skal håndteres i fremtiden.



Isbutik på havnefronten om sommeren



Lystfartøjsmuseet



Det maritime kulturcenter



Udsigten over Mariager Fjord



Café på havnefronten

VÆRFTSOMRÅDET

Maritime oplevelser

Hobro Værft hører til blandt landets ældste træskibs-værfter, og værftsområdet fremstår som et værksted med småskalabyggeri og uplanlagte uderum. Området er placeret i en rekreativ oase og oplevelsescenter for de maritime håndværk med værftet, fiskerihavnen, gas-museet og det maritime kulturcenter. Det er et sted, hvor der både er kælet for detaljen og plads til rod og virkelyst.

Principperne fra den tidligere midtbyplan om, at værftsområdet fremadrettet skal omdannes til blandet bolig og erhverv, som en videreførelse af stedets maritime ånd i materiale-mæssigt harmoni med omgivelserne, videreføres principielt i udviklingsplanen. Det er dog under den forudsætning, at der skal værnes om værftet, og at der løbende skal tages højde for de specifikke forudsætninger for placering af boliger umiddelbart op ad områdets virksomheder.

Området skal fortsat fremstå med en tæt og menneskelig skala, og kan med fordel markere sig arkitektonisk set fra bymidten og Søndre Kaj, som det allerede er sket med Maritimt Kulturcenter. Området kan bære alternative former for arkitektur, for eksempel trækonstruktioner eller et stærkt detaljeret, kunstnerisk udtryk. Området skal indbyde til at gå på opdagelse og indsnuse de mange indtryk, lyde og lugte, som området byder på såvel ude som inde.

Sådan gør vi

- Vi vil ændre lokalbestemmelserne med fokus på at sikre forudsætningerne for et byliv, der understøtter områdets kulturhistoriske og attraktioner.
- Vi vil udarbejde en helhedsplan og analyse af området for at sikre sammenhæng og bylivskvaliteter. I denne forbindelse undersøges tætheder og bygningshøjder i området, hvorved der på velbelyst baggrund kan træffes beslutning om fremtidige tætheder. Områdets nuværende bebyggelsesprocent er mellem 25% og 50%.



Maritimt Kulturcenter Mariagerfjord



Eksempel på tæt og menneskelig skala. Mosjøen, Norge



Eksempel på træhuse. Trondheim, Norge

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there are several houses with dark roofs and white walls. A prominent house has a large, multi-paned skylight on its roof. In the middle ground, a long, two-story building with a red-tiled roof and white window frames stretches across the frame. The background shows a dense cluster of houses on a hillside under a clear blue sky. A large tree is visible on the right side of the image.

BOLIGBÅNDET

BOLIGBÅNDET

Boligbåndet er en samling af arealer, der ligger i et bånd syd om bymidten med store potentialer for udvikling og fortætning af byens boligtilbud. Boligbåndet består af en række områder, der hver især skal udvikles med øje for deres potentialer og sammenhængen til den øvrige by.

Et middel til at skabe den lille storby og en levende og mangfoldig bymidte er at arbejde med høje tætheder overlappende mellem funktioner. Fortætning i boligbåndet er én af vejene til at øge befolkningstætheden i bymidten og dermed realisere ønsket om at Hobro begynder at vokse indad i stedet for at brede sig udadtil. Samtidig giver en fortætning af boligbåndet mulighed for en fornyelse af en del af byen, som mange steder har brug for det.

Boligbåndet skal udvikles med fokus på bylivet og på udvikling af de helt lokale kvaliteter. Dette handler også om at skabe en diversitet i de tilbud de forskellige boligkvarterer tilbyder, samt sikre en blandet by. Hobro midtby skal rumme unge såvel som børnefamilier og seniorer.

Tilgængeligheden til og gennem området er en udfordring, som skal håndteres løbende i forbindelse med planlægningen for de enkelte delområder, herunder med hensyn til etablering af parkeringspladser og tilkørselsforhold.

Syd for boligbåndet er Aalborg Universitetshospital Hobro placeret, hvilket er store centrale arealer, der i fremtiden kan komme i spil som et udviklingsområde, hvis der mod forventning i fremtiden bliver reduceret behov for sygehusfunktioner i Hobro. En omdannelse af dette område skal relateres til boligbåndet.



INFO

Areal: 39 ha

Befolkning: 1.484

Nuværende befolkningstæthed: 38 per/ha

Boligenheder: 749

Skønnet bebyggelsestæthed: 20%

Skønnet fortætningspotentiale: 40-60.000 m²
(svarende til 800-1200 personer)

ADELGADE SYD

Byhuse til børnefamilierne

Den sydlige del af Adelgade har over den seneste år-række mistet sin kommercielle tiltrækningskraft. Den fremstår nu som den døde ende af gågaden med mange tomme butiksvinduer. Området er dog uplanlagt begyndt at blive omdannet til boligområde.

Fremadrettet skal Adelgade Syd omdannes til et (primært) boligkvarter med blandede boliger, der bygger videre på den eksisterende karré- og byhusstruktur. Omdannelsen skal ske med fokus på børnefamilien, der ønsker at bo centralt, og de skal ske ved at skabe attraktive byhuse og lejligheder med gode bolignære grønne opholdsarealer. Adelgade Syd er placeret tæt på indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner, som er funktioner, der understøtter børnefamiliens hverdag.

Adelgade Syd er en relativt bred sivegade med klassiske pladsmønstre, der ikke i sin funktioner henvender sig til børnefamilier. Der skal tilføjes nye funktioner for at gøre Adelgade Syd attraktiv for børnefamilien. Legepladser kunne for eksempel placeres i området. Dette kunne både være permanente eller midlertidige installationer.

Sådan gør vi

- Vi vil revidere kommuneplanrammerne, hvorved Adelgade Syd ændres fra centerområde til boligområde.
- Vi vil ændre lokalbestemmelserne med fokus på bolig- og bylivskvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal skabe mulighed for øget fortætning ved at tillade en højere bebyggelsesprocent end de nuværende 90% langs selve gaden.
- Vi vil arbejde på en ændring af gadens udformning, hvorved den bliver en bolig-sivegade i stedet for som i dag at have karakter af en handelsegade. Dette kan fx ske ved etablering af legeredskaber og gennem en differentiering af gaden i færdsels- og opholdsarealer samt gennem etableringen af kantzoner.



Eksempel på installation, der opfordrer til leg og bevægelse. Play installation, DAC, København



Eksempel på attraktive byhuse og lejligheder. Thurøgade, Aarhus



Eksempel på bolignære grønne opholdsarealer. Bo01, Malmø



Eksempel på fortætning. Townhouse, Landskrona

SKIBSGADE VEST

Den grønne boliggade

Den vestlige del af Skibsgade løber fra gågaden, Adelgade til Brogade, hvorefter den østlige del løber under Brogade til havnekajen, Søndre Kajgade. Den er herved en af byens forbindelser til Mariager Fjord. Gaden er med sit smalle forløb en bagvej til havnen, der kan styrkes med et fokus på de bløde trafikanter. Langs gaden ligger der mange fine byhuse og mindre ejendomme, hvor et arbejde med gadens udtryk vil få husene til at træde mere i karakter.

Fremadrettet skal Skibsgade Vest omdannes til en grøn boliggade med de bløde trafikanter i fokus. Der skal arbejdes med kantzonen foran husene, hvorved livet i boligerne bliver tydelig på gadeplan. Der kan punktvis fortættes, for eksempel på hjørnet mellem Adelgade og Skibsgade.

Sådan gør vi

- Vi vil ændre lokalplanbestemmelserne med fokus på bolig- og bylivskvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal skabe mulighed for øget fortætning ved at hæve bebyggelsesprocenten. Den fremtidig fortætning skal dog ske med respekt for de eksisterende byhuse.
- Vi vil undersøge muligheden for at omdanne gaden til en grøn sivegade, herunder hvilke trafikale konsekvenser omdannelsen af gaden vil have.



Eksempel på kantzone. Brumleby, København



Eksempel på en sivegade med fokus på de bløde trafikanter. Islands Brygge, København



Eksempel på en grøn gade.



Eksempel på gadeforløb med byhuse. Hjelmerstald, Aalborg

SKIBSGADE ØST

Historisk havnemiljø

Den østlige del af Skibsgade er langt mere fragmenteret end den vestlige og bærer tydelige præg af historien, hvorved det er et område, der har potentialet for at udvikle sig til noget helt unikt Hobro'sk. Gaden er et ensemble af fine gamle etageejendomme, pakhuse og industribygninger, hvor siloen er et markant element i gadebilledet. Ligesom den vestlige del af Skibsgade skal den østlige udvikles med fokus på de bløde trafikanter.

Fremadrettet skal Skibsgade Øst fortættes med øje for det havnemiljø den placerer sig i, hvilket åbner muligheden at skabe unikke boligformer, der emmer af historisk dna. De store skalaspring skal bevares, og placeringen af siloen giver mulighed for at bygge højt samt for at om-danne den til boliger og offentlige funktioner.

Sådan gør vi

- Vi vil undersøge områdets tætheder og bygningshøjder for på velbelyst grundlag at tage stilling til en ændret lokalplan for området.
- Vi vil opstarte trafikale undersøgelser af øget trafik på havnefronten grundet udvikling Østhavnen og Blåkilde. På baggrund af denne viden vil vi udarbejde en strategi for hvordan trafikken skal håndteres i fremtiden.



Etagebyggeri i Skibsgade Øst



Siloen er et markant landmark på Skibsgade Øst

BLÅKILDEVEJ

Tæt by mellem skov og by

Blåkilde er et bynært område, der ligger i forlængelse af det rekreative og kulturelle strøg, der løber langs havnefronten. Store dele af området har længe været optaget af rensningsanlægget, og et stort areal er blevet frigivet efter at dette er blevet flyttet.

Det er et område, der over de kommende år vil udvikle sig til et nyt bykvarter. Det bliver en tæt by med både bolig, erhverv og uddannelse, der inddrager kvaliteterne fra den omkringliggende natur. Brede boligtilbud til forskellige aldersgrupper skal sikre en mangfoldighed i udviklingen af området.

Sådan gør vi

- Vi vil fortsætte udarbejdelsen af den igangværende helhedsplan og analyse af området.
- Vi vil gennem planlægningen sikre et fokus på rekreative og kulturelle kvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal sikre at fremtidig udvikling skaber sammenhæng til fjorden og skoven samt give mulighed for øget tætheder og bygningshøjder.
- Vi vil opstarte trafikale undersøgelser af øget trafik på havnefronten grundet udvikling Østhavnen og Blåkilde. På baggrund af denne viden vil vi udarbejde en strategi for hvordan trafikken skal håndteres i fremtiden.



Eksempel på bolignære grønne arealer som drivhuse på taget. Aarhus Ø



Eksempel på tæt by ved skoven

JERNBANEGADE

Jernbanegade forbinder stationen, der ligger noget højere i terrænet, med bymidten og udgør dermed et vigtigt og markant strøg i byen. Det er dog et område – især i den sydlige ende omkring bymidten – som punktvist er forsømt.

Omdannelsen af dette område kan både styrke forbindelsen mellem stationen og bymidten samt skabe grundlag for byomdannelse og fortætning med attraktivt beliggende boliger med udsigt til Vesterfjord, Mariager Fjord, ådalen, byen og skoven.

Tilflyttende børnefamilier efterspørger i en vid udstrækning ældre villaer og parcelhuse, som er egnet til børn og som er overkommelige i pris. Da Hobro skal vokse indadtil, er det afgørende at sikre muligheden for, at byens eksisterende villaer og parcelhuse kan blive frigjort gennem et attraktivt udbud af andre boligtyper, som for mange vil være et godt alternativ til parcelhuset, når man kommer lidt op i årene. Jernbanegade er oplagt placering af disse attraktive lejligheder, da det både er tæt på byen, station og rekreative tilbud.

Sådan gør vi

- Vi vil ændre lokalplanbestemmelserne med fokus på boligkvaliteter. Lokalplanbestemmelserne skal skabe mulighed for øget fortætning ved at muliggøre forskellige boligtyper og ved at hæve bebyggelsesprocenten fra de nuværende 40 %.



Jernbanegade



Jernbanegade

APPENDIX

OPSAMLINGER FRA MØDERNE

UDVALGSMØDE 1, STUDIETUR TIL AARHUS

Det første møde i §17.4-udvalget blev gennemført som en studietur til Aarhus. På og efter studieturen har udvalgets medlemmer opsamlet de vigtigste anbefalinger og overvejelser til inspiration til det videre arbejde med udviklingsplanen for Hobro:

Koncentration & fortætning

Hobro har en svag befolkningstæthed og dens funktioner ligger spredt, hvilket gør det svært at få volumen nok, men der er potentiale for at etablere attraktive boliger tæt på centrum med udsigt over fjord og ådal.

- Etablere attraktive boliger tæt på centrum fx rensningsanlægsgrunden og Texaco-grunden
- Gode friarealer tæt på boligen betyder rigtig meget fx drivhusene på taget
- De bolignære friarealer (altanerne) er i nogle af de høje midtbybyggerier i Aarhus simpelthen for små og nærmest ubrugelige
- Få kommunens nye rådhus til centrum – og få evt. centraliseret flere af kommunens kontorer i Hobro
- Øget tilflytning – unge familier

Det gode liv (mentale tilknytninger)

Hobro har en størrelse, der skaber basis for fællesskab og et godt miljø. Den officielle målsætning skal sætte krav til udviklere, så byen bliver udviklet med mennesker før byrum, byrum før bygninger.

- Ressourcestærke iværksættere
- Hvis den rette kreds vil gå foran kan de lykkes, da der er stærke lokale kræfter
- Varieret byggeri er godt
- Man skal blande tingene
- Kombinere almene og private boliger

Uddannelse & de unge

Uddannelsesinstitutioner i centrum vil være et stort plus. Det vil medføre et helt andet liv ved at aktivere de unge og uddannelsessøgende i Hobro midtby og omkring havnen.

- Skabe hyggelige opholdsrum, som rum og aktivitetsmuligheder for skoleelever og unge
- Udvikle studie- og cafémiljøer
- Miljøer, der tiltrækker unge skaber liv, miljø og omsætning i byen
- Samle uddannelsesstederne i campus
- Flytte uddannelsesinstitutionerne til centrum
- Fastholde flest mulige uddannelser
- Uddannelsesmiljø halter

Katalysatorer for byliv

Fastholdelse af en aktiv og attraktiv bymidte er vigtig. Det er derved vigtigt at handelsstrukturen bliver afklaret, og at der bliver skabt liv i de huller, der i øjeblikket er i midtbyen.

- Skabe kvalificerede spændende projekter – ikke kun lejligheder – men også bymiljøer
- Der skal også være plads til dynamik udefra og ikke blive MFK styring, man skal ikke være bange for midlertidige formål
- I stedet for streetfood kan man lade sig inspirere af 'fællesspisning' i Ebeltoft
- Give mulighed for eksperimenterende anvendelser af nogle centrale grunde - vente med at beslutte sig for hvad de skal bruges til.
- En forholdsvis homogen byudvikling med butikker i centrum og erhverv i periferien – på nær havnen
- Fastholde stort og varieret handelsliv
- Udvidelse af Føtex
- Det meste af sydlig gågade er på få hænder – umuligt at samarbejde
- Tiltrække investeringer til byudvikling i Hobro bymidte
- Skabe en god forbindelse mellem havn og bymidte
- En fantastisk havn med produktion, kultur, bolig og erhverv

Åen & landskabet

Hobro ligger naturskønt med fjorden, ådalen og det kupe-rede landskab, hvilket skal gøres tilgængeligt samt mere synligt igennem markedsføring af de mange rekreative muligheder.

- Få naturen ind i byen og grønne strøg og stier ud i naturen med legepladser undervejs
- Bedre udnyttelse af Vesterfjord
- Nærheden til naturen – vi har en unik natur. Det kan udnyttes
- Gangstien i Bramslev Bakker og markedsføringen heraf har været positiv. Det kan vi lave meget mere af med Fyrkat, Vesterfjord, Østerskoven etc. Lav flere aktiviteter i naturen (måske skæve lidt til, hvordan Rebild har udnyttet deres bakker, skove og søer).
- Få det grønne medtænkt fra start, når der tænkes byrum og bygninger
- Fritlægge åen og gør den tilgængelig hele vejen.

Mod til at ville noget (kvalitet)

Hobro har brug for en langsigtet strategi, der tænker i sammenhænge og helheder, men også et mod til at tænke stort.

- Fælles vision og målsætning for byens centrale steder
- Politisk mod
- Start med at tænke mennesker, byrum og derefter bygninger
- Kommunen har en god politisk og administrativ arbejdsform
- Politisk ansvar

UDVALGSMØDE 2, MARKED OG BYUDVIKLING

Det andet møde i §17.4-udvalget havde fokus på bosætning og økonomi i byudviklingen. De vigtigste pointer og anbefalinger fra mødet var:

Nøgleudfordringerne

- Gågaden / Føtex
- De kommunale omdannelsesarealer
- De store og strategiske projekter

Boligudbud

- Brug boliger i midtbyen til at etablere en føde-/flyttekæde.
- Sats på forskellige og også nye typer af boliger, som kan tiltrække nye typer af borgere.
- Bland boligtyperne.
- Børnefamilierne og de voksne familier/seniorerne i fokus.

Midtbyen

- Brug omdannelse i midtbyen til at skabe boliger.
- Brug renovering og omdannelse til at skabe mere liv og flere mennesker i midtbyen.
- Der er behov for at skabe tydelige start- og slutpunkter på gågaden.
- Bind midtbyen og havnen sammen!
- Udvikl det unikke i bymidten. De små, lokale butikker. Forbindelserne til havnen og naturen.

Muligheder:

- Rensningsanlægsgrunden
- Boliger umiddelbart ved det maritime kulturcenter
- Der er mange lommer i byen, som kan udvikles

Ideer til aktiviteter i midtbyen:

- Torvedage/aktiviteter
- Fælles/udvidede åbningstider
- Steder til ophold / legeplads

Økonomi

- Sats ikke på pensionselskaber
- Forstå, at udviklingen skal drives af en kombination af investortyper: Finansieringen er og vil være klu-detæppe og kan have flere karakterer:
 - Tid
 - Penge
 - Mursten
 - (= lokale ildsjæle)
- Der vil både være dem, der har et højt afkastkrav og dem, der ikke har det
- Der mangler ikke kapital, men der er brug for rammerne for, at der kan skabes en god forretning.
- Overvej, om der er brug for at opskalere.
- Tal med ejerne og tag dem med. Inddrag tæt - fortsæt den røde tråd i 17.4-udvalget. (--> Realda-nia-ansøgningen)
- Hvordan skal samarbejdet organiseres?
- Tænk funktioner sammen - kommunen kan fungere som buffer for kapacitet?

FØLGEGRUPPEMØDE

På det første møde i følgegruppen blev udvalgets foreløbige anbefalinger diskuteret og kommenteret. Følgegruppens kommentarer er resumeret i det følgende:

Forbindelser

- Hvordan får vi skabt attraktive, aktive forbindelsesveje?
- Hvordan får vi udviklet en stærk relation mellem gågade, sø, å, fjord og det omkringliggende landskab.

Funktioner

- Hvad er den kulturpolitiske vision? Overvej et kulturhus omkring Store Torv – Bies have – Bibliotek mm.
- Hvor kan nye offentlige funktioner ligge - kan de kombineres med p-hus, som tager mindre plads end de store p-pladser i byen i dag?
- Hvor har høj-indkomstgrupperne lyst til at bo med fjord-udsigt mv. Ved de to byggefelt, som er ledige omkring busterminalen? På rensningsanlægsgrunden? Ved "klokhuset" (som skal væltes)? Måske højt ved Skivevej?
- Kan det overvejes at placere et uddannelsescampus ved/sammen med Søndre skole?
- Hvordan får vi styr på p-pladserne? De tager for meget plads og kan erstattes af P-hus. f.eks. ved Nytorv. Er der for mange p-pladser?
- Er der mulighed for en uddannelsescampus i bymidten? Det vil styrke ungdomsuddannelserne at placere dem i bymidten.
- Detailhandel og ankerfunktionerne
- Offentlige funktioner
- Kombination og samtænkning af funktioner

Fortætning

- Arbejd med attraktive boliger v. havnen
- Tænk bosætning – hvordan får vi nye borgere og flere målgrupper til at bosætte sig i bymidten? Tilbyd noget centralt og attraktivt for tilflyttere!
- Hvordan trækker vi folk ind i byen? En idé kunne være et samlet center for kultur og service?
- Hvor skal vi gøre af de unge i byen (campus og ungeboliger)?
- Hvordan får vi mere liv i midtbyen?

Fornyelse

- Gentænk den sydlige del af Adelgade!
- Den sydlige del af gågade skal gøres attraktiv.
- Hvad gør vi ved især den sydlige del af gågaden - her er en bygningsmasse der skal fornyes?
- Få revet ned og bygget op igen lige syd for Føtex.
- Hvad er nøgleejendommene – og hvordan får vi hul på dem?
- Skab rammer for nye butikker. Hvordan får vi skabt større butikker?
- Lav centrale legepladser - attraktive legepladser, som kan skabe live i midtbyen.
- Hvad med byens udseende? Hvilke bygninger vil vi have – og i hvilken kvalitet? Hvordan sikrer vi, at byen også er smuk?
- Hvordan får vi fyldt hullerne ud?
- Byg nogle attraktive boliger til tilflyttere - f.eks. Ved Ølsvejs-området.

Potentialer

- Hvordan skal vi opføres os, hvis vi skal realisere Hobro som en "lille storby"?
- Udnyt åens potentiale
- Dyrk gør-det-selv kulturen (ildsjælene)

Økonomi

- Tænk i økonomi - hvad kan vi gøre for små penge?
- Tænk på investorernes muligheder – der skal skabes plads til at tjene penge.
- Hvordan får vi skabt indtægter, som kan investeres i byen? – Hvor skal vi finde synergierne.
- Hvordan kan vi skabe finansiering? Hvad er business-casen/forretningen i at udvikle i Hobro?
- Hvordan organiserer vi aktørerne omkring finansiering?
- Start ved indfaldsvejene og gågaden fra syd.

Andet

- Fokus på at skabe rammerne for liv på Store Torv
- Skab anledninger for flere unge til at bruge midtbyen
- Hvordan tiltrækker vi krævende folk fra Aarhus og Aalborg med by kvalitet?
- Beredskabet – rammerne for at understøtte mulighederne, der opstår

UDVALGSMØDE 3, HOBRO MIDTBY

§17.4-udvalgets tredje møde blev gennemført som en workshop, hvis resultat i al væsentlighed er det foreliggende forslag til udviklingsplanen. De vigtigste pointer og anbefalinger fra mødet var:

FORBINDELSER

Sammenhænge

Det er vigtigt at tænke forbindelser og funktioner sammen, hvorved at hovedforbindelserne har ankerpunkter i funktioner som har en relevans for befolkningen. Derudover er det vigtigt at tænke forbindelserne i små og store 8-taller, som skaber en sammenhæng mellem byens funktioner samt sikre at intet ligger i en død ende. Det kan være små lokale loops rundt i midtbyen eller store loops der binder midtbyen sammen med den omgivende natur.

Naturen

Naturen skal gøres tilgængelig fra midtbyen. Det er et arbejde med stiforbindelse rundt om Vester Fjord, aktivisering af åen, Bies Have, forbindelse langs havnen til fjorden og Hobro Skov.

Hierarki

Det er vigtigt at arbejde med hierarkiet mellem forbindelserne og koncentrere flowet.

FUNKTIONER

Uddannelses- og kulturcampus

Det foreslås at der placeres et kultur- og campusområde på havnen og den gamle Stark grund. Dette område skulle samle alle byens uddannelsesinstitutioner med ungdomsboliger og kulturelle tilbud såsom bibliotek, café osv.

Gågaden

Butikkerne skal koncentreres i den nordlige del af gågaden, hvorved den sydlige ende skal omdannes til boliger. Derudover kan der arbejdes med en øst-vestlig handelsegade, der forbinder Store Torv med Rutebilstationen.

Hjørnet mellem Adelgade og Skibsgade omdannes, hvor Føtex kan udvide.

Det foreslås at Store Torv og Bies Have bliver bundet bedre sammen fx ved nedrivning af biblioteket.

Det er vigtigt at byen ikke mister parkeringspladser.

Erhvervshavnen

Industrihavn eller ej – hvad skal der ske?

Der foreslås som en del af en strategi at skabe plads til at uddannelses- og kulturcampus kan vokse ud på erhvervshavnen.

Lukning af erhvervshavnen vil også åbne op for helt nye rekreative brug af havnebassinet, hvor funktioner såsom havnebad, husbåde blev nævnt.

Boliger

Boligerne placeres i et bånd rundt om midtbyen, hvor der især er fokus på udviklingen af boligtilbud i båndet syd for centrum indeholdende den sydlige gågade, Gasværksvej og Blåkildevej. Derudover bliver Jernbanegade 12 + 15 udpeget som områder, der kan transformeres med boliger til velhavne. Det er vigtigt at dette område ikke bliver ældreboliger.

FORTÆTNING

Koncentration

Der skal arbejdes med en fortættet kerne, hvor byens funktioner samles med stærke forbindelse ud til den omkring liggende natur.

Byliv – det sociale liv

Det bliver pointeret, at der skal arbejdes med strukturen bag det sociale liv a la Bies fredags øl. Det er en undersøgelse af hvordan organiseringen af mennesker og events kan skabe et miljø og et byliv, som måske ikke var opstået af sig selv. Der bliver lavet en reference til Bies fredagsbar, som samler en del, der ikke før tog ned i midtbyen en fredag eftermiddag.

Det bliver pointeret, at det er vigtigt at diskutere hvilket byliv, det ønskes at skabe, samt hvem man ønsker at tiltrække.

Udvalgets skitser fra workshoppen er vist på de følgende sider. Noterne på kortene er fremhævet.



