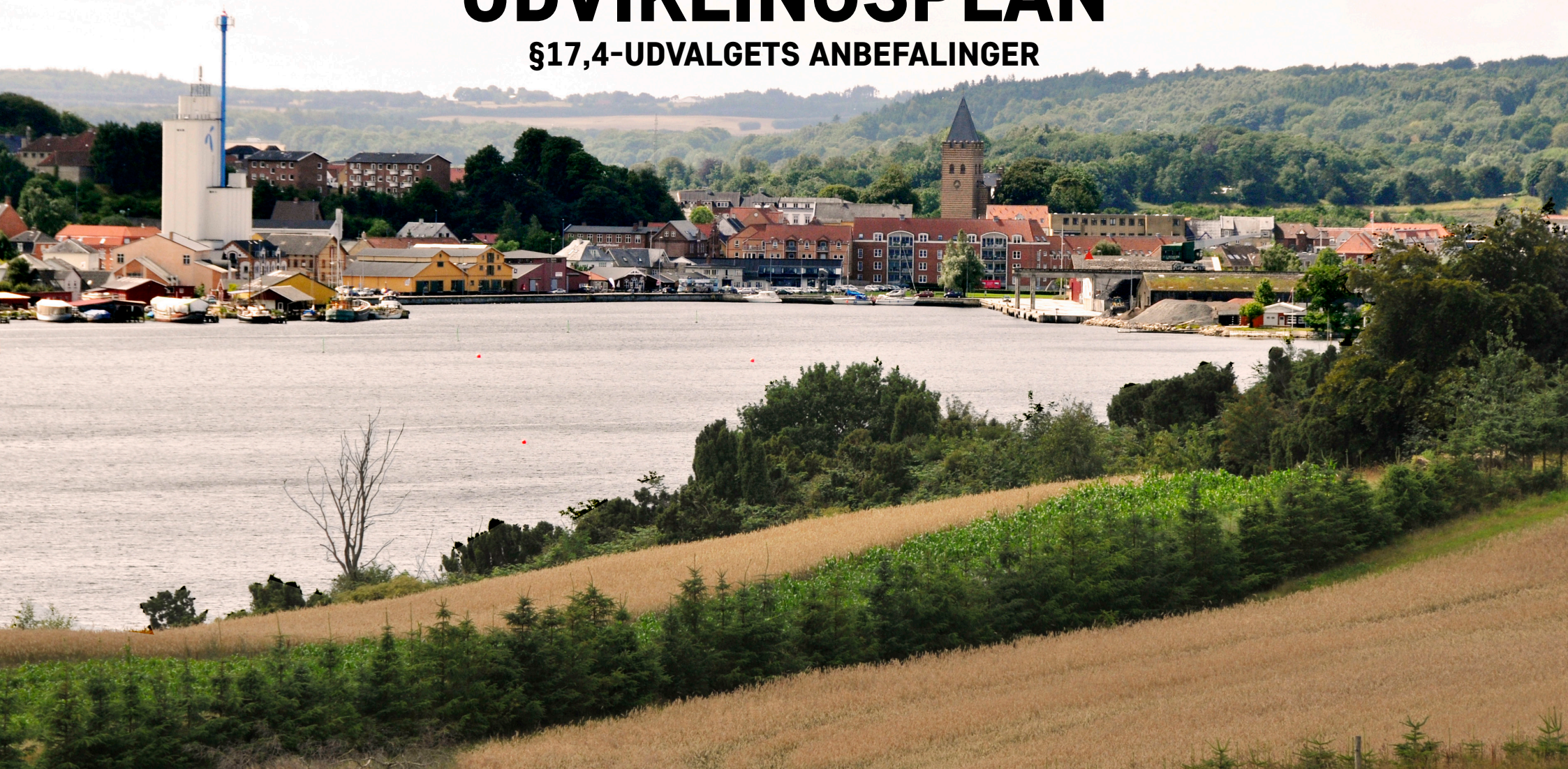


# **HOBRO**

## **UDVIKLINGSPLAN**

### **§17,4-UDVALGETS ANBEFALINGER**



# INDHOLD

---

<b>INDLEDNING</b>	<b>03</b>
Vision	05
Udviklingsplan	06
<b>FORUDSÆTNINGER</b>	<b>07</b>
Hobros centre	08
Naturen og landskabet	10
<b>PRINCIPPER</b>	<b>12</b>
Byvækst	13
Udviklingsrækkefølge	15
Forbindelser	16
Indfaldsvejenes visuelle udtryk	17
<b>TEMAER</b>	<b>18</b>
Den store infrastruktur	19
Strategisk markedsudvikling	21
<b>PLAN</b>	<b>22</b>
<b>NÆSTE SKRIDT</b>	<b>24</b>
<b>APPENDIX - OPSAMLINGER FRA MØDERNE</b>	<b>26</b>

VEDTAGET 28.06.2018

# INDLEDNING

# INDLEDNING

---

Byrådet i Mariagerfjord Kommune satte i strategiplanen Med Byerne Forrest fokus på udviklingen af kommunes hovedbyer. Strategiplanen peger på vigtigheden af at italesætte og anerkende Hobro som kommunens lille storby – og af at udvikle Hobro med fokus på tæthed og bykvaliteter – med udgangspunkt i de særlige kendetegn og fortællinger, som gør Hobro til sin egen.

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 aktører. Udvalgets opgave er at formulere retningslinjerne for Hobros fremtidige udvikling.

Udvalgets arbejde er opdelt i to faser: En overordnet udviklingsplan for hele byen og en særskilt plan med fokus på midtbyen, en såkaldt midtbyplan. De udgør tilsammen §17,4-udvalgets sammenfattede anbefalinger til den fremtidige udvikling af Hobro.

Der er stort og aktuelt behov for at få afklaret udviklingsmulighederne i midtbyen, blandt andet på Stark-grunden og Texaco-grunden. Derfor startede udvalget med udarbejdelsen af midtbyplanen, som bl.a. omfattede en anbefaling af at fokusere byens detailhandel i bymidten. Midtbyplanen vil give mulighed for at prioritere og træffe beslutninger om udvikling i midtbyen og vil fungere som en rettesnor i forhold til kommune- og lokalplanlægningen.

Udvalget præsenterede i februar 2018, som et resultat af den første halvdel af udvalgets arbejde, en udviklingsplan for Hobro Midtby for Mariagerfjord Byråd. Byrådet vedtog planen 22. marts 2018.

Midtbyplanen kan downloades på [www.mariagerfjord.dk/Paa-forkant/Hobro](http://www.mariagerfjord.dk/Paa-forkant/Hobro).

Nærværende forslag til en udviklingsplan for Hobro er det foreløbige resultat af anden halvdel af udvalgets arbejde, som er udført i perioden marts 2018 til maj 2018. Udvalgets arbejde har i denne periode bestået af to udvalgsmøder. Der har desuden været ført dialog med en følgegruppe bestående af repræsentanter for en lang række af byens øvrige aktører.

Forslaget er §17,4-udvalgets anbefalinger til Byrådet og skal som sådan ses som et bud på grundlaget for en egentlig sammenfattende fysisk plan for Hobro. Det er intentionen, at Byrådet på baggrund heraf skal beslutte, hvilke anbefalinger, der skal bæres videre i en egentlig udviklingsplan for byen og lægge til grund for den kommende drøftelse af byens udvikling i regi af planstrategi og kommuneplan.

# VISION

---

## **Vi vil realisere ambitionen om Hobro som kommunens lille storby**

Hobro er Mariagerfjord Kommunes 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 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 attraktivt og varieret handelsliv – og for at finde sig til rette som en lille storby i et stort netværk af andre byer.

Sådan formulerede vi i strategiplanen Med byerne forrest den ambition 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 by. Det indebærer også, at fokus i udviklingen skal være på en attraktiv bolig- og erhvervsudvikling og de stedbundne kvaliteter, der gør Hobro unik - fordi vi ved, at stedstilknytning har en stor indflydelse på, hvor folk vælger at bosætte sig. Sekundært handler det om at byens rum, både de infrastrukturelle, boligkvartererne og erhvervsområder, skal have en kvalitet, der gør byen interessant at bevæge sig igennem og opholde sig i. Vi skal fokusere på at etablere de miljøer, som kan gøre Hobro attraktiv at bo, leve og arbejde i. Og vi skal holde et fokus på, at udviklingen af Hobro sker med fokus på byens iboende fysiske forudsætninger, byens historie og fortællinger samt de eksisterende, velfungerende fællesskaber og mødesteder.

# UDVIKLINGSPLANEN

---

Forslaget til udviklingsplanen beskriver en række forudsætninger for Hobros overordnede udvikling, principper for udviklingen samt vigtige temaer for udviklingen af Hobro. Som sådan skal udviklingsplanen både kunne fungere som et grundlag for kommune- og lokalplanlægning og for mere overordnede prioriteringer og beslutninger om, hvordan Hobro kan udvikles som en attraktiv by at bo, leve og arbejde i og dermed bidrage til at realisere Mariagerfjord Kommunes målsætning om Hobro som en lille storby.

Med baggrunden i visionen for Hobro, indledes udviklingsplanen med de overordnede **forudsætninger** for byens udvikling: Hobros centre og Naturen og landskabet.

På baggrund heraf beskrives udvalgets anbefalinger til de overordnede **principper** for Byvækst, Udviklingsrækkefølge, Forbindelser og Indfaldsvejene.

Endelig peger udvalget på en række store **temaer**, som er afgørende for hele byens udvikling: Den store infrastruktur og Strategisk markedsudvikling.

Forslaget til centerstrukturen og principperne bindes til sidst sammen i et forslag til en sammenfattende, fysisk plan.

Ud over at beskrive baggrunden og målene for udviklingen, beskrives i hvert afsnit også - under overskriften "Sådan gør vi" - hvordan udvalget foreslår at målene skal realiseres. Nogle steder er meget konkret, og andre steder på visionsniveau. På den måde er det ønsket, at udviklingsplanen bliver et meget håndgribeligt redskab for Byrådet.

Afslutningsvist beskrives under overskriften 'Næste Skridt' §17,4-udvalgets afsluttende anbefalinger til fokus for Byrådets videre arbejde med udviklingen af Hobro som kommunens lille storby.

# FORUDSÆTNINGER

§17,4-udvalget peger på to overordnede forudsætninger for udviklingen af Hobro. De er grundlaget for, at byen bygger videre på eksisterende værdier og kvaliteter.

# HOBROS CENTRE

Hobro som by er en unik kombination af at være lille nok til, at mange kender hinanden og giver sig tid til at stoppe og snakke, men samtidig stor nok til at kunne tilbyde borgerne en flerhed af uddannelsesinstitutioner, jobs, et stort udvalg af fritidsaktiviteter osv. 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. Denne unikke kombination er en stor kvalitet, som byen skal dyrke og bygge videre på. Arbejdet med udviklingen af Hobro som den lille storby skal fokusere på den lokale forankring, hvor byens borgere gøres til 'turister' i deres egen by, og det skal understøttes ved at styrke tilknytningen mellem byen og dens omgivelser og ved at koncentrere byudviklingen om byens eksisterende, identitetsbærende centre.

Byen omfatter en række eksisterende centre, der i udvalgets arbejde er defineret i tre kategorier; Midtbyen, Servicecenter og Oplandsby, som hver især har forskellig indflydelse på udviklingen.

## Midtbyen

Hobro Midtby skal udvikles som en tæt, levende og mangfoldig. Det skal ske gennem fortætning og udvikling med fokus på livet i bymidten og på de mennesker og aktiviteter, der skal skabe livet i bymidten, som beskrevet i Udviklingsplanen for Hobro Midtby.

## Servicecenter

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. Byens nye udviklingsområder skal koble sig op på disse centre efter princippet om at byen skal udvikle sig indefra og ud, hvor de eksisterende servicecentre løbende skal facilitere byudviklingen med fornyelse og udvidelse af funktioner såsom skoler, idræts- og foreningsfaciliteter m.v. Det handler både om at forsyne byen og om at sikre de investeringer, der allerede er gjort.

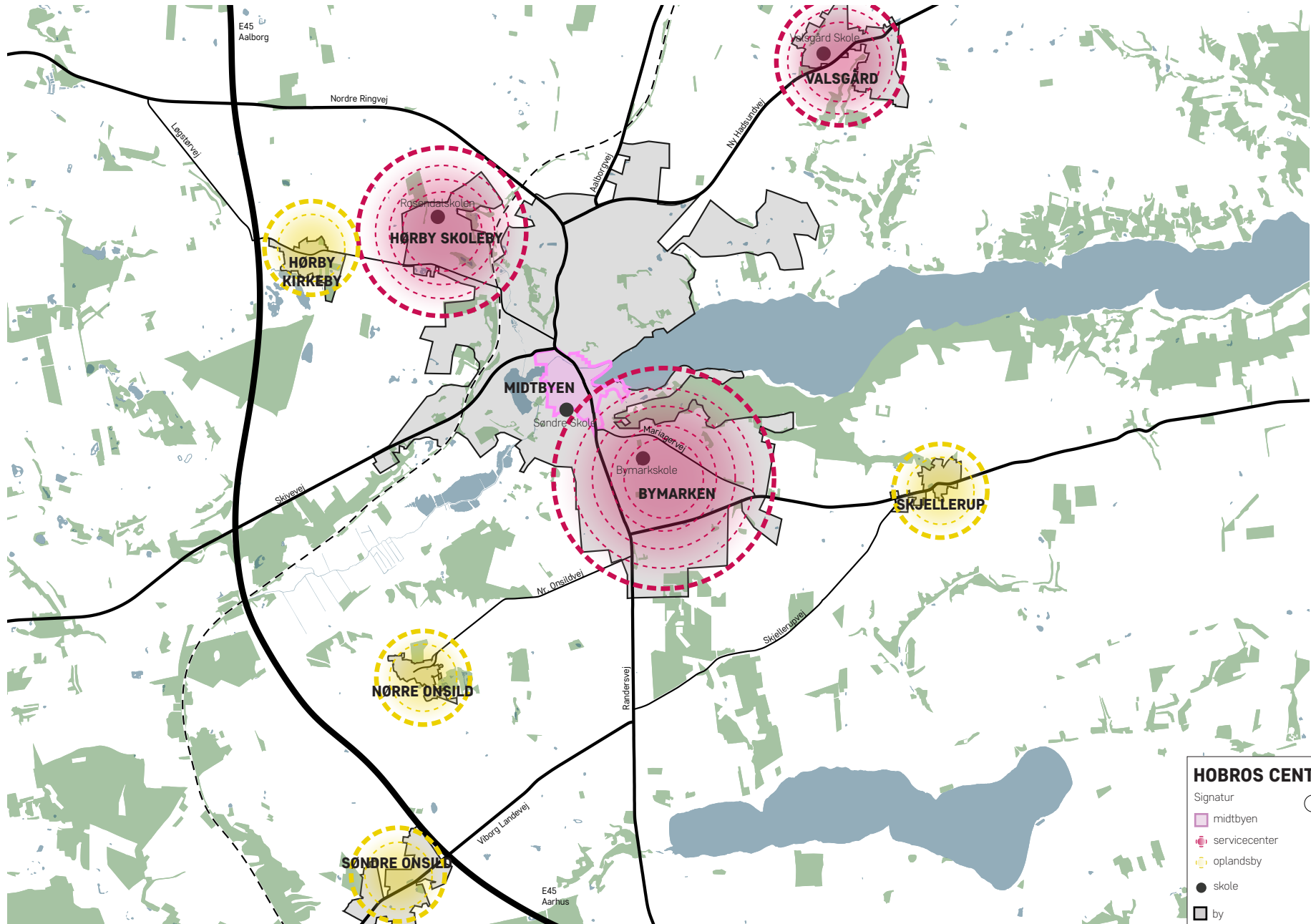
## Oplandsby

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 et mindre omfang kan der ske fortætning med boliger omkring disse oplandsbyer.

## Sådan gør vi

- Vi vil følge op på Udviklingsplanen for Midtbyens anbefalinger om fornyelse, fortætning og forbindelser samt gennem kommuneplanrammerne sikre, at byens detailhandel koncentrerer sig i bymidten.
- Vi vil støtte op om aktiviteter, der kan skabe liv i midtbyens mange gode byrum og trække borgere og besøgende til byen. Ikke nødvendigvis med nye midler, men med et skærpet fokus på effekten for byen.
- Vi vil styrke fortællingen om Hobro som en destination i sig selv – som den lille storby.
- Vi vil gennem kommuneplanlægningen definere byens centre samt anvende dem som udgangspunkter for ny byudvikling i Hobro.
- Vi vil gennem kommuneplanrammerne sikre, at byens service i form af skoler, handel osv. fortsat udvikles og koncentrerer sig i disse centre. Vi vil ligeledes sikre, at der ikke etableres nye centre, men i stedet fokusere på at udvikle de nuværende igennem fx fortætning, fornyelse mv. samt at byvækst sker i tilknytning til centrene.
- Vi vil arbejde på at fastholde og styrke uddannelses-tilbuddene i Hobro.





**HOBROS CENTRE**

- Signatur
- midtbyen
- servicecenter
- oplandsby
- skole
- by

# NATUREN OG LANDSKABET

Hobro ligger smukt i landskabet for enden af Mariager Fjord, hvor Onsild Å løber ud i fjorden. Det er denne natur, der er en stor del af Hobros DNA. Landskabet er byens arvesølv, og byen vil miste store og unikke kvaliteter, hvis der sælges ud af de landskabelige kvaliteter og relationen til landskabet. Denne tætte forbindelse mellem by, fjord, ådal og skov skal styrkes og sikres i den fremtidige byudvikling. Mange af disse kvaliteter er allerede sikret igennem lovgivning i form af naturbeskyttelser, bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger, natura 2000, strandbeskyttelser og fredskov. Disse zoner, som kiler sig ind i Hobro, sikrer nærheden til naturen alle steder i Hobro, og det er en forudsætning, som vi er glade for og som den fremtidige udvikling af byen skal styrke og bygge videre på.

Naturen og landskabet er dermed også en afgørende forudsætning for byens vækst - og en vigtig opgave for Hobro som bosætningsby er at aktivere og omsætte de natur- og landskabsmæssige kvaliteter til bosætning. Som sådan handler det både om beskyttelse af naturen og landskabet i sig selv, men også om at benytte naturen og landskabet som et aktiv i byens udvikling ved at udvikle byen ved og sammen med naturen og landskabet.

## Vandhåndtering og grundvand

Afledning af overfladevand er en af de store klimaudfordringer, som der skal tages højde for i byudviklingen. Hobro har allerede nu visse steder udfordringer med at håndtere de store regnmængder, og med de fremtidige prognoser for klimaudviklingen, kan disse udfordringer kun forventes at blive større i fremtiden.

Store mængder af vandet skal afledes på overfladen, da det ikke er muligt at aflede det i kloaksystemet. Afledningskanaler og forsinkelsesbassiner skal derfor ind-

tænkes i udviklingen for Hobro, hvor de skal indarbejdes i rekreative sammenhænge og kombineres med grønne kiler til at fremme biodiversiteten.

Byudviklingen skal også tage hensyn til grundvandsinteresserne. Det er kommunens rolle at afveje mellem hensynet til byudvikling og hensynet til drikkevandet.

Denne afvejning vil i en vist omgang være bestemt af grundvandsressourcens sårbarhed samt arten af den ønskede arealanvendelse. Der skal derfor i den løbende kommune- og lokalplanlægning tages stilling til, hvorledes byudviklingen kan spille sammen med det nødvendige hensyn til grundvandet.

## Sådan gør vi

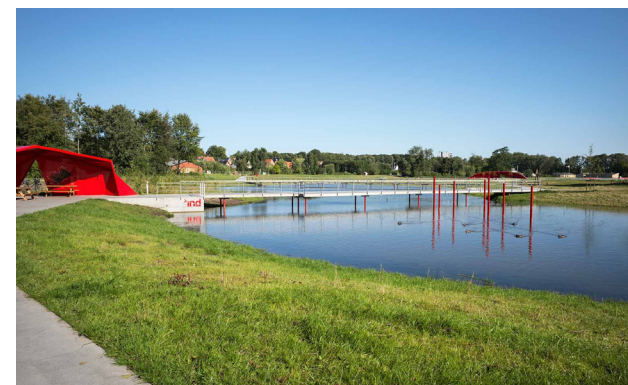
- Vi vil i planlægningen benytte landskabet aktivt til at skabe rekreative værdier i tæt tilknytning til byen.
- Vi vil sikre, at fremtidig udvikling i Hobro sker i samspil med byens landskabelige kvaliteter, og ikke på bekostning af dem. Vi vil bruge de muligheder, der er for at inddrage naturens og landskabets kvaliteter i boligbyen Hobro.
- Vi vil igennem lokalplanlægningen stille krav til at afledningen af overfladevand indtænkes i rekreative sammenhænge og kombineres med grønne kiler.
- Vi vil opstarte en politisk drøftelse af hvordan byudviklingen skal spille sammen med det nødvendige hensyn til grundvandet.
- Vi vil gennem kommuneplanen sikre at arealer til byvækst udlægges hensigtsmæssigt i forhold til håndtering af overfladevand.



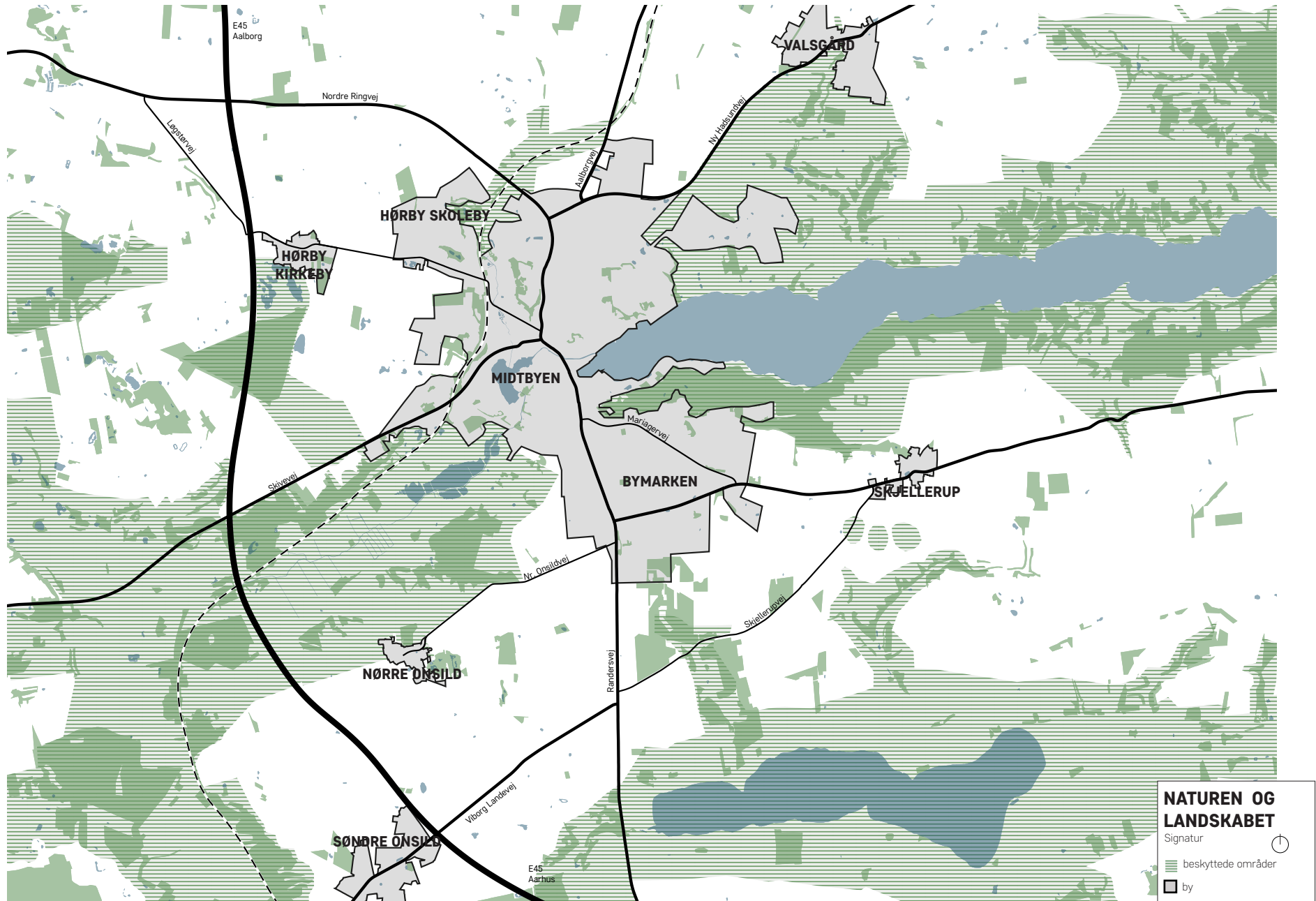
Fuglelivet i Ådalen



Hobro, set fra Skivevej



Sønæs klimatilpasning, eksempel fra Viborg



# PRINCIPPER

Med baggrund i visionen for Hobro foreslår §17,4-udvalget at basere udviklingen af byen på fire overordnede principper.

# BYVÆKST

---

## Boliger

Den afgørende lokaliseringsparameter for boliger i Hobro er beliggenheden i forhold til naturen og landskabet. Udvikling af nye områder skal - ud over de områder, som allerede i dag er under planlægning eller under udbygning - hovedsageligt ske i fire områder, som alle er karakteriseret ved store landskabelige og naturmæssige kvaliteter samtidigt med at de har en god adgang til byens overordnede infrastruktur og serviceforsyning. De fire områder er, som udgør de overordnede perspektivområder for boligudvikling, er:

- To områder ved Hørby:
  - et område vest for Hørby Skoleby
  - et område øst for Hørby Kirkeby
- To områder ved Bymarken:
  - en kile mellem ådalen og den sydlige del af Hobro
  - et område mellem Mariagervej og Hobro Østerskov

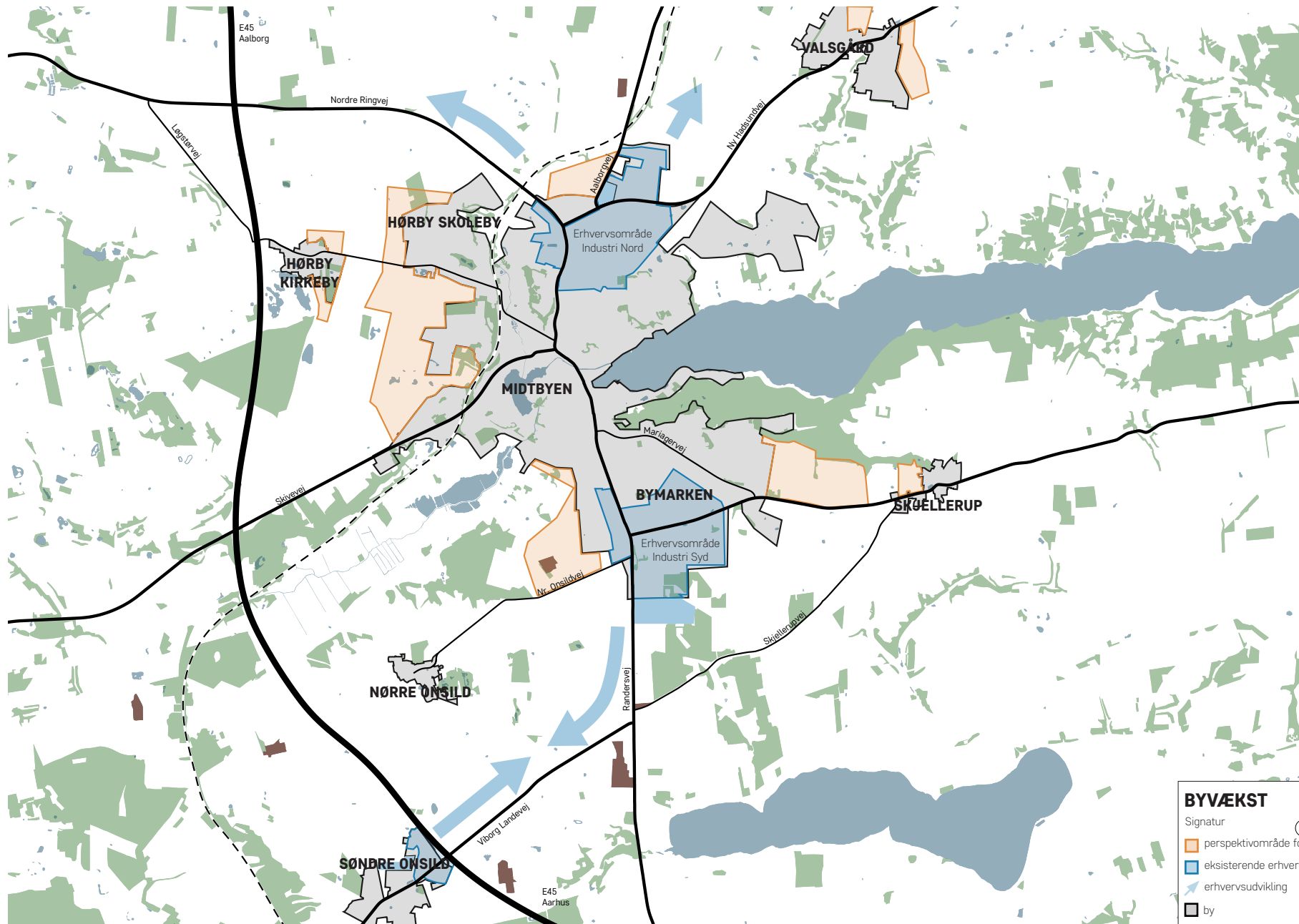
Derudover er der placeret et mindre perspektivområde til boligudvikling øst for Valsgård i retning mod fjorden.

## Erhverv

Den afgørende lokaliseringsparameter for erhverv er infrastruktur og adgang til motorvejen. Nye erhvervsområder skal udlægges i forbindelse med eksisterende erhvervsområder, koblet op på de store veje. Udviklingsplanen fastlægger ikke de konkrete områder for erhvervsudvikling, men fastlægger i hvilken retning, nuværende erhvervsområder skal udvikle sig i. Der skabes mulighed for at Industri Syd kan udvide mod motorvejen langs Viborgvej, og at Onsilds industriområde kan udvide mod Hobro. Der skabes ligeledes mulighed for at Industri Nord kan udvide mod motorvejen langs Nordre Ringvej.

## Sådan gør vi

- Vi anbefaler at indarbejde udviklingsområderne som ramme- eller perspektivområder i kommuneplanen for at sikre en meningsfuld byvækst.
- Vi vil gennemgå kommuneplanen og rammerne for at sikre at fremtidige byzoner og arealanvendelser følger udviklingsplanens princip for byvækst.
- Udvalget anbefaler at igangsætte en egentlig undersøgelse om udpegning af disse områder som perspektivområder i kommuneplanen.



# UDVIKLINGSRÆKKEFØLGE

---

Udviklingen af Hobro skal ske indefra og ud med udgangspunkt i enten Hobro eller oplandsbyerne. Udviklingsrækkefølgen skal sikre en effektiv og økonomisk udnyttelse af byens infrastruktur både over og under jordoverfladen (veje, stier, afløb, varme, mv.) samt understøtte byens udvikling og de eksisterende infrastrukturer og funktioner.

Udviklingen skal ske i etaper inden for de fire perspektivområder. En etapevis udvikling vil gøre kommunen i stand til i planlægningen at reagere på markedets behov. De foreslåede perspektivområder muliggør, med Hobros nuværende vækst, mere end 50 års boligudvikling, hvilket går langt ud over den 12 års planperiode, der ligger til grund for kommuneplanlægningen.

I nogle perspektivområder er det heller ikke aktuelt muligt at lave boligudvikling. Dette er fx gældende for området vest for Hørby Skoleby, hvor der skal tages hensyn til lugtgenerne fra en minkfarm. Perspektivområdet ved Hørby Skoleby overlapper konsekvensområdet for minkfarmen, og så længe minkfarmen eksisterer, vil der ikke blive udlagt arealer til boliger inden for konsekvensområdet. Hvis minkfarmen flytter i fremtiden, er det muligt udvikle hele området.

Erhvervsudviklingen skal også ske indefra og ud med udgangspunkt i eksisterende erhvervsområder, hvor de kan vokse i retningerne, som er angivet under Byvækst (se side 14).

Selvom vi fastlægger en udviklingsrækkefølge og en etapeplan, vil det være muligt at fravige den, hvis det er 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 fx vejanlæg, hvis rækkefølgebestemmelserne fraviges.

## Sådan gør vi

- Vi vil sikre, at udviklingen af Hobro sker indefra og ud, og vi skal gennem kommuneplanlægningen sikre, at den fremtidig byudvikling altid kobler sig på Hobro eller oplandsbyerne og byens eksisterende serviceforsyning.
- Vi vil gennem kommuneplanens rækkefølgebestemmelser sikre en effektiv og økonomisk udnyttelse af forsyningsanlæg ved at udviklingen sker indefra og ud.
- Vi vil arbejde med en etapeopdelt boligudvikling, der rummer en fleksibilitet i forhold til boligtyper og tæthed og som dermed gør os tilpasningsdygtige i markedet.

# FORBINDELSER

Udviklingsområderne skal udvikles, så de indgår som en integreret del af byens større netværk. Dette betyder, at det i kommune- og lokalplanlægningen løbende skal sikres, at byudviklingen sker med meningsfulde forbindelser til skole, bymidte, natur osv. Områderne skal planlægges, så der sikres sammenhæng i både veje- og stisystemer.

Hobros landskabelige kvaliteter skal være integreret i byens fremtidige udvikling, og det skal sikres ved som forudsætning for byens vækst at etablere blå og grønne - landskabelige - forbindelser igennem og omkring udviklingsområderne.

## Sådan gør vi

- Vi vil i fremtidig planlægning skabe grundlaget for, at byens boligudviklingsområder udvikles med fokus på landskabelige og infrastrukturelle forbindelser. Kommune- og lokalplaner skal sikre, at både vandet og landskabet er til stede som en kvalitet i hele byen, og som et grundlag for et meningsfuldt vej- og stisystem, der kobler udviklingsområderne op på bymidten, skolerne osv.



Stiforbindelse igennem Hobro Østerskov



Stiforbindelse langs Mariager Fjord



Stiforbindelse ved Fyrkat



# INDFALDSVEJENES VISUELLE UDTRYK

Indfaldsvejene til Hobro er oftest det første møde, man har med byen. Der er derfor også vigtigt, at arealerne langs indfaldsvejene udvikles med kvalitet. Byen skal byde både borgere og besøgende velkommen, og indfaldsvejene skal udvikles som byens forside.

§17.4-udvalget anbefaler, at der i kommune- og lokalplanlægningen stilles krav til kvaliteten af arealerne langs indfaldsvejene samt at Mariagerfjord Kommune går i dialog med ejerne, der har ejendomme og jorde ud til indfaldsvejene for at forbedre det visuelle udtryk af disse arealer.

## Sådan gør vi

- Vi vil have fokus på tiltag, der skaber indbydende og visuelt attraktive indfaldsveje.
- Vi vil udpege de vigtigste indfaldsveje og prioritere de steder og områder omkring indfaldsvejene, som er særligt vigtige for oplevelsen af byen.
- Vi vil i fremtidig kommune- og lokalplanlægning skabe grundlaget for, at kvaliteten af indfaldsvejene højnes. Lokalplanbestemmelserne skal stille krav til kvaliteten af arealerne ud til indfaldsvejene.
- Vi vil gå i dialog med ejerne, der har ejendomme og jorde ud til indfaldsvejene for at forbedre udtrykket af disse arealer.



Randersvej



Skivevej



Nordre Ringvej

# TEMAER

§17,4-udvalget peger på en række temaer, som skal behandles på et lokalt niveau i planlægningen af udviklingsetaperne, eller på et nationalt niveau som en politisk vision om at sikre gode regionale og nationale forbindelser.

# DEN STORE INFRASTRUKTUR

Store infrastrukturprojekter kan virke som vækstdynamoer. En motorvejssammenfletning vil katalysere vækst i et område, og derfor skal Mariagerfjord Kommune arbejde for, at den kommende hærvejsmotorvej tilsluttes E45 ved Hobro. Kommunen skal også arbejde med at få etableret et superstop ved Hobro Station.

Begge projekter vil styrke Hobros regionale position. Byen ligger godt placeret på landkortet med fire tilkørsler til E45 og togforbindelser direkte til Aalborg og Aarhus. Dette store regionale netværk skal understøttes og udnyttes i fremtidig bolig- og erhvervsudvikling i Hobro, så udviklingsområder enten igennem eksisterende eller en udbygget infrastruktur kobler sig meningsfuldt op på eksisterende regionale forbindelser.

En ny forbindelsesvej, der forbinder Nordre Ringvej med Skivevej og om muligt videre mod syd til Randersvej vil kunne understøtte og accelerere Hobros vækst mod vest. Den skal dels aflaste trafikken gennem Hobro Midtby og dels sikre, at byudviklingen ved Hørby Skoleby og Hørby Kirkeby bliver koblet effektivt op på den regionale infrastruktur.

Gennem en udbygning af byens stinetsværk skal Hobros boligområder, centre og landskab bindes bedre sammen for de lette trafikanter. Det skal være nemt og sikkert for lette trafikanter at bevæge sig fra deres bolig til landskabet, midtbyen og servicecentre.

## Sådan gør vi

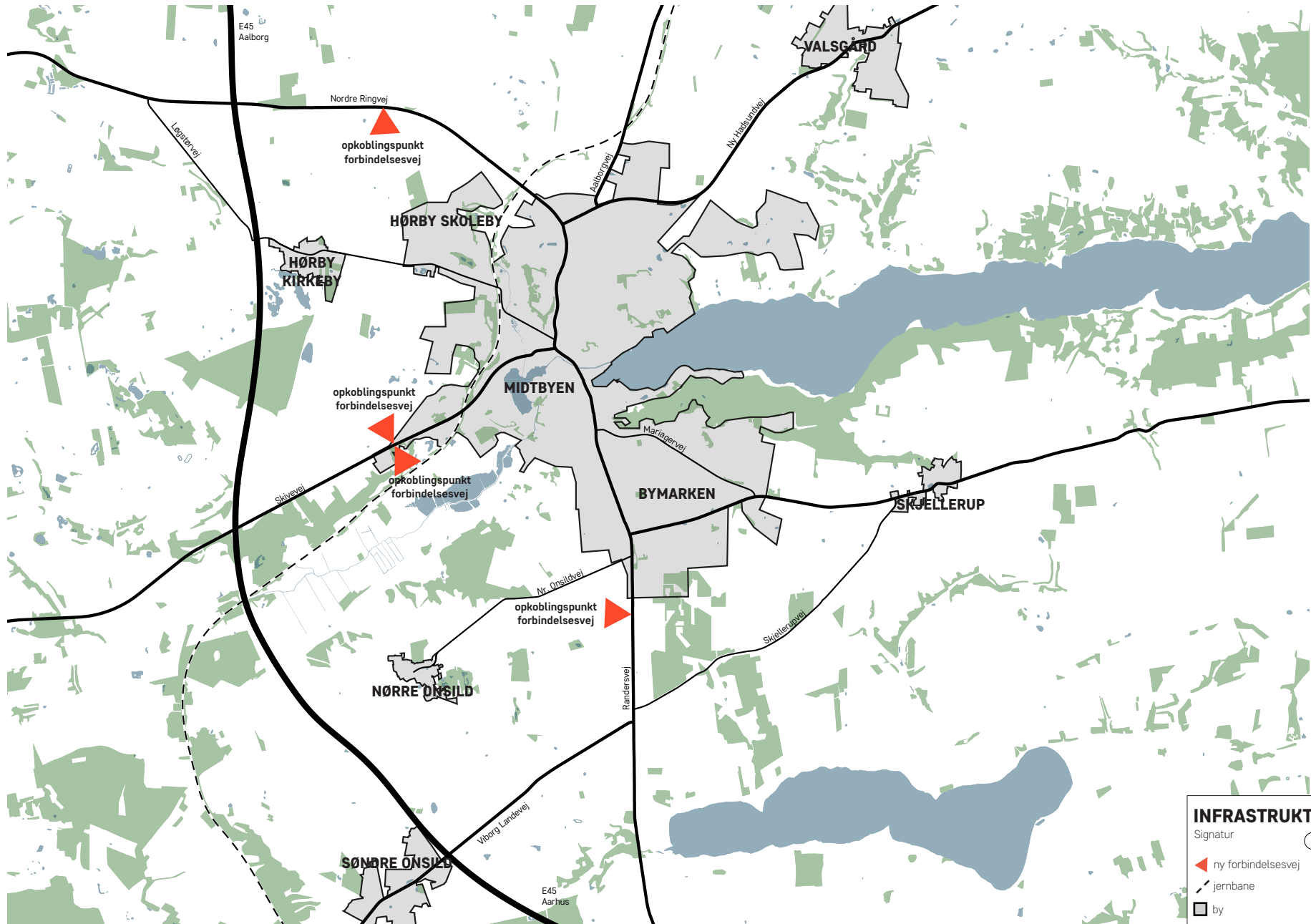
- Vi vil arbejde for, at en kommende hærvejsmotorvej tilsluttes E45 umiddelbart nord for afkørsel 34 Hobro Nord.
- Vi vil forsat arbejde for, at den nordjyske nærbane reelt bliver nordjysk og via Arden går helt til Hobro.
- Vi vil gribe chancen, hvis nationale eller regionale strategier giver os yderligere muligheder for at forbedre infrastrukturen, fx ved etablering af et superstop ved Hobro Station.
- Vi vil gennem planlægningsarbejdet sikre, at byudviklingen i Hobro, både bolig- og erhverv kobler sig meningsfuldt på regionale og lokale forbindelser.
- Udvalget anbefaler at opstarte en politisk drøftelse om etableringen af en eventuel fremtidig forbindelsesvej fra Nordre Ringvej til Skivevej og om muligt videre til Randersvej samt at denne skal indarbejdes i kommuneplanen.







Hobro Station



Nordjyske Motorvej



**INFRASTRUKTUR**

- Signatur 
-  ny forbindelsesvej
-  jernbane
-  by

# STRATEGISK MARKEDSUDVIKLING

Kommunens og markedets rolle i udviklingen af byen er et emne, som har været behandlet af §17,4-udvalget, som bl.a. har inddraget en række udviklere i drøftelserne.

Udviklingen af byen handler både om at bygge videre på byens kvaliteter og historie, men også om at tiltrække nye borgere. Det er derfor også vigtigt, at der sikres et bredt boligudbud i Hobro, som kan tilgodese alle stadier af livet; børnefamilien, de unge, ældre ægtepar, enlige, skilsmissefamilien, osv. Hobro skal udvikles med en realistisk forståelse af byens nutidige og kommende borgere og deres behov.

Kommunen spiller flere forskellige roller i udviklingen af Hobro og optræder både som myndighed, der fastlægger rammer og anvendelser, og som udvikler i forbindelse med grundsalg.

Udvalget peger på, at udviklingen af Hobro hovedsageligt skal ske ved at private investorer, entreprenører, projektudviklere og andre opkøber jorder, som de udvikler. Her optræder kommunen primært som myndighed.

Men kommunen har også mulighed for at påtage sig en rolle som aktiv udvikler – en 'markedsmodner', som kan sikre den nødvendige vækst og udvikling, hvis markedet ikke kan levere det nødvendige antal grunde eller de rigtige boligtyper.

Udviklingsplanen kan være en mulighed for at tydeliggøre Mariagerfjord Kommunes visioner for Hobros udvikling over for markedet og dermed bidrage til, at udviklingen af byen kan blive et samspil mellem kommunens og markedets interesser.

Kombinationen af at facilitere en privat drevet byudvikling og samtidig bruge kommunalt grundsalg som et strategisk redskab kan være effektivt til at sikre en markeds-mæssigt bæredygtig udvikling af byen og samtidigt sikre, at byen udvikler sig med høj kvalitet. Og evnen og viljen til at spille begge roller, efterspørges også af markedet.

## Sådan gør vi

- Vi vil igennem kommune- og lokalplanlægningen sikre rammerne for et varieret boligudbud.
- Vi vil bruge en langsigtet planlægningsvision for Hobro til at synliggøre mulighederne over for markedet.
- Det er §17,4-udvalgets anbefaling, at Mariagerfjord kommune følger markedet og er klar til at påtage sig rollen som udvikler, der opdyrker og skaber markedet for grundsalg og derigennem driver udviklingen i Hobro – sammen med markedet.

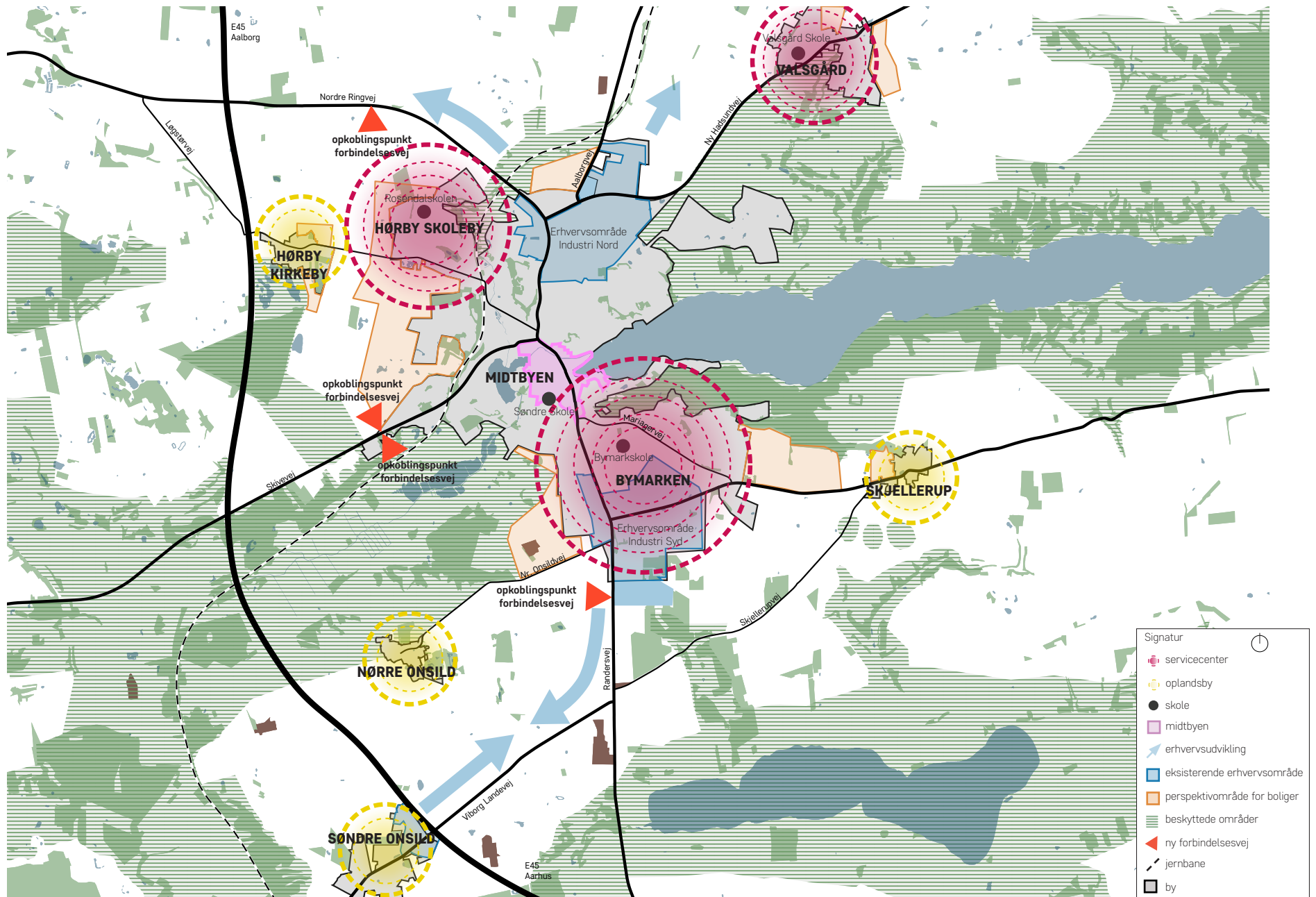


Byggegrunde Thit Jensens Vej



Nybyggeri Snehøjvej

# PLAN



# **NÆSTE SKRIDT**

## **§17.4-UDVALGETS ANBEFALINGER**



## §17.4-UDVALGETS ANBEFALINGER

Udvalgets afsluttende drøftelser på det sjette og sidste udvalgs møde omfattede en række konkrete anbefalinger til fokus for Byrådets videre arbejde.

Først og fremmest anbefaler udvalget at bruge resultatet - både nærværende anbefalinger til Hobros udvikling som helhed og den allerede vedtagne udviklingsplan for Hobro Midtby - aktivt og tilbagevendende i både Byrådets og forvaltningens arbejde. Det skal sikres, at planerne og anbefalingerne kommer i arbejde og bliver omsat til resultater.

Det handler om konkrete projekter, men det handler også om at bruge resultaterne af §17.4-udvalgets arbejde løbende i de politiske prioriteringer og i den fysiske planlægning - og ikke mindst i forbindelse med budgetlægningen.

Herudover anbefaler udvalget at forankre arbejdet med udviklingsplanerne som et fast eller tilbagevendende dagsordenspunkt i fx strategiudvalgets arbejde, så det på den måde sikres, at §17.4-udvalgets anbefalinger bliver brugt aktivt som klangbund og som rettesnor for de politiske beslutninger om Hobros udvikling.

Endelig anbefaler udvalget, at anbefalingerne bliver synliggjort i planlægningen og konkret i forbindelse med den forestående revision af kommuneplanen, samt at visionen og principperne i udviklingsplanen bliver udmøntet i kommuneplanens hovedstruktur og rammer.

Sammenfattende anbefaler udvalget at holde et meget stærkt fokus på udviklingen af midtbyen som grundlag for udviklingen af hele Hobro som en lille storby. Den "store dagsorden" omfatter en omfordring til at:

- Sikre og arbejde aktivt for en hensigtsmæssig **udvikling af gågaden**, herunder placering af dagligvarebutikker og optimering og udvikling af parkeringsmulighederne.
- At arbejde aktivt for en langsigtet **udvikling af STARK- og Texaco-grunden** og måske på lang sigt nordhavnen med en kvalitet og en anvendelse, der svarer til målsætningen om at understøtte et mangfoldigt liv i bymidten - med både boliger, butikker, uddannelse og kultur. En vigtig vision i den forbindelse handler om et **uddannelsescampus i midtbyen**. Et centralt placeret uddannelsescampus rummer et stort potentiale for bymidten såvel som for Hobro som helhed. Det er en svær opgave, og det er ikke givet, at den lykkes. Men mulighederne for at etablere et campus skal følges.
- **Synliggøre de visionære planer** for byens udvikling over for markedet, så det er tydeligt, hvad Mariagerfjord Kommune vil med Hobro og hvordan markedet kan bidrage til at realisere visionen om Hobro som en lille storby.

# **APPENDIX**

## **OPSAMLINGER FRA MØDERNE**

# UDVALGSMØDE 5, HVORDAN VOKSER HOBRO?

TID  
 MINIMAL TRANSPORTTID = MAKSIMAL  
 KVALITETSTID

ÆNDRING AF BYGRÆNSE  
 -> FINANSIERINGSGRUNDLAG  
 KAN VALSGÅRD BLIVE EN DEL AF HOBRO?

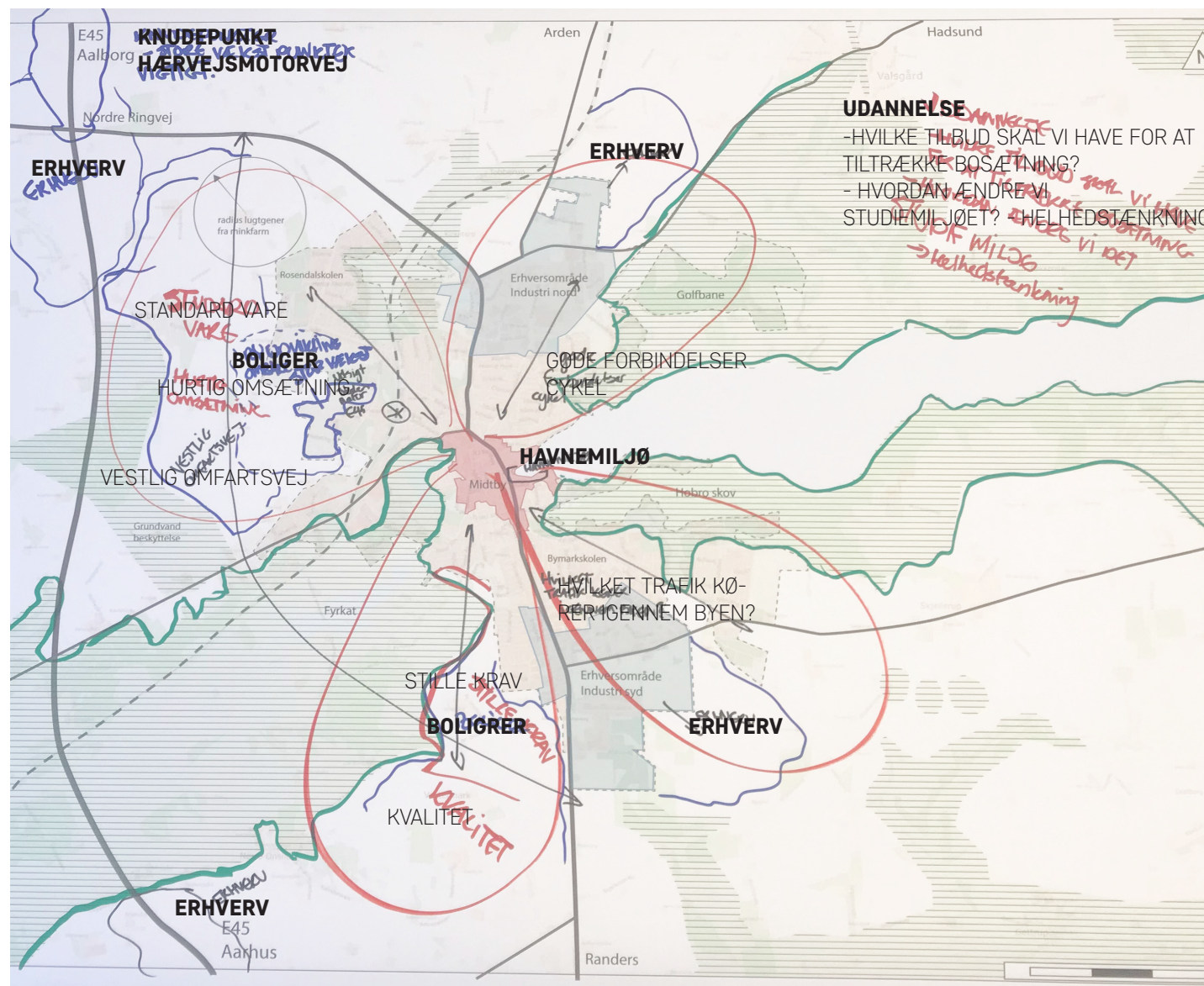
UDVIKLING FOR DE LOKALE  
 70% ER FOR LIDT - VI SKAL HAVE FAT I DE  
 30% EKSTRA  
 HØRBY = PARCELHUSE  
 TILBUD TIL BØRNEFAMILIEN, DER VIL NO-  
 GET ANDET END AARHUS CENTRUM  
 -> SIKRE SKOLETILBUD + UNGDOMSTILBUD

UDVIKLING SKAL BASERES PÅ INFRA-  
 STRUKTUR OG NATUR

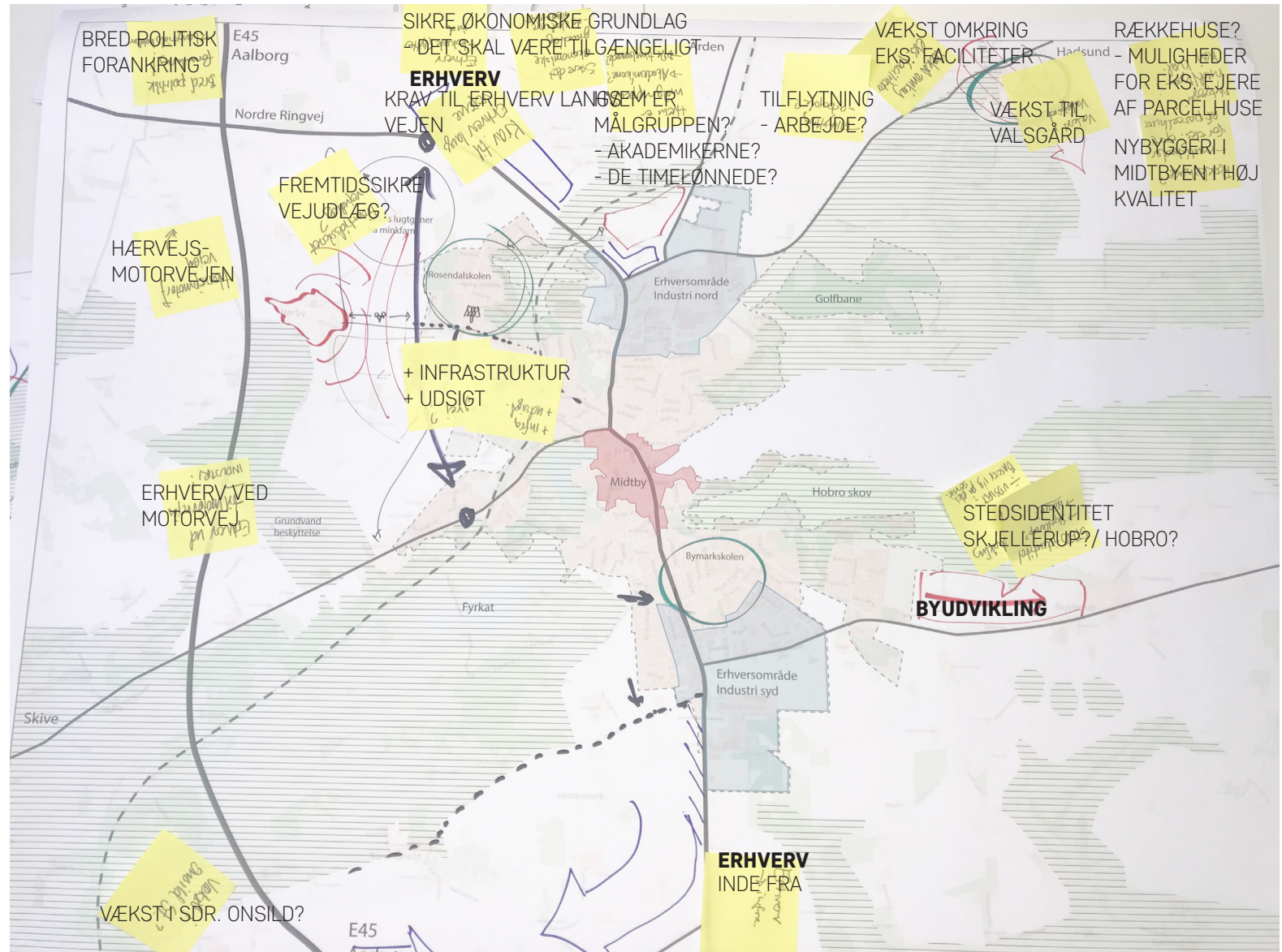
HOBRO SKAL HAVE STORE AMBITIONER  
 - HIMMERLANDS HOVEDBY

UDVIKLING - TÆNK I MÅLGRUPPER

BYG NOGET OP OMKRING DET DER ER



# UDVALGSMØDE 5, HVORDAN VOKSER HOBRO?



# FØLGEGRUPPEMØDE

På følgegruppens andet møde blev udvalgets foreløbige anbefalinger vedr. Hobros overordnede udvikling diskuteret og kommenteret. Følgegruppens kommentarer er resumeret i det følgende:

## Kultur og kvalitet

- Stil krav i udførelsen af planerne, der sikrer arkitektonisk kvalitet, skala og miljøer. Ansæt en stadsarkitekt eller tovholder, der sikrer kvaliteten i byen.
- Forslag om udarbejdelse af et skiltningsreglement for midtbyen.
- Husk at prioritere kultur og kulturarv

## Uddannelse

- Det er vigtigt, at man holder liv i idéen om et Midtby Campus. Alt for mange unge søger uddannelse udenfor kommunen.
- Campus vil styrke uddannelse i Hobro og det er godt for byens forretninger.

## Natur og landskabet

- Hold fast i de grønne områder. De er nøglen til, at folk flytter til.
- Pas på naturområderne. Hold fast i kvaliteten omkring Hobro.
- Husk Panoramaruten. Den er kåret til den smukkeste rute i Danmark

## Erhvervshavnen

- Erhvervshavnen er unik for byen - man skal være varsom med at røre ved den.

## Udvikling

- Vær opmærksom på udviklingspotentialer ift. idræts-, skole og andre servicefaciliteter i forbindelse med øget bosætning.
- Kommunen skal være udvikler - og samarbejdet med private skal fortsætte

## Infrastruktur

- Infrastrukturen er nøglen til at bo centralt
- Fokuser på indfaldsvejene som noget vigtigt at udvikle.
- Det er vigtigt at indtænke infrastrukturen under jordoverfladen (afløb, vand, varme, el, mv.) og tage hensyn hertil i rækkefølgeplanen.
- Det bør vurderes hvordan den trafik, der ikke må benytte motorvejen kan komme fra nord til syd øst for motorvejen.

# UDVALGSMØDE 6

## Forbindelsesvejen

- Skal på sigt gå hele vejen til Randersvej
- Opstart en undersøgelse af en mulig opkobling til Randersvej
- Det er vigtigt at tracéet til forbindelsesvejen mellem Nordre Ringvej og Skivevej fastlægges inden byudviklingen af området går i gang

## Strategisk markedsudvikling

- Private skal drive udviklingen
- Så lang tid der er udviklere, skal kommunen ikke gøre noget
- Kommunen kan sætte en proces i gang ved fx at gå i dialog med grundejere
- Kommunen skal gøre de attraktive områder synlige, men private skal opkøbe, hvor kommunen kan støtte planlægningsmæssigt.
- Kommunen kan give mulighed for at bygge tættere, sikre god forsyning og andet, der sender signaler om at det kan lade sig gøre

## Perspektivområder

- Kirketerp kan udvikles som blandet bolig og erhverv, så længe det ikke bremser erhvervsudviklingen langs Aalborgvej.
- Størst vækst omkring servicecentrene – begrænset vækst omkring oplandsbyerne

## Kvalitet

- Byens skal udvikles med kvalitet. Kvalitet er det, der er virkeligt vigtigt. Det der bidrager til byen og bylivet
- En løsning på Føtex er kvalitet, da det bidrager til kvaliteten af bylivet.
- Kvaliteten kan hæves ved flere byggemuligheder
- Stil krav til åbenhed og indgang fra gågaden
- Stil krav til max facade længde til banker, placer butikker i mellem

## Den store dagsorden

- Føtex/ gågaden/ p-pladser
- Synliggøre visionær planlægning, der tiltrækker de rigtige investorer
- STARK – og Texaco-grunden; være proaktiv og langsigtet (Campus er den sværeste opgave)
- (Tracé til forbindelsesvejen)

MÅLET er udviklingsplanerne, følg dem, så er rækkefølgen af succeserne/ projekterne underordnet, så længde de peger mod det samme mål/ vision.

Det er vigtigt, at kommunen - når udviklingen sker omkring de eksisterende servicecentre, skoler m.v. løbende faciliterer byudviklingen med fornyelse og udvidelse af faciliteterne, Det handler både om at forsyne byen og om at sikre de investeringer, der allerede er gjort.