



Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse
langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	5
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
3. Lokalplanens formål og indhold	8
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	8
3.2 Bebyggelsens omfang og placering.....	8
3.3 Bebyggelsens arkitektur.....	9
3.4 Infrastruktur.....	13
3.5 Ubebyggede arealer	13
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	14
4.1 Vandforsyningsloven	14
4.2 Vandhåndtering.....	14
4.3 Kommuneplan.....	15
4.4 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	18
4.5 Planloven	18
4.6 Miljølovgivningen	20
4.7 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	25
4.8 Museumsloven.....	26
4.9 Vejlovgivningen	27
4.10 Forsyning.....	27
5. Miljøvurdering	28
6. Servitutter.....	40
BESTEMMELSER.....	43
§ 1 Lokalplanens formål	44
§ 2 Område- og zonestatus	44
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	45
§ 4 Udstykning	45
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	45
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	47
§ 7 Skiltning.....	50
§ 8 Ubebyggede arealer	52
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	53
§ 10 Tekniske anlæg	54
§ 11 Servitutter	54
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	55
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	55
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	56
Vedtagelsespåtegning	57
BILAG.....	59
Bilag 1: Matrikelkort.....	60
Bilag 2: Lokalplankort	61
Bilag 3: Illustrationsplan.....	62
Bilag 4a: Snit	63
Bilag 4b: Snit	64
Bilag 5a: Facader	65
Bilag 5b: Facader	66
Bilag 5c: Facader.....	67
Bilag 5d: Facader	68
Bilag 6: Farver og materialekarakterer	69
Bilag 7: Servitutredegørelse	70
Bilag 8: Screening for miljøvurdering.....	76

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplan-områdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 198/2025 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der er gældende for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Baggrunden for denne lokalplan er, at ejerne af en række ejendomme på Adelgade, Skibsgade og Nytorv ønsker at styrke Hobros bymidte ved at etablere en ny blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i Hobro bymidte, tæt på Hobro Kirke, og området spiller en central rolle i revitaliseringen af bymidten. Lokalplanens intention er at følge op på Udviklingsplan for Hobro Midtby fra 2018 ved at styrke den nuværende dagligvarebutik (Føtex), som det ene af de to centrale ankerpunkter i bymidten. Det er herudover målet at forbedre handelsmulighederne, at etablere en større variation af boligtyper, at skabe flere og bedre parkeringsforhold, samt at skabe fælles og private udendørs opholdsarealer.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet er ca. 11.200 m² og omfatter matr. nre. 107a, 70a, 71a, 72b, 72c, 7000ap og 7000ba, Hobro Bygrunde. Området består af en række ejendomme langs Adelgade og Skibsgade. Området anvendes i dag som centerområde med bolig-, butiks- og erhvervsformål, samt en parkeringsplads med tilkørsel fra Nytorv og Havnegade.

Illustration 2: Beliggenheden af lokalplanområdet i forhold til det omkringliggende område.





Illustration 3: Hobro Kirke set fra Adelgade i vestlig retning.



Illustration 4: Eksisterende bebyggelse langs Adelgade set i nordvestlig retning. Bagerst ses den eksisterende Føtex.



Illustration 5: Eksisterende bebyggelse på hjørnet af Adelgade og Skibsgade set i nordøstlig retning.



Illustration 6: Eksisterende parkeringsplads ved Nytorv set i nordlig retning mod Havnegade.



Illustration 7: Eksisterende parkeringsplads ved Nytorv set i nordvestlig retning.



Illustration 8: Eksisterende bebyggelse langs Skibsgade set i vestlig retning mod Adelgade.

Bygningerne ud mod Adelgade ligger i direkte forbindelse til Hobro Kirke, og ejendommene i området spiller, som nogle af Hobros ældst daterede ejendomme, en væsentlig byhistorisk rolle. Dog omfatter selve lokalplanområdet en nedslidt bygningsmasse, hvoraf særligt ejendommene Adelgade 45, samt Skibsgade 1 og 3 fremstår faldefærdige. I den gældende Lokalplan nr. 170 er Skibsgade 3 (Madam Blå) udpeget som bevaringsværdig, dog vurderes det, at bygningen er i så dårlig stand, at det ikke anses som værende muligt at bevare den. Som følge heraf er der både et behov for og et ønske om at revitalisere området.

I dag udgør dagligvarebutikken et centralt ankerpunkt i Hobro bymidtes udvikling. Butikken spiller en særlig rolle som den ene af de to dagligvarebutikker, der bidrager til at fastholde et koncentreret og levende handelsmiljø omkring det centrale strøg i Hobro bymidte.

Lokalplanområdet omfatter et markant fald i terræn fra Adelgade, der ligger i ca. kote 8,8 meter/DVR90 ned til Nytorv, som ligger i ca. kote 2,5 meter/DVR90. Det giver et terrænspring på i alt ca. 6,3 meter.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse,
- at sikre, at ny bebyggelse inden for delområde I opføres som karrébebyggelse,
- at fastlægge bestemmelser for udformning, placering og ydre fremtræden af karrébebyggelse inden for delområde I,
- at sikre publikumsorienteret erhverv i den nederste etage mod Adelgade,
- at sikre et samlet helhedsudtryk mellem skiltning, facader og vinduer, som skal harmonere med byens øvrige skiltning og
- at fastlægge bestemmelser for udformning, placering og ydre fremtræden af parkeringshuset inden for delområde II.

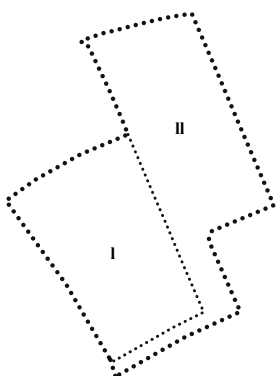


Illustration 9: Disponering af lokalplanområdet.

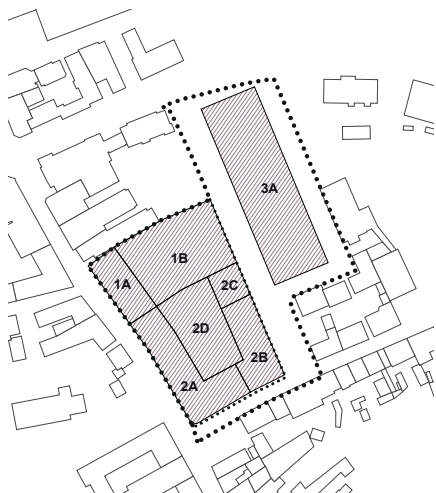


Illustration 10: Disponering af byggefeltet.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet inddeles, som vist på bilag 2 samt på illustration 9, i delområde I og II.

Delområde I

Delområde I udlægges til centerformål med blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse samt serviceerhverv.

Inden for delområde I må det samlede bruttoetageareal til butiksformål højst være 7.000 m². Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 5.000 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Heraf må den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 5.000 m² og den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 600 m².

Lokalplanen fastsætter desuden, at der i stueetagen mod Adelgade inden for byggefelt 1A og 2A skal opføres detailhandel, café, restaurant eller publikumsorienteret erhverv. (se illustration 10). Endvidere må der indrettes boliger i nederste etage inden for byggefelt 2B og 2C på Skibsgade og på hjørnet mellem Skibsgade og Nytorv (se illustration 10).

Delområde II

Delområde II udlægges til centerformål med vej- og parkeringsareal, herunder mulighed for at opføre et nyt parkeringshus.

3.2 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

Den eksisterende bebyggelse langs Adelgade består primært af mindre byhuse, der ligger gavl mod gavl og forskyder sig ind og ud langs Adelgades forløb. Fælleles for de omkringliggende huses udtryk er, at de har en stueetage (base), der adskiller sig i sit facadeudtryk fra de overliggende etager.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse skal opføres, så den indpasses i Hobro bymidtes skala og udtryk, og ikke mindst at den nye bebyggelse respekterer

Illustration 11: Den nye bebyggelses højde i relation til Hobro Kirke. Hobro Kirke vil fortsat fremstå som et tydeligt pejlemærke i byen.



kirketårnet, som ét af byens tydelige pejlemærker. Dette er blandt andet vist på illustration 11. For hvert byggefelt fastlægger lokalplanen et maksimalt etageantal og en maksimal kotehøjde målt i meter/DVR90.

Lokalplanen omfatter eksisterende bebyggelse inden for byggefelt 1A og 1B. Bebyggelsen må enten renoveres eller nedrives og der kan opføres en ny bebyggelse ud fra lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende bebyggelse inden for byggefeltene 2A, 2B, 2C og 2D forudsættes nedrevet.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse inden for byggefeltene 2A, 2B og 2C skal opføres i en karréstruktur, hvor bebyggelsen er placeret ud mod de omkringliggende gader. Bebyggelsen inden for byggefelt 2A, 2B og 2C må opføres i varierende højder og etageantal fra 3 til 6 etager. Inden for byggefelt 2D, som er placeret imellem byggefeltene 2A, 2B og 2C, må den øverste etage udelukkende etableres som hævet gårdrum / tagterrasse.

Delområde II

Lokalplanen sikrer, at der kan opføres et nyt parkeringshus inden for byggefelt 3A. Parkeringshuset må opføres i højst 3 etager og med en topkote på 11,5 meter/DVR90 (svarende til en maksimal bygningshøjde på ca. 9 meter). Undtaget herfra er trappetårne, som må udføres højere. Med omfang og placering af byggefeltet sikres en vis afstand til Havnegade og det nordøstlige skel.

Parkeringshuset vil erstatte de eksisterende terrænparkeringspladser ved Nytorv samt sikre, at der etableres parkeringspladser til den nye bebyggelse. Parkeringshuset er for den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet, såvel som for byens handlende og besøgende.

3.3 Bebyggelsens arkitektur

Delområde I

Facader generelt

Ny bebyggelse skal opføres, så den indpasser sig i bymidten, herunder særligt forløbet langs Adelgade og Skibsgade. Adelgade og Skibsgade er kendetegnet ved, at gadeforløbet dannes af enkelte huse, der står side om side. Lokalplanen fastsætter et minimum antal af lodrette opdelinger, som sikrer, at den nye bebyggelse bliver oplevet som enkelte huse med tydelige opdelinger i mindre facadeafsnit. Formålet er at undgå ens facader mod gaderne, samt at sikre



Illustration 12: Eksempel på lodrette og vandrette opdelinger af facaden ved renovering af den eksisterende bebyggelse (byggefelt 1A) - set mod Adelgade.

mindre facadeforskydninger på længere facadestrækninger. Desuden skaber de lodrette opdelinger en visuel rytme og variation, der gør bebyggelsen mere indbydende og tilpasset menneskelig skala.

Desuden fastsætter lokalplanen, at der skal være en vandret adskillelse mellem stueetagen (basen) og de øvrige etager. Dette sker for visuelt at nedskalere bebyggelsen og sikre en menneskelig skala med en tydelig base, der gør bebyggelsen mere imødekommende og harmonisk i gadebilledet.

Opdelinger af facaderne kan bestå af vandrette og/eller lodrette forskydninger, varierende detaljeringer i form af f.eks. reliefvirkning og mønstre i facaderne, kviste, karnapper eller frem-/tilbagetrukne bygningsdele.

Bebyggelsens facader i stueetagen mod Adelgade og Skibsgade, skal udføres i beton og/eller natursten i grålig nuance og/eller tegl i grålig, gullig og/eller rødlig farve, som vist i bilag 7. Materialerne og farverne er almindelige i den historiske kontekst og vil derfor fremstå som en naturlig del af midtbyen. Materialerne er robuste og har samtidig et udtryk, der giver liv og variation til byrummet, hvilket er med til at skabe et godt gademiljø.

Øvrige etager skal udføres i en gullig eller rødlig farve for at indpasse sig Hobro Kirke og den eksisterende bebyggelse i området i øvrigt.

Byggefelt 1A og 1B

Hvis den eksisterende bebyggelse inden for byggefelterne 1A og 1B renoveres, sikrer lokalplanen, at arkitekturen kan videreføres, som den er i dag. Dette sikres blandt andet ved at muliggøre, at facader på bebyggelse inden for byggefelt 1A mod Adelgade ved renovering må udføres i et ensartet materiale af metal, metallignende karakter og/eller tegl med et udtryk, som illustreret på bilag 6. Den nye facadebeklædning kan være gennemgående i alle etager, dog skal stueetagen have en åbenhed mod Adelgade og ved indgang fra Nytorv, som vist i bilag 6.

Hvis bebyggelsen derimod nedrives, skal de generelle facadebestemmelser, herunder bestemmelser for opdeling af facaden, materialevalg m.v., følges.

Byggefelt 2D

Der er ikke fastsat nogen bestemmelser i forhold til facadeudtryk eller materialer i forbindelse med byggefelt 2D, da der ikke er facader mod de omkringliggende veje, men alene mod de øvrige byggefelter.

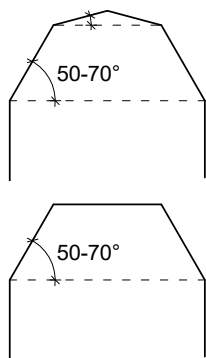


Illustration 13: Princip for 'nyfortolket' københavnertag. Øverst er vist et princip, hvor den midterste del af tagfladen har en taghældning lavere end 50-70° og nederst er vist med fladt tag.

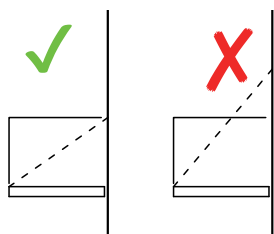


Illustration 14: Princip for altaner. Der må ikke etableres strækstænger eller barduner, som er højere end altan-rækværket.

Tage

Lokalplanen fastlægger, at tage på ny bebyggelse skal udføres som københavnertag med en hældning på mindst 50° og højst 70°. Den midterste del af tagfladen (imellem de to skrå tagflader) må gives en lavere taghældning eller etableres som et fladt tag, som et 'nyfortolket' københavnertag (se illustration 13). Hvis der ved den afsluttende boligbebyggelse mod nordøst etableres 5. og 6. etage, skal disse etableres med et dobbelthøjt 'nyfortolket' københavnertag. Undtaget herfra er dog bebyggelse for byggefelt 1B og 2D, som må udføres med flade tage. Desuden må bebyggelse inden for byggefelt 1A ved renovering af den eksisterende bebyggelse ligeledes udføres med fladt tag. På flade tage er der mulighed for at etablere tagterrasser, der kan indrettes med drivhuse, pergolaer, plantekasser, siddeplinte osv.

Tage skal beklædes med falsede metalplader, skiffer eller tagsten. Særligt for den midterste del af tagfladen, imellem de to skrå tagflader, gælder, at de desuden må udføres med tagpap.

Altaner

Altaner mod Adelgade, Skibsgade og Nytorv må ikke opsættes på søjler. Desuden må altaner ikke etableres med strækstænger eller barduner, der overstiger højden på altan-rækværket (se illustration 14). For at sikre altanerne mod støj fastsætter lokalplanen bestemmelser for mindste højder på værn omkring de altaner, som er tættest på vareleveringen ved Nytorv.

Tekniske installationer

Tekniske installationer på tage skal inddækkes og integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. De tekniske installationer skal beklædes med træ eller med samme materiale, som anvendes på bygningens facade eller skrå københavnertag.

Solenergianlæg og øvrige tekniske anlæg må kun placeres på vandrette tagflader, medmindre de integreres i facade- eller tagmateriale. Solenergianlæg må etableres i en højde på op til 1,0 meter over den enkelte tagflade. Solenergianlæg må ikke placeres inden for 45° fra vandret plan fra den skrå tagflade eller facade.

Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må udføres i andre materialer, farver og tagformer end hovedbebyggelsen.

Sekundære bygninger og tekniske anlæg inden for delområde I skal opføres med en afstand på mindst 2,5 m fra facadelinjen på den primære bebyggelse. Undtaget er dog, hvis de sekundære bygninger og tekniske anlæg ikke medfører væsentlig gene for opholdszoner, udsyn eller adgangsforhold. Sekundære bygninger og tekniske anlæg inden for delområde II må opføres i skel.

Delområde II

Byggefelt 3A

Parkeringshuset skal opføres med en let og åben konstruktion med et transparent udtryk, så det virker lyst og imødekomende og dermed bidrager til at skabe tryghed. Illustration 15-16 viser opstalter, som parkeringshuset kan se ud.

Selve parkeringshuset skal opføres i stål, beton, træ eller lignende materialer, der egner sig til en let og åben arkitektur. Stueetagen skal fremstå åben i sit udtryk med mindst 30 % åbne facader, så der opnås visuel kontakt igennem og henover parkeringspladserne (se illustration 19 for referencefotos af parkeringshuse med åbne stueetager). Dette skaber transparens og forbedrer trygheden for fodgængere og brugere.

De øvrige etager skal beklædes med metal (så som perforerede metalplader), træ (så som trælister), eller lignende materialer, som ligeledes sikrer, at parkeringshuset får et transparent udtryk (se illustration 17 for referencefotos af materialer, som sikrer et åbent og transparent udtryk).

Trappetårne skal integreres og udføres i samme materiale som den øvrige bygning (se illustration 18 for eksempel på et trappetårn, som er integreret i parkeringshuset).

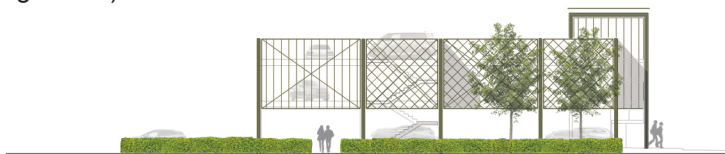


Illustration 15: Eksempel på opstalt af parkeringshus - set fra Havnegade (Målestok 1:500).

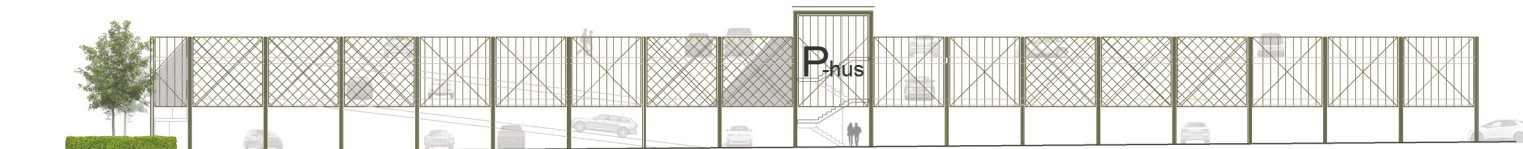


Illustration 16: Eksempel på opstalt af parkeringshus - set fra Nytorv (Målestok 1:500).

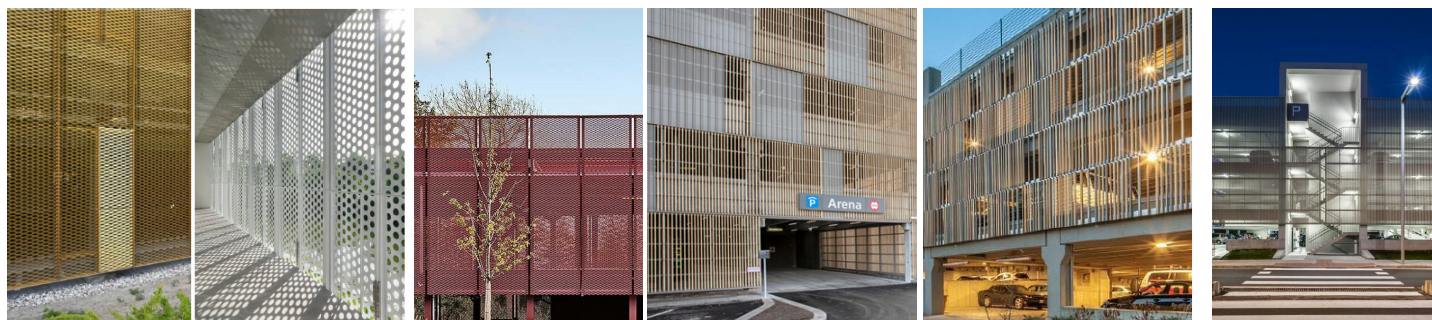


Illustration 17: Eksempler på metal- og træbeklædninger med et transparent udtryk.



Illustration 18: Eksempel på trappetårn.



Illustration 19: Eksempler på parkeringshuse med åbne stueetager.

Skiltning

Bymidten er byens centrum. En smuk og levende midtby er en kvalitet for alle der bor og færdes i byen. Bymidten er præget af fodgængere, cyklister og langsomt kørende trafik. Mariagerfjord Kommune ønsker, at skiltning tilpasses den lavere hastighed, hvorfor der i bymidten kan opsættes færre og mindre skilte end i de andre områder i byen.

Mariagerfjord Kommune ønsker en smuk og tilgængelig midtby og har fokus på skiltning på fortove, facader og i vinduer. Skiltning må ikke være til gene for fodgængerne og skiltningen på facader og i vinduer skal være afbalanceret og tilpasset bygningens samlede helhedsudtryk og skal harmonere med byens øvrige skiltning.

3.4 Infrastruktur

Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Havnegade og Nytorv.

Ind- og udkørsel til parkeringspladser i konstruktion inden for delområde I samt parkeringshuset inden for delområde II skal ske fra Nytorv. Adgang for fodgængere til parkeringshuset skal ske i et centralt placeret trappetårn, så der sikres nem adgang for de gående, som f.eks. skal til Adelgade.

For at forbedre de trafiksikkerhedsmæssige forhold ved Nytorv, skal gaden lukkes for gennemkørende trafik. Det sker ved etablering af en plads ud mod Skibsgade, som anvist på bilag 2. Desuden skal Skibsgade på vejstrækningen ud for byggefelt 2A og 2B (vejstrækning C-D) ensrettes, mens der for den øvrige del af Skibsgade (vejstrækning D-E) fortsat tillades trafik i begge retninger.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en stiforbindelse fra Nytorv til Adelgade.

Parkering

Lokalplanen sikrer, at der kan opføres et parkeringshus inden for delområde II. Desuden sikrer lokalplanen, at der må indrettes parkeringspladser i konstruktion/parterre (delvist nedgravet parkeringskælder) inden for delområde I.

Det påkrævede antal parkeringspladser til nyopførte boliger inden for delområde I kan ikke alene indrettes inden for delområdet, og derfor skal yderligere parkeringspladser etableres i parkeringshuset inden for delområde II. Desuden kan nogle af parkeringspladserne etableres uden for lokalplanområdet efter nærmere aftale med Mariagerfjord Kommune.

3.5 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

Lokalplanen sikrer, at der inden for delområde I skal etableres opholdsarealer til boliger og erhverv. Opholdsarealer kan etableres som altaner, tagterrasser, hævede gårdum og som opholdsarealer på terræn.

Ligeledes sikrer lokalplanen, at der indrettes private opholdsarealer til hver bolig, samt fælles opholdsareal på det hævede gårdum inden for byggefelt 2D. Desuden må der etableres fælles opholdsareal på taget af byggefelt 1B. I gård-

rummet inden for byggefelt 2D er der fastsat en minimumsstørrelse til friareal, hvor der kan etableres legeredskaber, bænke og lignende. Endvidere fastsætter lokalplanen, at en andel af byggefeltets areal skal fremstå beplantet i form af plantekasser, bede eller lignende.

Plads

Idet vej A-B lukkes for gennemkørende trafik, skal der etableres en ny plads ved Nytorv / Skibsgade med et omfang, som vist på bilag 2. Der skal plantes mindst ét træ. Desuden må der etableres yderligere beplantning samt opsættes bænke, pergola og lignende.

Pladsen skal afskærmes med hegn, værn, pullerter eller lignende, som forhindrer fodgængere i at færdes fra pladsen til vendemulighed / vejareal.

Beplantning

For at sikre en flot og præsentabel ankomst til området, skal der etableres beplantning langs Havnegade imellem vejskel og byggefelt 3A, som vist på bilag 2.

Affald

Lokalplanen fastlægger placering af affaldshåndtering i form af en nedgravet affaldsløsning på Nytorv, som vist på bilag 2.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

I dette afsnit redegøres nærmere for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for lokalplanområdet.

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

Bekendtgørelse om "krav til kommunernes planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger" trådte i kraft den 1. januar 2017. Bekendtgørelsen fastlægger regler for kommunens fysiske planlægning inden for de nævnte områder. Formålet er at sikre, at kommunens fysiske planlægning bidrager til forebyggelse af fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

4.2 Vandhåndtering

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som sikrer, at håndtering af regn- og overfladevand tænkes ind tidligt i planlægningen.

Lokalplanområdet er i dag separatloakeret og har høj befæstelse. Vandet skal derfor forsinkes for at opfylde de maksimalt tilladte befæstelsesgrader. Som en del af de fremtidige tiltag skal der etableres faskiner, som kan fungere som et bassin øst for parkeringshuset. Det nødvendige forsinkelsesvolumen er beregnet til 113 m³, og det er sandsynliggjort i vandhåndteringsplanen, at det er

muligt at etablere de krævede faskiner. Ved ekstreme regnhændelser skal der desuden kunne håndteres et skybrudsvolumen på 84 m³.

I det konkrete lokalplanområde ligger grundvandsspejlet typisk mellem 1 og 3 meter dybt i vinterperioden. Det betyder, at faskinerne skal sikres mod opdrift. Da Hobro ligger tæt på fjorden, er der også risiko for stormflod. Det anbefales i vandhåndteringsplanen, at parkeringshuset i tilfælde af stormflod kan håndtere vand i koter op til 2,32 meter/DVR90.

4.3 Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområderne (se illustration 20):

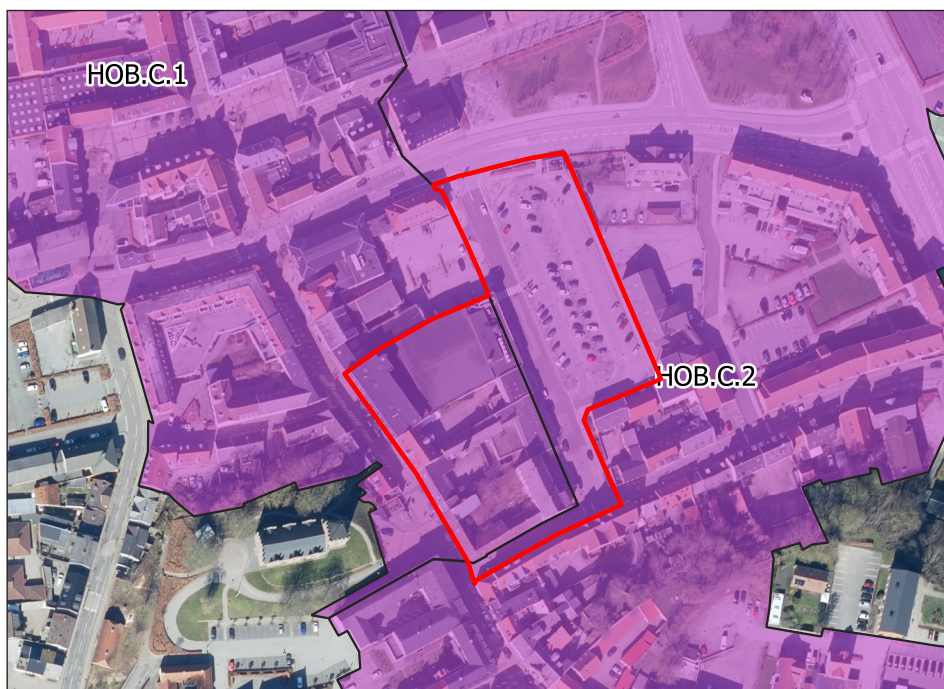
- HOB.C.1 - Centerområde - Hobro bymidte - Primært butiksområde
- HOB.C.2 - Centerområde - Hobro bymidte - Sekundært butiksområde

I rammeområde HOB.C.1 tillades bebyggelse i højst 2,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 meter. I særlige tilfælde gælder, at bebyggelse må opføres i højst 4 etager, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen. Med tillægget ændres det maksimale etageantal og den maksimale bygningshøjde. Desuden ændres anvendelsen, så der sikres mulighed for etablering af boliger i nederste etage på Skibsgade og på hjørnet mellem Skibsgade og Nytorv.

Med kommuneplantillæg 7 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Illustration 20: Planområdet ligger i kommuneplanramme HOB.C.1 og HOB.C.2, som er en del af Hobros centerområder.



Kulturarvsarealer

Ifølge Kommuneplan 2024 - retningslinje Fb. 4 skal der i forbindelse med lokalplanlægning foretages en vurdering af områdets bygninger og områdets præg. Dette skal ske for en afklaring af, om der i lokalplanen skal udpeges bevaringsværdige bygninger.

Bygningerne ved Adelgade 45 samt Skibsgade 1 og 3 er nogle af Hobros ældst daterede ejendomme, og de har spillet en væsentlig byhistorisk rolle, bl.a. som "Borgerlig Håndværkerforening", der blev stiftet i 1844. I gældende Lokalplan nr. 170 er der fastsat bestemmelser om, at den eksisterende bebyggelse på Skibsgade 3 er bevaringsværdig. Dog fremstår både Adelgade 45 og Skibsgade 1 og 3 i dag som faldefærdige, og derfor har Mariagerfjord Kommune vurderet, at bygningerne er i en så ringe stand, at den i Lokalplan nr. 170 udpegede bevaringsværdige bebyggelse, Skibsgade 3, ikke skal føres videre.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje Fb. 4 i Kommuneplan 2024.

Foruden beskyttelse af fredede og bevaringsværdige bygninger er målet med sikring af kulturarven, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til bl.a. kirkeomgivelser. Kirkers betydning som kulturhistoriske monumenter skal sikres mod forringelse ved byggeri og anlæg i næromgivelserne. Lokalplanområdet ligger i tæt nærhed til Hobro Kirke, og lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for ny bebyggelses materialemæssige karakter, farver og udformning, således at ny bebyggelse etableres under hensyntagen til Hobro Kirke som kulturhistorisk monument.

Klimatilpasning

Planlægning i området med risiko for oversvømmelse fra nedbør

En lille del af lokalplanområdet er ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse fra nedbør jævnfør retningslinje Kl.8.

Ifølge retningslinje Kl.8 skal lavtliggende arealer og lokale lavninger skal så vidt muligt friholdes ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg og disse områder skal udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.

Det område, som er i risiko for oversvømmelse ligger i det delområde, som er udlagt til parkeringshus. Dette område er i forvejen befæstet og dette ændres der ikke ved i forbindelse med opførelsen af et parkeringshus. Mariagerfjord Kommune vurderer, at opførelse af et parkeringshus er foreneligt med risikoen for oversvømmelse.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje KL.8.

Detailhandel

Centerstruktur

Lokalplanområdet er ligget i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som centerstruktur inden for detailhandel, jævnfør retningslinje De.1.

Ifølge retningslinje De.1 er Hobro udpeget som kommunens største hovedby og fungerer som hovedcenter for detailhandel. Byen har et bredt udvalg af butikker, der skal imødekomme borgernes varierede indkøbsbehov. Hobros centerstruktur består af bymidten, et aflastningsområde, to lokalcentre og et område til særligt pladskrævende varegrupper.

I lokalplanen udlægges hovedparten af området ved Adelgade og Skibsgade til detailhandel i stueetagen.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje De.1.

Bymidten i Hadsund og Hobro

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som bymidte i Hadsund og Hobro inden for detailhandel, jævnfør retningslinje De.2.

Ifølge retningslinje De.2 skal der i stueetagen i det primære område af bymidterne i Hobro og Hadsund være:

- butikker (alle brancher inden for dagligvarer og udvalgsvarer)
- spisesteder og caféer
- hotel
- kundeorienterede servicefunktioner (f.eks. frisører, behandlere, terapeuter mv.).
- kulturinstitutioner, som bidrager til bymidtens liv og attraktivitet med mange besøgende (f.eks. kirke, museum, bibliotek, biograf, teater, kulturhus, museum mv.).

Den del af lokalplanområdet, som udgøres af delområde I, ligger i det primære område af bymidten i Hobro, og er derfor omfattet af ovenstående. I lokalplanen gives der mulighed for at etablere boliger i stueetagen i den del af bebyggelsen, som ligger ud til Skibsgade samt på hjørnet af Skibsgade / Nytorv. Dette er ikke i overensstemmelse med retningslinje De.2. Mariagerfjord Kommune vurderer dog, at det samlede projekt, som lokalplanen giver mulighed for, i høj grad vil understøtte en levende bymidte, og at boligandelen i stueetagen er begrænset.

Ifølge retningslinje De. 2 kan der i det sekundære område af bymidterne i stueetagen være:

- butikker
- spisesteder og caféer
- kundeorienterede servicetilbud eller kulturinstitutioner
- kontorerhverv (f.eks. ejendomsmæglere, banker, forsikringsselskaber, rådgivere og lignende).

Den del af lokalplanområdet, som udgøres af delområde II, ligger i det sekundære område af bymidten i Hobro, og er derfor omfattet af ovenstående. I lokalplanen gives der mulighed for at etablere et parkeringshus inden for delområdet. Denne anvendelse er ikke i sig selv detailhandelsorienteret, men den understøtter detailhandlen.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje De.2.

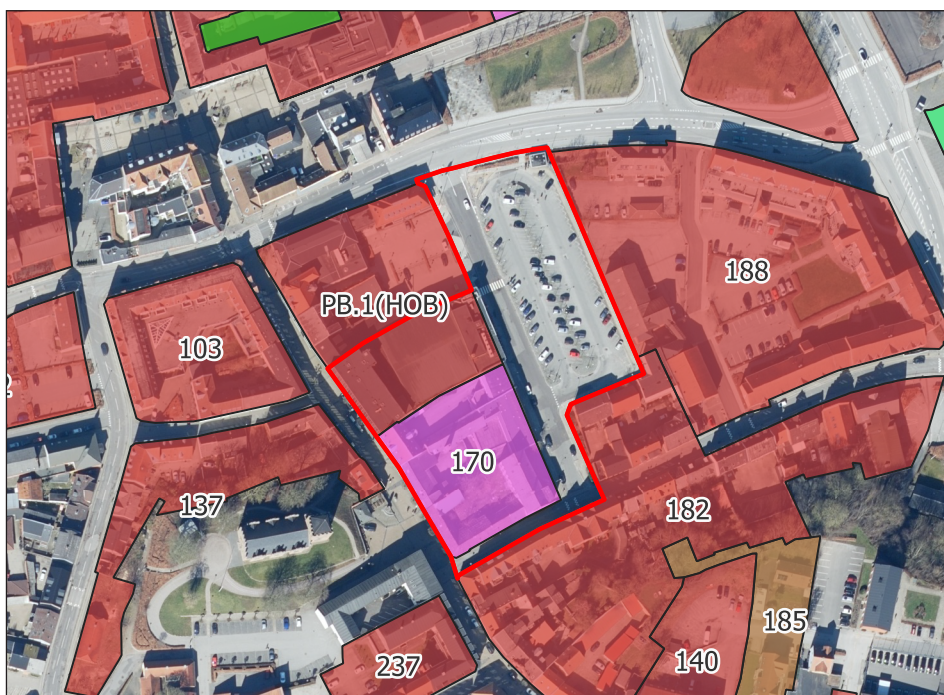
4.4 Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af:

- Lokalplan nr. 170
- Partiel byplanvedtægt nr. 1. - For karréen Adelgade-Havnegade-Nytorv-Skibsgade i Hobro by, PB.1 (HOB).

Lokalplan nr. 170 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Byplanvedtægt nr. 1, PB.1 (HOB) ophæves inden for det

Illustration 21: Planområdet er omfattet af Lokalplan nr. 170 og Byplanvedtægt nr. 1, PB.1 (HOB).



område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

4.5 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på zoneforholdene.

De kystnære dele af byzonen

De kystnære dele af byzonerne udgøres af de områder i byen, der indgår i visuel sammenhæng med kysten. Til de kystnære dele af byzonen indgår planer for byggeri og anlæg, som enten ligger direkte ud til kysten eller som ud fra blandt andet placering, højde og størrelse indgår i et samspil med kystlandskabet.

For de kystnære dele af byzonerne skal der, jf. Planlovens § 16, stk. 4, redegøres for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse, hvis lokalplanområdet vurderes som værende en del af den kystnære del af byzonen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens omfang og brug af materialer, således at det sikres, at ny bebyggelse indpasses i Hobro bymidte, jf. bilag 9.

Mariagerfjord Kommune vurderer på baggrund af dette, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet vil være begrænset, og at bebyggelsen ikke vil påvirke den kystnære del af byzonen væsentligt.

Påvirkning af bymiljøet

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 5 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Det overordnede mål med detailhandelsplanlægningen i Mariagerfjord Kommune er at styrke Hobro som en handelsby med en attraktiv og funktionel bymidte. Lokalplanen giver mulighed for at udvikle bymidten med en ny og tidssvarende stor dagligvarebutik samt øvrige, nye butiksfunktioner, der placeres i overensstemmelse med intentionerne om at samle detailhandlen i bymidten og dermed styrke områdets handels- og byliv.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af butiksførmål med et samlet bruttoetageareal på op til 7.000 m². Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 5.000 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m² og den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 600 m².

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsernes omfang, placering og materialer for at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses den øvrige bebyggelse i nærområdet - særligt mod Adelgade og Skibsgade.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nytorv, som i dag. For at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling skal Nytorv lukkes for gennemkørende trafik. Desuden bliver en del af Skibsgade ensrettet.

Lokalplanen muliggør etablering af et parkeringshus. Inden for lokalplanområdet skal parkeringspladser etableres i overensstemmelse med de gældende parkeringsnormer, så parkering af biler ikke påvirker naboområderne negativt.

Der er i dag ikke udlagt offentlige friarealer inden for lokalplanområdet, som den nye bebyggelse vil påvirke. Med lokalplanen sikres, at der etableres private og fælles opholdsarealer til boligerne, samt fælles opholdsarealer til erhverv. Desuden sikrer lokalplanen etablering af en plads på hjørnet af Nytorv/Skibsgade.

Det vurderes på denne baggrund, at den nye butiksbegyggelse ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af det omgivende bymiljø.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelseskravet i § 16, stk. 3, gælder for lokalplanforslag, der offentliggøres efter den 1. januar 2019.

4.6 Miljølovgivningen

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er registreret som forurenet på hhv. vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Vidensniveau 1 omfatter arealer, hvor der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet, og vidensniveau 2 omfatter arealer, hvor der er dokumentation for jordforurening på arealet. Kortlægningen fremgår af illustration 22.

- Matr. nr. 71a er registreret som kortlagt på vidensniveau 2, da området tidligere har været anvendt til farveri.
- Matr. nr. 72c er registreret som kortlagt på vidensniveau 1 og vidensniveau 2, da området tidligere har været anvendt til maskinfabrikker og trykkeri.
- Matr. nr. 107a er registreret som kortlagt på vidensniveau 1, da området tidligere har været anvendt til oliefyringsanlæg.
- Matr. nr. 7000ap er registreret som kortlagt på vidensniveau 1 og vidensniveau 2, da området tidligere har været anvendt til farveri og oliefyringsanlæg.
- Matr. nr. 7000ba er registreret som kortlagt på vidensniveau 2, da området tidligere har været anvendt til renseri og trådvarefabrik.

Det tidligere renseri og trådvarefabrik på Skibsgade er blevet undersøgt af i 1992, 1999/2001 og 2014. Ved undersøgelserne er der konstateret forurening med klorerede opløsningsmidler. Det tidligere farveri på Adelgade er blevet undersøgt af i 2013 og 2022. Ved undersøgelserne er der konstateret forurening med olie samt klorerede opløsningsmidler.

Når arealet er kortlagt som forurenet, skal ejer eller bruger søge Mariagerfjord Kommune om tilladelse (efter Jordforureningslovens § 8), før arealet ændres til følsom anvendelse. Følsom anvendelse er i denne forbindelse: bolig, have,

Illustration 22: Der er kortlagt jordforurening i lokalplanområdet. De blå arealer er V1-kortlagt. De røde arealer er V2-kortlagte.



institution (f.eks. børnehave, vuggestue, dagpleje, skole, plejehjem), offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhus.

Hvis der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. Mariagerfjord Kommunes Regulativ for områdeklassificering af 4. oktober 2022.

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenet. Den lettere forurening kan stamme fra diffus forurening fra trafik og industri og fra den daglige brug gennem mange år. Områderne adskiller sig dermed fra kortlægningen af jordforureningen på enkelt ejendomme.

Som udgangspunkt er al jord inden for byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenet. Efter en nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder og udtaget eller inddraget dem i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet vurdering af bebyggelsers alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord. De områdeklassificerende områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

Nærværende lokalplanområde er vurderet, ud fra de bestemte kriterier, til at være omfattet af områdeklassificeringen.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer kan ikke ske frit, idet der er lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden, samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Regulativ for områdeklassificering af 4. oktober 2022.

Støj fra virksomheder

Virksomheder inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gældende miljølovgivning. Dette betyder, at der uanset lokalplanens bestemmelser, ikke kan etableres virksomheder, som påfører eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse, urimelige støjgener. Dette er i henhold til vejledningen "Vejledning nr. 5 om ekstern støj fra virksomheder", som blev udsendt fra Miljøstyrelsen i 1984 samt efterfølgende tillæg hertil. Heri er der fastlagt støjgrænser i forhold til forskellige anvendelsestyper, som danner grundlag for fastsættelsen af støjniveauet i det konkrete område, jf. illustration 23.

En virksomhed skal ikke alene overholde den grænseværdi, der gælder for det område, inden for hvilket virksomheden ligger. Virksomheden skal også overholde de grænseværdier, der gælder for de omliggende områder, f.eks. boligområder, der belastes af støj fra virksomheden.

Illustration 23: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

Tidsrum Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag: kl. 18.00-22.00 Lørdag: kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhverv- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med for bud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Luftforurening fra virksomheder

Virksomheder, der etablerer sig i lokalplanområdet, skal sikre sig, at driften ikke medfører væsentlige gener i omgivelserne, i form af støv, lugt eller anden luftforurening. Dette gælder såvel i forhold til naboarealer inden for planområdet, som i forhold til andre naboområder.

Giver en virksomhed anledning til uacceptabel luftforurening eller gener i form af lugt eller støv, vil miljømyndigheden kunne regulere dette efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven.

Miljøstyrelsen har udarbejdet vejledninger om regulering af luftforurening fra virksomheder, herunder vejledning nr. 2712024 "Luftvejledningen" og vejledning

nr. 72/2024 "B-værdivejledningen", der indeholder vejledende grænseværdier for den enkelte virksomheds bidrag til luftforureningen i omgivelserne. For lugt er der blandt andet udgivet vejledning nr. 4/1985 om begrænsning af lugt fra virksomheder. Ved vurdering af om en virksomheds udledning til luft medfører uacceptabel forurening vil de vejledende grænseværdier være grundlag for vurderingen.

Støj fra trafik

Det skal sikres, at støjniveauet fra Havnegade og Nytorv ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 fra 2007), se illustration 24. Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer må således ikke overstige $L_{den}=58$ dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{den}=33$ dB i sove- og opholdsrum.

For nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvor der er ønske om at forny bymæssig bebyggelse eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, er der dog mulighed for at fravige grænserne for støj.

Der kan i disse særlige situationer planlægges nye støjisolerede boliger under forudsætning af, at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB(A). Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facade sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner) samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og sekundære rum mod gaden.

For boliger o.l. hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier.

Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal være overholdt for at bygningen kan tages i brug. Krav om støjniveauet fra trafik, som skal overholdes indendørs, når vinduerne er lukkede er L_{den} 33 dB i beboelses- og opholdsrum i boliger.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet et notat med vurdering af vejstøj (se miljørapport). Formålet med rapporten var at beregne trafikstøjbelastningen på bygningens facader samt på de planlagte opholdsarealer, og sammenholde disse resultater med Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj.

Umiddelbart øst for boligbebyggelsen er der planlagt opført et offentligt parkeringshus i to etager over terræn. Trafik til og fra parkeringshuset samt støjpåvirkningen fra parkeringsaktiviteterne er inkluderet i beregningerne.

Område	Vejledende-grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhus-områder, campingpladser o.l.	L_{den} 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	L_{den} 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	L_{den} 63 dB

Illustration 24: Vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Som beregningsgrundlag er anvendt trafikdata leveret af Mariagerfjord Kommune. Disse data er korrigeret for den forventede stigning i trafikmængde som følge af etableringen af flere parkeringspladser.

Beregningerne viser, at støjniveauet ved facaderne når op på maksimalt 58 dB Lden, hvilket er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj. Ligeledes overholder det udlagte opholdsareal på tagterrassen kravet om maksimalt 58 dB Lden. På illustration 25-26 fremgår trafikstøjniveauet på facaderne mod hhv. nordøst og sydvest.

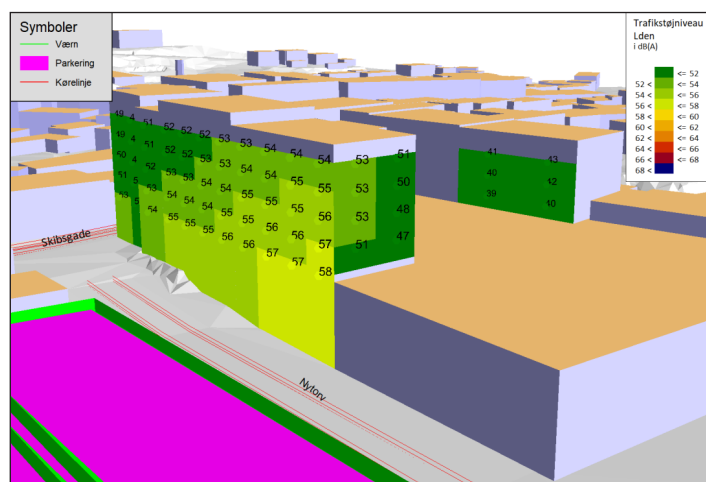


Illustration 25: Trafikstøjniveauet på facaderne set fra nordøst.

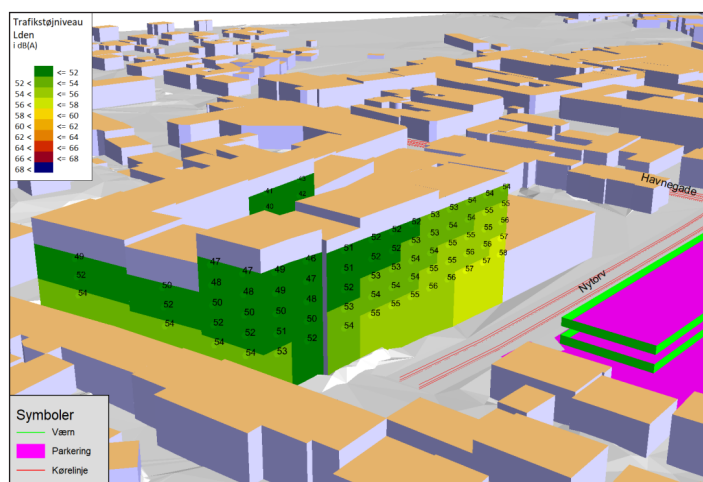


Illustration 26: Trafikstøjniveauet på facaderne set fra sydvest.

Der er ligeledes udarbejdet støjberegninger for Nytorv, Havnegade og Skibsgade, som er baseret på de nuværende trafikmængder. Adelgade vest for lokalplanområdet er en gågade med så lav trafikbelastning, at den vurderes at være uden betydning i forhold til støj.

I lokalplanen stilles det som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen og de eventuelle udendørs opholdsarealer skal være sikret mod støj fra veje.

Trafik

COWI har i juni 2023 udarbejdet et trafiknotat (se miljørapport), som blandt andet indeholder en vurdering af:

- De trafikale konsekvenser for krydset Havnegade/Nytorv ved opførelse af nyt parkeringshus og ny bebyggelse til butikker og boliger m.v.
- Trafiksikkerheden af adgangsforhold for biltrafikken og lette trafikanter.
- Vareindlevering til Føtex.

I sammenfatningen i trafiknotatet fremgår, at kapacitetsberegninger for krydset Havnegade/Nytorv viser en god trafikafvikling (såkaldt 'serviceniveau A'), selv 10 år efter projektfærdiggørelse. Den største forsinkelse forventes at være for udkørende trafik fra Nytorv med en middelforsinkelse på 10 sekunder og en maksimal kølængde på tre køretøjer.

Trafiksikkerhedsvurderingen peger på nogle nødvendige tiltag, blandt andet:

- Sikring af oversigt ved fodgængerfeltet på Nytorv.
- Fjernelse af affaldscontainere i afsætningslommen.
- Ophør af 30-minutters kantstensparkering på Nytorv for bedre oversigt.
- Forbedret afmærkning i krydset Havnegade/Nytorv.

Den øgede trafik vil dog belaste krydset Brogade/Havnegade markant. Løsningen kan være at forlænge venstresvingsbaner eller ombygge krydset med to ligeudspor på Brogade.

For at forbedre de trafiksikkerhedsmæssige forhold ved Nytorv sikrer lokalplanen, at der sker en permanent lukning for gennemkørsel fra Skibsgade til Nytorv. I stedet ledes trafikken via H. I. Bies Plads. Nytorv afsluttes med en vendemulighed samt en plads mellem Nytorv og Skibsgade. Et værn skal forhindre fodgængere i at færdes på vendemuligheden.

Nytorv er ca. 13 meter bred, og en opstramning af tværprofilet kan forbedre forholdene for fodgængere. Cykeludkørslen ændres til Havnegade, hvor der – i modsætning til i dag – ikke etableres cykelbane.

Produktionsvirksomheder med national interesse

Inden for en afstand af 1500 meter fra planområdet findes der 2 produktionsvirksomheder (Arla, 960 meter og DS ElcoByg, 1200 meter). Planområdet er beliggende i centrum af Hobro. Mellem lokalplanområdet og produktionsvirksomhederne findes der i dag i forvejen en væsentlig bebyggelse, idet meget store dele af Hobro by, er beliggende inden for opmærksomhedszonen omkring produktionsvirksomhederne. Lokalplanen udlægger boligformål, i lighed med en stor del af den eksisterende bebyggelse mellem planområdet og produktionsvirksomhederne.

En vedtagelse af lokalplanen vurderes ikke at vil forringe de eksisterende produktionserhvervs drifts- og udviklingsmuligheder.

4.7 Internationale naturbeskyttelsesområder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Såfremt vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, at planen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levesteder for arterne, eller at planen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, kan planen ikke gennemføres.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk, er beliggende 5 km for lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplan-

område ikke medfører forringelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning (skriv hvad der planlægges for f.eks. til boligområde) hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre hverken en direkte eller en forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

Særligt beskyttede arter

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 10 gælder det, at en lokalplan, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatsdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

HabitatVision har i februar 2025 foretaget en levestedsvurdering af flagermus inden for lokalplanområdet. I konklusionen (s. 23) fremgår, at:

Der blev ikke registreret nogen tegn på flagermus i nogle af de undersøgte bygninger. Flere af bygningerne har et moderat potentiale til at fungere som levested for flagermus. Derfor kan det ikke udelukkes, at disse bygninger kan have betydning for flagermus.

Det er dog højst usandsynligt, at nogen af bygningerne anvendes som større ynglekolonier, da der i så fald ville forekomme spor efter kolonien. Samtidig er bygningernes egnethed som vinterkvarter også yderst begrænset. Det kan dog ikke udelukkes, at et mindre antal flagermus benytter bygningerne som dagsopholdssted eller mellemkvarter i sommerhalvåret.

Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke påvirker de særligt beskyttede arter væsentligt.

4.8 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Kulturarvsarealet (Fund og fortidsminder: Sted- og lok.nr. 140703-60) af national betydning for Hobros historiske midtby. Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Det er udpeget af Slots- & Kulturstyrelsen for at underrette planmyndighederne om forekomsten af væsentlige bevaringsværdier, der har betydning for planlægningen (museumsloven kap. 8 § 23 stk. 4), og for at advare potentielle bygherrer om forekomsten af disse bevaringsværdier. Kulturarvsarealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne.

Potentielle bygherrer kan få en udtalelse fra Nordjyske Museer angående planområdets skjulte fortidsminder (museumsloven kap. 8 §§ 25-27). En sådan udtalelse skal baseres på en større arkæologisk forundersøgelse, der kan præcisere omfanget og karakteren af de skjulte fortidsminder. I udgangspunktet bør potentielle bygherrer dog forvente væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyske Museer.

4.9 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Nytorv, Skibsgade og Adelgade. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnet til at betjene lokalplanområdet.

Stier

Der skal etableres en stiforbindelse, som sikrer adgang fra Nytorv til Adelgade, som vist på bilag 2.

Parkering

I parkeringsnormen er bestemt, at der for bilparkering gælder, at der ved:

- Etageboliger skal etableres mindst 1,5 p-plads pr. bolig.
- Kontor og liberalt erhverv skal etableres 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsareal, dog mindst 3 p-pladser.
- Dagligvare- og udvalgsvarerforretning skal etableres 1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt erhvervsareal.

For cykelparkering gælder, at der ved:

- Etageboliger skal etableres 2 cykel-p-pladser pr. 100 m².
- Daglig- og udvalgsvarer samt kontor og liberalt erhverv skal etableres 1 cykel-p-plads pr. 50 m².

Parkeringspladser må etableres uden for lokalplanområdet.

Ved ændringer eller etablering af vejadgang, parkeringsplads m.v. skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i "Lov om offentlig vej" og "Lov om private fællesveje" til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

4.10 Forsyning

Spildevandsplanen

Kloakering af området skal som udgangspunkt ske i henhold til den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan. Det fremgår af den gældende spildevandsplan, at området er separatkloakeret, med undtagelse af matr. nr. 72b, Hobro Bygrunde, som ikke er planlagt til at blive separatkloakeret. Mariagerfjord Kommune anbefaler dog, at ejendommen forbedres til separatkloakering, idet det er Mariagerfjord Kommunes målsætning, at alle byområder i kommunen på sigt skal separatkloakeres.

Vandforsyningsplanen

Vandforsyningen af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet vandforsynet fra Mariagerfjord Vand A/S, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

Når Mariagerfjord Kommune udarbejder en lokalplan, skal der ifølge § 8, stk. 2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" udarbejdes en miljøvurdering i følgende tilfælde:

- Hvis lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Hvis indholdet af lokalplanen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der fastlægges ikke rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Med henblik på at få afklaret, om lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som Mariagerfjord Kommune vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen er indsat som bilag til lokalplanen.

Screeningsresultat

Mariagerfjord Kommune har vurderet, at kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan 198/2025 er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. okt. 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

Der er derfor udarbejdet en miljørapport efter miljøvurderingslovens afsnit II. Forud for udarbejdelsen af miljørapporten er der gennemført en afgrænsning af miljøvurderingens omfang med henblik på at fastlægge miljørapportens indhold og omfang.

Miljørapportens vurderinger omfatter både forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til lokalplan 198. Lokalplanforslaget er udarbejdet sideløbende med kommuneplantillægget.

Herunder følger et ikke-teknisk resumé af vurderingerne af planernes indvirkning på miljøet. De forskellige miljøemner er beskrevet, så der tages udgangspunkt i de eksisterende forhold, hvorefter miljøpåvirkningerne vurderes. Miljøvurderingerne er foretaget med udgangspunkt i det eksisterende plangrundlag, som svarer til 0-alternativet.

Befolkning og menneskers sundhed

- Fremkommelighed og trafiksikkerhed

Planområdet ligger centralt i Hobro ved et trafikalt knudepunkt og bruges dagligt af mange bilister, fodgængere og cyklister. Det eksisterende parkeringsareal benyttes i forbindelse med byens butikker og dagligvarehandel. Området har begrænsede fodgængerfaciliteter, især på den ene side af vejen, og vareindlevering til Føtex og affaldscontainere skaber til tider trafikale udfordringer.

En trafikanalyse vurderer konsekvenserne af at etablere et parkeringshus på Nytorv, herunder også trafiksikkerheden. Samtidig har Mariagerfjord Kommune vurderet de eksisterende og fremtidige forhold for bløde trafikanter i området.

Som led i planens realisering lukkes vejadgangen mellem Nytorv og Adelgade via Skibsgade, og der etableres et nyt torv på øverste del af Nytorv. Lukningen reducerer trafikken nær gågaden og forbedrer trafiksikkerheden, især for fodgængere mellem parkeringshuset og Føtex. Nye fortove på begge sider af Skibsgade og Nytorv sikrer tryk passage for gående, og et værn mod syd beskytter fodgængere mod vareleveringstrafik til Føtex.

Lukning af vejstykket mellem Skibsgade og Nytorv samt forbedringer af fortov og værn forventes at øge trafiksikkerheden for bløde trafikanter. Gennemkørsel for biler vil blive begrænset, men påvirkningen vurderes som moderat, da de fleste bilister i forvejen har lokale ærinder, og alternative ruter er tilgængelige.

Ændringer i infrastrukturen, som f.eks. vejlukninger og etablering af fortov og parkeringspladser, vurderes at have en moderat påvirkning på befolkningen. Selvom sådanne ændringer typisk kan indebære høj sårbarhed, vurderes sårbarheden her som mellem, da planområdet ligger centralt med flere alternative vejadgange og adgang til funktioner bevares. Den geografiske påvirkning er lokal og varigheden permanent. Trafikoplægnings vurderes ikke at ændre adgangen væsentligt. Samlet set forventes en forbedring af trafiksikkerheden og fremkommeligheden for fodgængere, hvilket udgør en positiv effekt i forhold til de eksisterende forhold.

Menneskers sundhed

- Skygge

Lokalplanområdet består i dag af bygninger på op til 3,5 etager, som allerede kaster skygger i området. Der er parkerings- og opholdsarealer, hvor der generelt er god mulighed for sol. Nabobebyggelsen mod øst og vest er også etagebyggeri, mens der mod syd er lavere bygninger, hvilket betyder, at området påvirkes af skygger i varierende grad, især fra øst.

Der er lavet skyggediagrammer, som viser, hvordan skygger fra den nye bebyggelse på op til 6 etager vil påvirke området på forskellige tidspunkter af året og dagen. Resultaterne viser, at den største skyggepåvirkning vil være ved ejendommene Nytorv 3 og Skibsgade 5, særligt på deres opholdsarealer. Andre berørte områder er primært parkerings- og vejarealer.

Skyggerne fra den nye bebyggelse vil ikke væsentligt forværre forholdene ved nabobygninger om morgenen og ved middagstid, men om eftermiddagen kan skyggerne nå mere ind over opholdsarealer både indenfor og udenfor planområdet. Om vinteren kastes der lange skygger, men den nye bebyggelse forværrer ikke situationen markant.

Samlet vurderes det, at skyggepåvirkningen fra den nye bebyggelse vil

være begrænset, da den kun varer i få timer om dagen, og området allerede har eksisterende skygger fra bygninger.

- Støjpåvirkning fra veje

Planområdet ligger ved et trafikalt knudepunkt mellem Hobro busterminal og midtbyen, på hjørnet af Nytorv, Skibsgade og Adelgade. Planområdet passeres derfor dagligt af en større mængde biler, fodgængere og cyklister.

Planområdet er påvirket af støj fra vejtrafikken på Nytorv (støj fra veje) og fra varelevering til Føtex (virksomhedsstøj).

Planområdet er beliggende i midtbyen af Hobro, hvor der gives mulighed for at etablere støjsolerede boliger gennem huludfyldning i eksisterende karrébebyggelse – også selvom støjgrænserne ved facaden overskrides. Det forudsætter dog, at udendørs opholdsarealer overholder støjgrænser, og at støjniveauet indendørs er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Kommunen vurderer, at området er omfattet af de lempede støjkrav, da det ligger i tæt bymæssig bebyggelse. Beregningerne viser, at støj er en relevant faktor, men at kravene kan imødekommes gennem planlægning og bygningsudformning.

Støjberegninger for vejtrafik i planområdet viser, at både facader og udendørs opholdsarealer, herunder en tagterrace, overholder Miljøstyrelsens grænseværdi. Beregningerne er baseret på fremskrevne trafikdata frem til 2032 samt standardmetoder fra Vejdirektoratet. For at mindske støjpåvirkningen planlægges boliger med opholds- og soveværelser mod de stille facader, mens mere støjudsatte rum og altaner får støjafskærmning. Den samlede miljøpåvirkning fra vejstøj vurderes som mindre negativ.

Støjrapporten omhandler et boligbyggeri med op til 6 etager og erhverv i stueetagen, hvor trafikstøjbelastningen på facader og udendørs opholdsarealer, inklusive et planlagt offentligt parkeringshus, er vurderet. Trafikdata er justeret med forventet ekstra trafik fra parkeringspladserne.

Samlet vurderes miljøpåvirkningen fra vejstøj at være begrænset og kun have en mindre negativ effekt, da både eksisterende og fremtidige forhold overholder de gældende støjgrænser.

- Støjpåvirkning fra virksomheder

I det område, hvor de nye boliger skal bygges, ligger der en Føtex-butik, som får leveret varer tæt på boligerne. Leveringerne foregår på offentlig vej, så støjgrænser for virksomheder skal ikke overholdes, men støjen kan stadig påvirke de nye beboere. Derfor er der lavet beregninger for at se, hvor meget støj leveringerne skaber.

Støjbelastningen er størst om natten, hvor der stadig sker mange vareleveringer, og hvor støjgrænserne er strengest. Om natten bliver støjen fra

vareleveringerne flere steder markant højere end tilladt, mens støjen i dagtimerne generelt er mindre problematisk.

For at mindske støjen kan man blandt andet opsætte høje og tætte altan-værn med støjabsorberende materialer, som hjælper med at dæmpe lyden for beboerne.

Det vurderes, at det bedste ville være, hvis Føtex kunne flytte vareleveringer væk fra natten til dagtimerne, hvor støjgenerne har mindre betydning. Samlet set vurderes støjbelastningen som moderat, fordi området ligger i bymidten, hvor der normalt allerede er en del baggrundsstøj fra trafik og andre byaktiviteter.

Derudover betyder områdets gode placering tæt på offentlig transport og butikker, at fordelene ved at bygge tæt og udvikle byen vurderes som vigtigere end de moderate støjgener, som vareleveringerne medfører.

- Vibrationer

Under bygge- og anlægsarbejdet i forbindelse med lokalplanen vil der opstå midlertidige støj- og vibrationsgener. Det kan f.eks. ske ved nedrivning af eksisterende bygninger og ved brug af maskiner som betonbrækkere, pælehammer og komprimeringsudstyr.

Der findes ikke faste regler for støj fra byggepladser, men kommunen kan sætte vilkår for, hvornår og hvordan arbejdet må foregå. Ofte må støjende anlægsarbejde kun udføres på hverdage mellem kl. 7 og 18. Entreprenøren skal også give kommunen besked i god tid, inden arbejdet starter.

Støjen og vibrationerne vil være størst i begyndelsen af byggeperioden, især ved nedramning af pæle og nedbrydning, men vil aftage, efterhånden som byggeriet skrider frem. Vibrationerne spredes gennem jorden og dæmpes med afstand, så naboerne længere væk mærker dem mindre.

Anlægsarbejdet forventes at foregå fra offentlige veje, der kan håndtere den ekstra trafik uden problemer.

Det vurderes, at støjgenerne bliver væsentlige i en periode, men da arbejdet er midlertidigt og sker i dagtimerne, vil generne være kortvarige og lettere at acceptere. Kommunen kan stille krav om støjbegrænsende tiltag som brug af støjsvagt udstyr og afskærmning af byggepladsen for at mindske generne mest muligt.

Når byggearbejdet er færdigt, vil støj- og vibrationsgener ophøre, og der forventes ikke længere nogen væsentlig miljøpåvirkning.

- Indbliksgener

Den eksisterende bebyggelse på den nordlige side af Skibsgade er i dårlig stand og ubeboet, hvilket medfører, at der ikke er indblik til boligerne på den sydlige side. På nuværende tidspunkt ligger der på sydsiden boliger med vinduer mod gaden og en svalegang, der anvendes som opholds-

areal.

Eriksen Arkitekter har udarbejdet snittegninger, som viser forholdet mellem eksisterende og ny bebyggelse. Disse viser, at der kan opstå indbliksgener, da altanerne i den nye bebyggelse er højere end de eksisterende bygninger og står tæt på hinanden. Indblik sker primært som skrå kig ned mod de nærliggende boliger, især på Skibsgade.

Jan Gehls studier af menneskelig perception i byrum inddrages i vurderingen og peger på, at man fra en vis afstand kan aflæse ansigtsudtryk og følelser – en pointe, som overføres til spørgsmålet om privatliv og oplevet indblik.

Kommunen anerkender, at indbliksgener kan opleves som ubehagelige og invaderende, men vurderer samtidig, at sådanne gener må forventes i en tæt, bymæssig kontekst som Hobro centrum. Indbliksgenerne vurderes derfor som moderate, men ikke væsentlige, og deres påvirkning er lokalt begrænset.

- Trafikafvikling- og belastning

I forbindelse med Føtex i Hobro planlægges en udvidelse af parkeringskapaciteten, hvor der etableres et nyt parkeringsdæk med 80 pladser samt en ny parkeringskælder med 35 pladser. Det betyder, at det samlede antal parkeringsbåse stiger til 255. Området er centralt placeret tæt på Adelgade, som fungerer som byens gågade, og parkeringspladserne benyttes både af dagligvarekunder og besøgende i gågadeområdet. Adgangen til parkeringsanlæggene sker primært via Havnegade og Nytorv, som begge er forbundet med den trafikerede Brogade (Hovedvej 180).

Som led i planlægningen er der gennemført kapacitetsberegninger og trafiksikkerhedsvurderinger for krydsene Havnegade/Nytorv og Brogade/Havnegade. Derudover er vareindleveringen til Føtex også blevet vurderet. Analyserne tager udgangspunkt i trafikale forhold i eftermiddagsspidstimen, både for det forventede færdiggørelsesår (2025) og ti år frem (2035). Beregningerne er udført under forudsætning af, at krydsudformningen forbliver uændret.

Resultaterne viser, at krydset ved Havnegade og Nytorv vil kunne håndtere den forventede trafikmængde uden større problemer. Trafikken afvikles med et højt serviceniveau, og selv ti år efter projektets gennemførelse forventes kun mindre forsinkelser – op til 10 sekunder – for biler, der forlader Nytorv. Den maksimale kølængde vil være omkring tre biler, hvilket anses for at være ubetydeligt.

Anderledes ser det ud i krydset Brogade/Havnegade, som allerede i dag er belastet. Her vil den øgede trafik fra det udvidede parkeringsanlæg kunne forværre forholdene væsentligt. Der er risiko for sammenbrud i trafikafviklingen, hvilket vil medføre lange ventetider for bilisterne. Som minimum anbefales det at forlænge venstresvingsbanerne på Brogade, så venstresvingende trafik ikke spærrer for ligeudkørende. Det kan dog vise sig ikke at være tilstrækkeligt, og en ombygning af krydset – eksempelvis

med to ligeudbaner – bør derfor også overvejes.

På baggrund af den stigende belastning har Mariagerfjord Kommune igangsat en større analyse af det samlede vejnet i Hobro midtby. Her indgår både eksisterende trafikdata og forventninger til kommende byudviklingsprojekter, herunder det aktuelle parkeringsprojekt ved Føtex. Analysen skal blandt andet dokumentere effekten af planlagte byudviklinger og vurdere, hvordan trafiksikkerheden og fremkommeligheden kan forbedres.

Når det gælder den miljømæssige påvirkning, vurderes det, at projektet ikke vil medføre væsentlige gener for beboerne i området. Den øgede trafik vil kun skabe en begrænset stigning i kødannelser, og der forventes ikke betydelige problemer med støj eller luftforurening. Samlet set anses miljøpåvirkningen i forhold til menneskers sundhed derfor for at være mindre.

Biologisk mangfoldighed

Lokalplanområdet indeholder flere nedslidte bygninger, som skal rives ned for at kunne gennemføre projektet. Da flagermus er særligt beskyttede dyr, er det undersøgt, om nogle af disse bygninger bruges af flagermus til ophold eller ynglepladser.

Der findes op til 11 forskellige flagermusarter i området, som kan bruge bygninger og træer som levesteder om sommeren. Undersøgelsen har fokus på loftrum og andre skjulte steder i bygningerne, hvor flagermus kan gemme sig.

Ved gennemgangen af bygningerne blev der ikke fundet sikre tegn på, at flagermus opholder sig der, som ekskrementer, unger eller lugt. Dog kan man ikke helt udelukke, at nogle få flagermus bruger bygningerne som midlertidige dagsopholdssteder, især fordi mange vinduer er ødelagte og åbne. Det vurderes dog at være usandsynligt, at der er større kolonier eller vinterophold i bygningerne.

Når bygningerne rives ned, vil eventuelle små opholdssteder forsvinde, og nybyggeri uden adgangshuller vil ikke kunne bruges af flagermus. Samlet set vurderes miljøpåvirkningen på flagermus at være mindre, men ikke helt uden betydning, fordi nogle individer kan blive påvirket.

Landskab

Planområdet ligger centralt i Hobro og er omgivet af bymæssig bebyggelse på alle sider. Området ligger i en gammel tunneldal fra istiden, som er et fladt landskab uden store højdeforskelle. Nord og syd for tunneldalen er der morænelandskaber, hvor byen også er vokset op.

Hobro bymidte ligger primært i tunneldalen, og byen har historisk udviklet sig omkring Mariager Fjord, især mod nord og syd.

Kommunen har i kommuneplanen udpeget området som geologisk interessant, selvom det ikke er et område med særlig landskabelig værdi. Det betyder, at geologiske særegenheder i området skal beskyttes og bevares,

og der må ikke bygges eller foretages aktiviteter, som kan skade den geologiske forståelse af området.

Planområdet ligger også tæt på kysten, og der stilles derfor krav om, at nye planer beskriver, hvordan de påvirker kystlandskabet. Visualiseringer bruges ofte til at vise disse påvirkninger.

Opførelsen af en karrébebyggelse på op til 6 etager samt et parkeringshus med 2 etager inden for lokalplanområdet vil kunne påvirke udsigten og landskabsoplevelsen i og omkring Hobro. Byggeriets synlighed afhænger af byens varierede terræn, hvor den flade dalmidte kontrasterer med højere moræneskråninger mod nord og syd.

Bebyggelsen placeres i den lidt højere del af dalen og vil derfor være synlig fra mange steder i byen, herunder bakkerne, havnen og fjorden. Den bliver dog først synlig, når man nærmer sig byen.

Der er udarbejdet visualiseringer fra flere forskellige steder i byen og fra fjorden, som viser, hvordan en bygning i 5 etager vil påvirke omgivelserne, særligt udsigten til Hobro Kirke.

Planområdet ligger centralt i Hobro bymidte, hvor højere og tættere bebyggelse forventes. Derfor vurderes sårbarheden ved at opføre karrébebyggelse på op til 6 etager som lav. På trods af den øgede højde vil landskabspåvirkningen være lille og primært lokal, begrænset til byen og nærområdet.

Visualiseringerne viser, at bygningens højde og størrelse ikke væsentligt ændrer landskabsoplevelsen, da ny bebyggelse vil passe ind i det eksisterende bymiljø og terræn. Samlet set vurderes påvirkningen af landskabet derfor som mindre og permanent.

Kulturarv

- Kulturarv herunder påvirkning af Hobro Kirke
Inden for lokalplanområdet er der ikke udpeget særlige kulturarvsinteresser, men i nærområdet findes to betydningsfulde kulturmiljøer ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2024:

H.I. Bies Bryggeri ligger cirka 150 meter nord for planområdet. Det er et fredet bryggerikompleks fra 1851, som er velbevaret og udgør et vigtigt historisk industriområde i Hobro. Bryggeriet, der tidligere var en købmandsgård, har stor kultur- og formidlingsværdi og anvendes i dag til kunstudstillinger og mødelokaler. Det bidrager til samspillet mellem byens handelsgade og den bagvedliggende fjord, og området har også potentiale for turisme, som kan styrkes gennem udviklingen af Adelgade.

Hobro Havn, ca. 150 meter øst for lokalplanområdet, er et historisk havneanlæg fra 1834. Havnen har gennem tiden udviklet sig fra handelssted til industrihavn og indeholder flere velbevarede bygninger samt spor af tidligere havneaktiviteter som jernbanespor og brostensbelægning. Havnen

er en vigtig del af byens historie og kulturarv og har potentiale til at indgå i byens turismestrategier. Bevaringsværdige elementer herfra bør integreres i fremtidige udviklingsplaner.

Vurderingen af planens påvirkning på kulturmiljøerne bygger på deres beskrivelse og visualiseringer, og det vurderes, at påvirkningen af de nævnte kulturmiljøer i nærheden af lokalplanområdet er lille. Kulturmiljøer længere væk forventes ikke at blive berørt ved realisering af planen.

- Kirke og deres omgivelser

Hobro Kirke, indviet i 1852 og tegnet af arkitekten Gottlieb Bindesbøll, ligger centralt i byen ved Adelgade/Kirketorvet. Kirken har et utraditionelt placeret tårn over koret i østenden, som tydeligt kan ses fra byens hovedgade. Bygningen er kendetegnet ved vekslende røde og gule murstensbånd og en karakteristisk trappefrise, der binder det indre og ydre sammen. Kirken står på en let forhøjet grund i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Planområdet ligger lige overfor kirken, hvilket skaber et tæt visuelt samspil. I forbindelse med projektudviklingen har der været dialog med Århus Stift, som har haft fokus på, at kirketårnet fortsat skal være en markant bygningsmarkør i Hobro. Lokalplanen er tilpasset disse ønsker med hensyn til byggehøjde, volumen og materialevalg. Det nye byggeri skal blandt andet opføres i gule og røde mursten, der matcher kirkens farver, og viderefører gågadens struktur med en betonbase og murstensfacader på de øvrige etager.

Visualiseringer viser, at kirketårnet stadig vil dominere bybilledet og kunne ses fra store afstande, selvom bygningerne inden for planområdet bliver synlige fra kirken. Påvirkningen vurderes samlet set at være mindre, da byggeriet designes til at komplimentere kirken og bevare dens markørfunktion i byen.

- Fredede/bevaringsværdige bygninger

Bygningen på Skibsgade 3 i Hobro, oprindeligt et teater fra ca. 1856 og tidligere anvendt af byens borgerforening, er udpeget til bevarelse i lokalplan nr. 170. Bygningen repræsenterer et sjældent eksempel på klassicistisk arkitektur og er en af de få tilbageværende bygninger, der vidner om de velhavende købmænds tidligere tilstedeværelse i området. Trods sin historiske betydning er bygningen ikke registreret som bevaringsværdig i det officielle SAVE-register. Bygningen er dog forfalden og har gennemgået mange ombygninger uden tilstrækkelig vedligeholdelse, hvilket har ført til en slidt facade og afblændede vinduer. På baggrund af den dårlige tilstand vurderer Mariagerfjord Kommune, at bygningen ikke længere kan betragtes som bevaringsværdig, selvom den stadig har en kulturhistorisk betydning for Hobro.

Derfor tillades nedrivning uden væsentlig påvirkning af bevaringsværdig bebyggelse.

Landskab, herunder visuel påvirkning

Der er i høj grad anvendt visualiseringer for at vurdere landskabspåvirkningen. Det vurderes, at planområdets anvendelse til blandt bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse i form af en karré i højst 6 etager vil have en høj sårbarhed, da høj bebyggelse kan påvirke landskaber, både over korte og længere afstande. Den eksisterende topografi i området gør, sammen med den eksisterende bebyggelse at intensiteten vurderes at være lille, idet landskabsbilledet ikke vurderes væsentligt påvirket. Den geografiske udbredelse er lokal og afgrænset til planområdet, mens varigheden vurderes at være permanent, da bebyggelsen ikke forventes at forsvinde lige foreløbigt. Samlet set vurderes påvirkningen af landskabet at være mindre. Ikke forventes at forsvinde lige foreløbigt. Samlet set vurderes påvirkningen af landskabet at være mindre.

Befolkning og menneskers sundhed

- Støj

Vurdering af støjpåvirkninger er som udgangspunkt vurderet inden for planområdet, da den største kilde til støjpåvirkning er parkeringshuset på Nytorv og tung trafik i form af varelevering til Føtex. Vurderingerne er foretaget på baggrund af udarbejdede støjberegninger.

Resultaterne viser, at støjniveauet på facade er beregnet til op til 58 dB Lden, og således er Miljøstyrelsens krav på maksimalt 58 dB Lden overholdt på alle facader.

- Skygge

Vurdering af skygge fra planlagt byggeri er foretaget på baggrund af udarbejdede skyggediagrammer. Skyggediagrammerne viser en periodevis skyggepåvirkning på nabogrunde ved jævndøgn, men størstedelen af bygningens skygge ligger på Skibsgade.

Ved sommersolhverv fremgår det, at bygningens skygge ligger på Nytorv i størstedelen af døgnet, med mindre perioder af skyggepåvirkninger ved nabobegyggelse efter kl. 16.

Ved vintersolhverv fremgår det, at både den planlagte bygning sammen med eksisterende nabobegyggelse kaster lange skygger og påvirker omkringliggende bygninger og arealer.

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning fra skygge vil være mindre, da skyggepåvirkningen kun finder sted i få timer om dagen, og der i forvejen er skyggepåvirkninger i området fra eksisterende bebyggelse.

- Vibrationer

Der findes ikke faste grænseværdier for støj fra bygge- og anlægsarbejder, men disse reguleres via miljøbeskyttelsesloven og miljøaktivitetsbekendtgørelsen, som kræver, at sådanne aktiviteter anmeldes til kommunen senest 14 dage før opstart.

Mariagerfjord Kommune har ikke en specifik forskrift, men stiller som regel krav til arbejdstid (mandag-fredag kl. 7-18).

De mest støjende aktiviteter omfatter fx:

Pæle-/spunsnedramning
Komprimering (tromle/pladevibrator)
Hydrauliske hamre og betonbrækkere
Eldrevet værktøj

Miljøstyrelsens vejledning angiver 70 dB(A) som grænseværdi i blandede bolig-/erhvervsområder i dagtimer. Ved det konkrete projekt er entreprenør og tidsplan endnu ikke fastlagt, men erfaringer fra lignende projekter peger på, at de mest støjende aktiviteter vil foregå i starten af anlægsperioden. Trafik til og fra byggepladsen vurderes ikke at give væsentlige problemer.

Vibrationer forventes især fra spunsnedramning og komprimering, men deres udbredelse afhænger af undergrunden og dæmpes over afstand.

Kommunen kan stille vilkår til:

Arbejdstid
Støjgrænser
Brug af støjsvagt materiel
Afskærmning
Overvågning af vibrationspåvirkninger

Selvom der forventes overskridelser af støjgrænser midlertidigt, vurderes påvirkningen som afgrænset i tid, og ingen væsentlige gener forventes efter anlægsperioden.

- Indbliksgener

På nordsiden af Skibsgade ligger i dag en tom og nedslidt bygning, der er ubeboet og afskærmet med skodder. Der er derfor i øjeblikket ikke indblik fra denne bygning til boligerne på sydsiden af gaden. På sydsiden findes boliger med vinduer mod gaden, men uden altaner – dog er der en svalegang, som benyttes til ophold. Området domineres af etagebebyggelse.

Arkitektfirmaet Eriksen Arkitekter har udarbejdet snittegninger, der viser forholdet mellem den planlagte og den eksisterende bebyggelse. Snittene viser, at der på Skibsgade vil være relativt korte afstande mellem bygningerne, og at den nye bebyggelse vil være højere. Derfor vil der fra altanerne kunne kigges skråt ned mod den eksisterende bebyggelse, hvilket kan give anledning til indbliksgener – især mod opholdsområder som svalegangen.

Tilsvarende snit langs Adelgade viser også, at indbliksgener kan forekomme, selvom afstanden her er større end på Skibsgade. I begge tilfælde opleves indbliksgenerne primært som skråt nedadgående kig fra altaner mod boliger på modsatte side af gaden.

Vurderingen af miljøpåvirkningen tager udgangspunkt i forskning fra Jan

Gehl, som beskriver, hvordan mennesker opfatter og reagerer på synsindtryk i byrum. På Skibsgade er afstanden mellem bygningerne så kort, at personer på altanerne kan se ned i beboernes opholdsområder, hvilket kan give en følelse af overvågning.

Selvom graden af indbliksgener er subjektiv, og selvom der kun kan ses få meter ind i lejlighederne, vurderes det, at beboerne kan opleve gener. Kommunen anerkender denne problemstilling, men vurderer samtidig, at visse indbliksgener må accepteres i en bymæssig sammenhæng, hvor der sker fortætning og hvor bygninger ligger tæt.

Samlet set vurderes miljøpåvirkningen fra indbliksgener som moderat. Generne vurderes at være lokalt afgrænsede og ikke væsentlige i forhold til det overordnede bymiljø, hvor tæt bebyggelse og skrå kig er en naturlig del af den urbane kontekst.

Kulturarv

Kulturarv er primært vurderet på baggrund af visualiseringer. Det vurderes, at planområdets anvendelse til karrébebyggelse til blandet-, bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse på op til 6 etager vil have en lav til mellem sårbarhed, da en høj og stor bebyggelse kan påvirke kulturmiljøer, både over korte og længere afstande. Når den vurderes lille til mellem skyldes det, at det nærmeste kulturmiljø er beliggende 300 meter fra planområdet, hvorfor sårbarheden her er mellem, mens den vurderes lav ved de kulturmiljøer der ligger længere væk. Intensiteten vurderes at være lille da ingen kulturværdier vurderes at være tabt ved en realisering af planerne.

I en afstand af 40 meter fra planområdet ligger Hobro Kirke. Ud fra visualiseringerne kan det ses at projektet er tilpasset således at Hobro Kirkes tårn altid vil være det dominerende i landskabet. Yderligere stilles der i lokalplanen krav til materialer og farver på den nye bebyggelse, som skal komplimentere og indpasses til Hobro Kirkes materialer og farver, så byggeriet både tæt på og i en længere afstand ikke vil overskygge Hobro Kirke.

Den geografiske udbredelse er lokal og afgrænset til planområdet, mens varigheden vurderes at være permanent, da bygningen ikke forventes at forsvinde lige foreløbigt. Samlet set vurderes påvirkningen af kulturmiljøet at være mindre.

Samlet vurdering

En realisering af planforslagene vurderes samlet at være mindre for alle miljøemner.

Miljøemne	Vurdering af miljøpåvirkning
Befolkning Fremkommelighed og trafiksikkerhed	Moderat (positiv for fodgængere)

<i>Menneskers sundhed</i>	
• Skygge	Mindre
• Støj og vibrationer	Mindre/moderat/væsentlig
• Indbliksgener	Moderat
• Trafikafvikling og -belastning	Mindre
<i>Biologisk mangfoldighed</i>	Mindre
<i>Landskab</i>	Mindre
<i>Kulturarv</i>	Mindre/ubetydelig

Afværgeforanstaltninger og overvågning

De eneste afværgeforanstaltninger der er fundet relevante relaterer sig til vandhåndtering.

Ifølge miljøvurderingsloven skal man lave et overvågningsprogram for de vigtigste miljøpåvirkninger. I denne sag er der kun risiko for væsentlige miljøge-
ner under byggefasen, hvor der kan opstå støj og vibrationer. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen, som kan stille krav til arbejdstider, støjniveau og overvågning. Derfor vurderes det, at der ikke er behov for et særskilt overvågningsprogram.

Derudover er der i lokalplanen indarbejdet regler om byggehøjder, størrelser og materialer efter dialog med Århus Stift, for at sikre, at det nye byggeri passer godt sammen med den nærliggende kirke, som stadig vil være synlig og bevare sin betydning i byen. Påvirkningen på kirken vurderes derfor at være lille.

Klagevejledning

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du klage til Planklagenævnet over, at kommunen har besluttet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet i Nævnens hus senest 4 uger efter offentliggørelsen.

Det kan være svært at afgøre, om der er tale om et retligt spørgsmål. I hovedtræk handler retlige spørgsmål om, hvorvidt reglerne i Planloven og i Miljøvurderingsloven er overholdt.

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan finde klageportalen på www.naevneneshus.dk, hvor du skal logge ind med NEMID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter at dette lokalplanforslag er offentliggjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive

fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Mariagerfjord Kommune. Mariagerfjord Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- du får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du trækker din klage tilbage, eller du i øvrigt trækker din klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du ønsker afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

6. Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over andres ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre en plan.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse, følgende servitutter har betydning for realiseringen af lokalplanen.

På matr. nr. 107a, Hobro Bygrunde er der tinglyst følgende servitut:

- *Dokument af 6. januar 1971 om fælles brandmur/gavl mv, gangsti, mv. Servituten omhandler en forpligtigelse til at opføre en brandmur og bevare en gangsti langs det nordlige skel.*

Servituten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servituten aflyses med lokalplanen.

På matr. nr. 70a Hobro Bygrunde er der tinglyst følgende servitut:

- *Dokument af 26. juni 1890 om udsigt mv, fælles brandmur/gavl mv, vindue mv. Servituten omhandler fælles brug af en brandmur, gavl og skorsten samt sikring af udsigt fra vindue. Servituten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servituten aflyses med lokalplan.*

På matr. nr. 71a Hobro Bygrunde er der tinglyst følgende servitutter:

- Dokument af 26. juni 1890 om udsigt mv, fælles brandmur/gavl mv, vindue mv. Servitутten omhandler fælles brug af en brandmur, gavl og skorsten samt udsigt fra vindue. Servitутten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servitутten aflyses med lokalplan.
- Dokument af 7. december 1911 om naboforhold. Servitутten omhandler fem vinduer, der skal fjernes og tilmures samt sikring af udsigt. Servitутten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servitутten aflyses med lokalplan.

På matr. nr. 72b Hobro Bygrunde er der tinglyst følgende servitutter:

- Dokument af 11. marts 1826 om at de ubebyggede areal ikke må benyttes til underjordiske anlæg. Servitутten omhandler forbud mod at etablere underjordiske anlæg på ubebygget areal. Servitутten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servitутten aflyses med lokalplan.
- Dokument af 21. august 1995 om bestemmelser om vedligeholdelse af ejendommen mv. Servitутten omhandler et påbud om vedligeholdelse af ejendommen mm. Servitутten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servitутten aflyses med lokalplan.

På matr. nr. 72c Hobro Bygrunde er der tinglyst følgende servitutter:

- Dokument af 18. august 1867 om oversigt. Servitутten omhandler vedligeholdelse af oversigtsareal ved p-plads på Nytorv. Servitутten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servitутten aflyses med lokalplan.
- Dokument af 21. august 1995 om bestemmelser om vedligeholdelse af ejendommen mv. Servitутten omhandler et påbud om vedligeholdelse af ejendommen mm. Servitутten er til hinder for realiseringen af lokalplanen. Servitутten aflyses med lokalplan.

Alle andre servitutter, der er tinglyst på lokalplanområdet indtil lokalplanens endelige vedtagelse, har ingen betydning for lokalplanen.

Generelt om servitutter

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

For vejarealer gælder specifikt at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har pligt til at forespørge i ledningsregisteret (LER) forud for gravearbejdet.

BESTEMMELSER

Lokalplan 198/2025 - Blandet bolig-, erhvervs- og butikksbebyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til blandet bolig-, erhvervs- og butikksbebyggelse,
- at sikre, at ny bebyggelse inden for delområde I opføres som karrébebyggelse,
- at fastlægge bestemmelser for udformning, placering og ydre fremtræden af karrébebyggelse inden for delområde I,
- at sikre publikumsorienteret erhverv i den nederste etage mod Adelgade,
- at sikre et samlet helhedsudtryk mellem skiltning, facader og vinduer, som skal harmonere med byens øvrige skiltning og
- at fastlægge bestemmelser for udformning, placering og ydre fremtræden af parkeringshuset inden for delområde II.

Der henvises i øvrigt til redegørelsens afsnit 3 om lokalplanens formål og indhold.

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 70a, 71a, 72b, 72c og 107a, Hobro Bygrunde, samt en del af matr.nre 7000ap, 7000ba og 7000n, Hobro Bygrunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er, som vist på bilag 2, opdelt i delområde I og II.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone. Denne status opretholdes ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Delområde I

- 3.1 Delområde I skal anvendes til centerformål med blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse samt serviceerhverv. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 7.000 m².

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 5.000 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Den enkelte dagligvarebutik må højst være 5.000 m², og en udvalgswarebutik må højst være 600 m².

- 3.3 Inden for byggefelt 1A og 2A, som vist på bilag 2, skal der etableres detailhandel, café, restaurant eller publikumsorienteret erhverv i stueetagen mod Adelgade.

Dog må der inden for byggefelt 2A og 2B indrettes boliger i stueetagen (nederste etage) mod Skibsgade og på det sydøstlige hjørne mellem Skibsgade og Nytorv, som vist med særlig signatur på bilag 2.

Delområde II

- 3.4 Delområde II skal anvendes til centerformål med vej- og parkeringsareal, herunder parkeringshus.

Fælles

- 3.5 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet må finde sted, såfremt dette ikke strider imod lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

Bebyggelsens omfang

- 5.1 Bebyggelsens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 15.000 m².¹

- 5.2 Bebyggelse skal opføres inden for de på bilag 2 viste byggefelter. Uden for byggefelterne må der etableres tagudhæng, gesimser samt altaner.

1 Bruttoetagearealet beregnes ud fra bygningsreglementets regler. Til etagearealet medregnes dog ikke del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen. Desuden medregnes ikke åbne altaner, tagterrasser m.v.

5.3 Bebyggelse må højst opføres i følgende etageantal og koter:

Byggefeltbetegnelse	Maksimalt etageantal	Topkote (målt i meter/DVR90)
1A	4	23,5
1B	3*	21,5
2A	4	24,5
2B	6	27,5
2C	6	25,5
2D	3*	15,5

*Den øverste etage må udelukkende etableres som tagterrace.

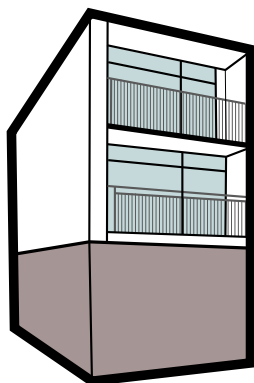


Illustration 27: Princip for indeliggende altan.

Bebyggelsens højde reguleres ud fra de fastsatte topkoter, som angivet på bilag 4.

5.4 Tekniske installationer og evt. elevatorårne må placeres højst 1,5 meter over bygningernes topkote.

Altaner og karnapper

5.5 Til hver bolig over stueetagen må der opføres altaner, indeliggende altaner (se illustration 27) og/eller karnapper, som vist på bilag 4a, 4b, 5a, 5b, 5c og 5d.

5.6 Altaner og karnapper må rage højst 1,5 meter ud fra facaden. Såfremt der ønskes en større dybde på altanen end 1,5 meter, skal den større dybde etableres som en delvist indeliggende altan.

Altaner må etableres uden for byggefelter.

Delområde II5.7 Bebyggelsens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 7.300 m².

5.8 Bebyggelse skal opføres inden for det på bilag 2 viste byggefelt.

5.9 Bebyggelse må højst opføres i følgende etageantal og kote:

Byggefeltbetegnelse	Maksimalt etageantal	Topkote (målt i meter/DVR90)
3A	3	11,5

5.10 Tekniske installationer og evt. elevatorårne må placeres højst 1,0 meter over bygningens topkote.

Sekundære bygninger

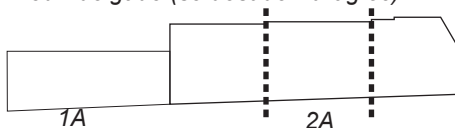
5.11 Uden for byggefelterne må der opføres sekundære bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom cykelskure, teknikbygninger, skure og lignende under hensyntagen til kørsel med redningskøretøjer. Se desuden §§ 5.13-5.14.

5.12 Sekundære bygninger må opføres i højst 1 etage og med en bygningshøjde på højst 3,0 meter fra topkoten på byggefelterne 1B og 2D.

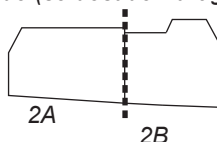
- 5.13 Sekundære bygninger og tekniske anlæg inden for delområde I skal opføres med en afstand på mindst 2,5 m fra facadelinjen på den primære bebyggelse. Undtaget er dog, hvis den sekundære bygning eller tekniske anlæg ikke medfører væsentlig gene for opholdszoner, udsyn eller adgangsforhold.
- 5.14 Sekundære bygninger og tekniske anlæg inden for delområde II må opføres i skel.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Mod Adelgade (se desuden bilag 5c)



Mod Skibsgade (se desuden bilag 5a)



Mod Nytorv (se desuden bilag 5d)

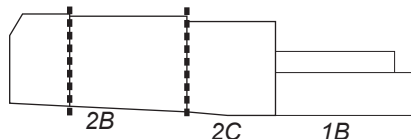


Illustration 28: Principper for mindste antal lodrette opdelinger mod hhv. Adelgade, Skibsgade og Nytorv.

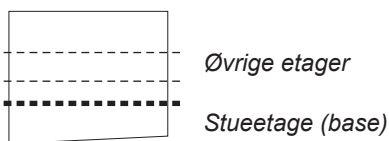


Illustration 29: Princip for vandret opdeling imellem stueetagen (basen) og de øvrige etager.

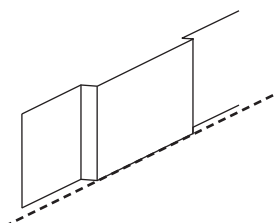


Illustration 30: Princip for reliefvirkning, hvor dele af facaden trækkes frem og andre dele tilbage.

Delområde I

Facader - generelt

- 6.1 Facader skal opdeles lodret i forskellige facadeafsnit, som vist på bilag 5a-5d. Se desuden § 6.4.

Facader skal udføres med mindst følgende antal lodrette opdelinger (se illustration 28):

- Byggefelt 2A mod Adelgade: mindst 2 lodrette opdelinger.
- Byggefelt 2A og 2B mod Skibsgade: i alt mindst 1 lodret opdeling.
- Byggefelt 2B og 2C mod Nytorv: i alt mindst 2 lodrette opdelinger.

- 6.2 Gesimshøjder mellem lodrette opdelinger skal variere, som vist i princippet på bilag 5a-5d.

- 6.3 Facader på bebyggelse skal opdeles vandret imellem stueetagen (basen) og de øvrige etager, som vist i princippet på bilag 5a-5d (se illustration 29). Se desuden § 6.4.

Ovenstående gælder dog ikke for bebyggelse inden for byggefelt 1A og 1B, hvis den eksisterende bygning bevares eller/og renoveres. I dette tilfælde skal der ikke være en vandret opdeling imellem base og de øvrige etager.²

- 6.4 Opdeling af facaderne skal ske ved materiale- og/eller farveskift, frem- eller tilbagerykning af facader, differentiering i detaljering eller lignende.

- 6.5 Facader skal gives en reliefvirkning, hvor dele af facaden trækkes tilbage og andre dele rykkes frem (se illustration 30).

2

Hvis den eksisterende bebyggelse renoveres, sikrer lokalplanen, at arkitekturen kan videreføres, som den er i dag. Hvis bebyggelsen nedrives, skal de generelle facadebestemmelser, jævnfør § 6, herunder bestemmelser for opdeling af facaden, materialevalg m.v., følges.

- 6.6 Facader på bebyggelse skal ud mod Adelgade, Skibsgade og Nytorv i stueetagen (basen) udføres i tegl, natursten og/eller beton.

For øvrige etager skal facaden ud mod Adelgade, Skibsgade og Nytorv fremstå som murværk og/eller som pudsede, malede eller kalklignende³ facader.

Undtaget herfra er facader på bebyggelsen i byggefelt 1A og 1B, hvis den eksisterende bygning bevares eller/og renoveres. I dette tilfælde må facaderne også udføres i et ensartet materiale af metal, metallignende karakter og/eller tegl med et udtryk, som anvist på bilag 6.

- 6.7 Facadefarver i stueetagen (basen) skal være i grålige, gullige og/eller rødlige nuancer, som vist på bilag 6.

Facadefarver over stueetagen skal være i gullige og/eller rødlige nuancer, som vist på bilag 6.

For bebyggelse inden for byggefelt 1A og 1B ved renovering, se dog § 6.6.

- 6.8 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facadematerialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader er undtaget.

- 6.9 Der må ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktivt nødvendige dilatationsfuger. Dilatationsfugerne skal så vidt det er teknisk muligt udføres i forbindelse med facadeforskydninger eller skjules bag tagnedløb. Vandrette elementsamlinger skal udføres med fuger som murværket i øvrigt.

- 6.10 Sokler skal udføres, så de fremstår i en højde på højst 1,2 meter. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

- 6.11 Elevatortårne, ventilationsanlæg og lignende skal integreres i bygnings arkitektoniske udtryk.

Elevatortårne skal beklædes med det samme materiale, som er anvendt til facade eller tag inden for det pågældende byggefelt.

Ventilationsanlæg skal afskærmes.

- 6.12 Der skal inden for byggefelt 2A og/eller 2B etableres en portgennemgang, som sikrer gående adgang fra gaderum til tagterrasse ovenpå byggefelt 2D.

Vinduer og døre

- 6.13 Vindues- og dørrammer må ikke udføres i plast-materiale.

3 Med 'kalklignende' menes en mat overflade, som opnås ved blandt andet silikatbaseret maling eller ved kalkning.

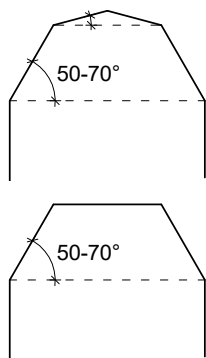


Illustration 31: Princip for nyfortolket københavnertag. Øverst er vist et princip, hvor den midterste del af tagfladen har en taghældning lavere end 50-70° og nederst er vist med fladt tag.

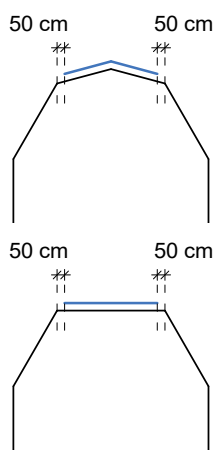


Illustration 32: Princip for placering af evt. solceller/solfangere på tage.

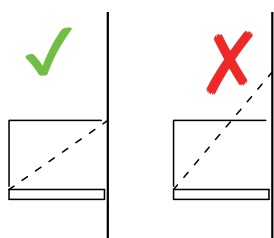


Illustration 33: Princip for altaner. Der må ikke etableres strækstænger eller barduner, som er højere end altan-rækværket.

Tage

- 6.14 Inden for byggefelt 1B og 2D må bebyggelse udføres med flade tage.

Desuden må bebyggelse inden for byggefelt 1A ved renovering ligeledes udføres med fladt tag.

- 6.15 Inden for byggefelt 1A, 2A, 2B og 2C skal den øverste etage udformes som et københavnertag med en taghældning på mellem 50° og 70°, jf. dog § 6.16.

Den midterste del af tagfladen (imellem de to skrå tagflader) må gives en lavere taghældning eller etableres som et fladt tag, som anvist på bilag 5a-5d og 6 (se desuden illustration 31).

- 6.16 Hvis der inden for byggefelt 2C etableres en 6. etage, skal 5. og 6. etage udformes med et dobbelthøjt københavnertag med en taghældning på mellem 50° og 70°. Se bilag 5d.

Den midterste del af tagfladen (imellem de to skrå tagflader) må gives en lavere taghældning eller etableres som et fladt tag.

- 6.17 Tage skal beklædes med falsede metalplader i gullige, rødlige eller grålige nuancer, skiffer i grålig nuance eller tagsten i gullige eller rødlige nuancer. Den midterste del af tagfladen, imellem de to skrå tagflader, må udføres med tagpap.

- 6.18 Til tagbeklædning må der ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder zink, kobber og bly.

- 6.19 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget. (Glaserede og ædelengroberede tagstentypen vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)

Solceller/solfangere

- 6.20 Dele af tagfladen på bebyggelse inden for byggefelt 1A, 2A, 2B og 2C må forsynes med solceller/solfangere. Dog må evt. solceller/solfangere inden for byggefelt 2A, 2B og 2C alene opsættes på den midterste tagflade mellem tagets yderste skrå tagflader, som vist på illustration 32.

- 6.21 Solenergianlæg må etableres i en højde på op til 1,0 meter over den enkelte tagflade.

Altaner og tagterrasser

- 6.22 Altaner mod Adelgade, Skibsgade og Nytorv må ikke opsættes på søjler. Altaner må ikke etableres med strækstænger eller barduner, der overstiger højden på altan-rækværket (se desuden illustration 33).

- 6.23 Værn på altaner og tagterrasser må højst være 1,5 meter høje, målt fra færdigt gulv, jf. dog § 6.26-6.27.

6.24 Inden for byggefelt 1B skal værn på tagterrasser mod Nytorv være mindst 1,5 meter høje, målt fra færdigt gulv. Værn skal udføres som et tæt værn. Undersiden af en evt. overliggende altan skal udføres i støj-absorberende⁴ materiale.

6.25 Værn på altaner inden for samme facadeafsnit, jf. § 6.1, skal gives et ensartet udseende. Værn på altaner skal variere mellem lodrette opdelinger.

Sekundære bygninger

6.26 Sekundære bygninger må udføres i andre materialer, farver og tagformer end hovedbebyggelsen.

Delområde II

6.27 Facader på parkeringshus skal opføres med en let og åben konstruktion med et transparent udtryk.

Stueetagen skal fremstå med mindst 30 % åbne facader.

6.28 Facader på parkeringshus skal beklædes med metal, såsom perforerede plader, træ, såsom listebeklædning, eller lignende⁵.

6.29 Trappetårne skal integreres arkitektonisk i parkeringshuset. Trappetårne skal udføres i samme materiale, som den øvrige bebyggelse.

6.30 Inden for byggefelt 3A må bebyggelse udføres med flade tage.

§ 7 Skiltning

Skilte på facaden

7.1 Den primære skiltning skal være skiltning på én facade. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje (f.eks. Adelgade og Skibsgade eller Skibsgade og Nytorv), er der mulighed for skiltning på hver facade.

Erhverv i stueetagen har altid skilteretten på facaden – undtaget byggefelt 1B.

7.2 Skiltning på facaden skal udføres som:

- Bemaling på vinduer og døre eller opsætning af enkeltbogstaver på vinduer og døre.
- Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo.

⁴ Støjabsorberende underside kan f.eks. udføres som træbeton med 40 mm mineraluld.

⁵ Selve parkeringshuset opføres i stål, beton, træ eller lignende, men skal beklædes med perforerede metalplader, listebeklædning af træ eller lignende, så parkeringshuset får et transparent udtryk.

- Såfremt der er flere virksomheder på en ejendom skal al skiltning samordnes for så vidt angår størrelse, farve, glans og placering, så der opnås en god helhedsvirkning. Logofigurer kan opsættes, såfremt de samordnes som øvrige skiltning.
- Facadeskiltning over vinduer og døre med enkeltbogstaver.
- Facadeskiltning over eller imellem vinduer og døre med enkeltbogstaver, maksimal højde 30 cm.
- Skiltning skal tilpasses efter facadens fagopdeling, vindues- og dørformater, murpillers bredde, farver m.v.
- Tilkøbning af mere end 20 % af vinduesfladerne eller blænding af vinduer tillades ikke.
- Som hovedregel skiltes der ikke over butiksfacaden. Ejendomme med erhverv på 1. etage og opefter må have en diskret skiltning, udført som enkeltstående bogstaver, i ét eller flere af lejemålets vinduer.
- Skilte opsat over murkrone/tagfod tillades ikke.
- Permanent opsætning af produktreklameflag, bannere, flagguirlander og lignende tillades ikke⁶.
- Det er ikke tilladt at opsætte farvede bånd, friser, plader, kasser og lignende, med mindre det er en del af den oprindelige arkitektur.
- Der må ikke opsættes flag og vimpler på facader.

Udhængsskilte

7.3 Udhængsskilte skal udføres som:

- Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer, herunder døre, vinduer, gesimser, friser, facadebånd m.m.
- Skilte skal udføres som faste skilte og må ikke være mekanisk bevægelige og/eller roterende.
- Der kan opsættes ét udhængsskilt for hver butik, dog kan der opsættes ét til hver gadeside, hvis butikken ligger på et hjørne.
- Skilte må højst række 1,0 meter ud fra bygningen.
- Skiltet skal placeres mindst 2,8 meter over terræn og en maksimal skilteflade på op til 0,5 m².

Klapskilte

7.4 For klapskilte gælder:

- Der må opsættes ét klapskilt pr. butik.

Lysskilte og belysning af skilte

7.5 Lys fra skilte må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikssikkerheden.

- Til belysning af skilte skal der anvendes spotlamper og armaturer.

6 Dog kan midlertidig opsætning af 14-dages varighed tillades i forbindelse med særlige begivenheder, men kun efter indhentning af tilladelse fra Mariagerfjord Kommune. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter.

Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide nuancer. Lys og spotlamper skal monteres, så de ikke er til ulempe for trafikanter eller beboere i omkringliggende boliger. Lysstyrken skal tilpasses omgivelserne. Spots må kun belyse skiltet.

- Lysskilte skal udformes, så de skæmmer facaden mindst muligt og skal, som med andre facadeskilte, placeres i tilknytning til indgangsdør og vinduer.
- Indvendig belyste skilte må kun belyse bogstaver og/eller logo.

Baldakiner og markiser

7.6 For baldakiner og markiser gælder:

- Det er ikke tilladt at etablere faste baldakiner.
- Markiser skal tilpasses husets arkitektur og opdeles efter vindues-/dørpartier.
- Markiser skal udføres af ensfarvet refleksfrit lærred og farven skal afstemmes efter bygningens øvrige farver, og skal rulles ind efter almindelig forretningstids ophør.
- Markisens underkant skal mindst være 2,8 meter over terræn. Markisens fremspring fra facaden må højst være 1,8 meter.
- I gader med kørebane og fortov skal markiser holde en afstand på mindst 1,0 meter fra kørebanekanten (forkant af fortov).
- Markiser over butiksfacaden skal udføres uden tekst og logo⁷.

§ 8 Ubebyggede arealer

Delområde I

8.1 Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 20 % af boliggetagearealet. Altaner, tagterrasser, hævede gårdum og fællesarealer på terræn må indgå i opgørelsen af opholdsarealerne.

8.2 Inden for byggefelt 2D skal mindst 500 m² af opholdsarealet til boliger, jf. § 8.1, disponeres til fælles opholdsareal til bebyggelsen.

Inden for det fælles opholdsareal må der opstilles legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles opholdsareal.

8.3 Der kan for opholdsarealet inden for byggefelt 2D beplantes med f.eks. plantekasser, bede og lignende på mindst 10 % af byggefeltets areal.

⁷ Dog kan påskrift på markise siddende på butiksfacaden tillades i begrænset omfang, hvis det er den eneste skiltemulighed, og her kun på kanten.

Delområde II

- 8.5 Mod Havnegade skal der etableres beplantning i form af hæk, buske og/eller træer, som vist på bilag 2.
- 8.6 Der skal etableres en plads imellem Skibsgade og Nytorv med et omfang, som vist på bilag 2.

Der skal på pladsen plantes mindst ét træ. Udover beplantning må der etableres bænke, pergola og lignende.

Generelt

Befæstelsesgrad

- 8.7 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 70 % af lokalplanområdets areal.

Såfremt befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger 70 %, skal der, inden overfladevandet ledes til forsyningsselskabets ledninger, etableres lokal regnvandshåndtering, som forsinker/neddrøser overfladevandet fra de befæstede arealer svarende til en afledning, der svarer til en befæstelsesgrad på 70 %.

Oplag

- 8.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, campingvogne, lastbiler og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer eller udenfor dertil indrettede parkeringspladser.

§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering

Veje

- 9.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Havnegade og Skibsgade, som vist på bilag 2.
- 9.2 Ved den eksisterende vej, Nytorv, skal der udlægges areal til vej A-B, som vist på bilag 2. Vej A-B skal lukkes for gennemkørende trafik.
- 9.3 For enden af vej A-B skal der etableres en vendemulighed for biler.

Der skal der opsættes hegn, værn, pullerter eller lignende omkring vendemuligheden med en placering som vist i princippet på bilag 2.

- 9.4 Ved den eksisterende vej, Skibsgade, benævnt vej C-D og D-E, som vist i bilag 2, skal vej C-D være ensrettet.
- 9.5 Varelevering må ske fra Nytorv inden for areal til varelevering, som vist på bilag 2.

Stier

- 9.6 Der skal etableres fortove på begge sider af Skibsgade, som vist på bilag 4a. Fortove skal anlægges i en bredde på mindst 1,2 meter på hver side.

- 9.7 Inden for byggefelt 1A og 1B skal der etableres en stiforbindelse, som forbinder Nytorv med Adelgade, som vist på bilag 2. Stiforbindelsen skal anlægges i en bredde på mindst 2,0 meter.

Parkering

- 9.8 Der må etableres et parkeringshus inden for byggefelt 3A, som vist på bilag 2.
- 9.9 Adgang til parkeringshuset skal ske med en placering i princippet som vist på bilag 2.
- 9.10 Der må anlægges parkeringspladser på terræn inden for delområde II.
- 9.11 Der må indrettes parkeringspladser i konstruktion / parterre (delvist nedgravet parkeringskælder) inden for delområde I.
- 9.12 Adgang til parkeringspladser i konstruktion / parterre (delvist nedgravet parkeringskælder) skal ske med placeringer i princippet som vist på bilag 2.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af 3 meter over terræn og højst udgøre 30 m² bebygget areal.
- 10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.
- 10.4 Transformatorstationer skal beklædes i træ.

Hvis transformatorstationer placeres i tæt nærhed til bebyggelse, kan facadebeklædningen udføres i samme materialer som denne.

- 10.5 Der skal etableres anlæg til affald i form af nedgravet affaldsløsning med en placering i princippet som vist på bilag 2 ⁸.

§ 11 Servitutter

- 11.1 Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

8 Erhvervsaffald fra større erhverv / butikker vil blive håndteret i affaldsrum internt i bebyggelserne inden for delområde I.

11.2 Følgende dokumenter ophæves for lokalplanens område:

- Dokument om fælles brandmur/gavl mv, gangsti, mv., tinglyst 6. januar 1971 på matr. nr. 107a Hobro Bygrunde.
- Dokument om udsigt mv, fælles brandmur/gavl mv, vindue mv., tinglyst 26. juni 1890 på matr. nre. 70a og 71a Hobro Bygrunde.
- Dokument om naboforholdet, tinglyst 7. december 1911 på matr.nr. 71a Hobro Bygrunde.
- Dokument om at det ubebyggede areal ikke må benyttes til underjordiske anlæg, tinglyst 11. marts 1826 på matr.nr. 72b Hobro Bygrunde.
- Dokument om bestemmelser om vedligeholdelse af ejendommen mv., tinglyst 21. august 1995 på matr.nre. 72b og 72c Hobro Bygrunde.
- Dokument om oversigt, tinglyst 18. august 1867 på matr. nr. 72c Hobro Bygrunde.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

Delområde I

12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- Parkeringspladser, som er bestemt i § 9, skal være etableret.
- Fælles udendørs opholdsareal, som er bestemt i § 8, skal være etableret.
- Der skal indsendes dokumentation til Mariagerfjord Kommune på, at bebyggelsen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- Vandhåndtering, som er bestemt i § 8.7.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit 4.10).
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.10).
- Nyt fortov langs Skibsgade, som er bestemt i § 9, skal være etableret.

Delområde II

12.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- Beplantning langs Havnegade, som beskrevet i § 8, skal være etableret.
- Plads, som beskrevet i § 8, skal være etableret.
- Hegning eller lignende imellem vendemulighed ved vej A-B og pladsen, som beskrevet i § 9.3.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Følgende lokalplaner ophæves endeligt ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Lokalplan nr. 170 for et centerområde mellem Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro, vedtaget af Hobro Byråd den 9.10.1990.

13.2 Følgende lokalplaner ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, for området som er omfattet af nærværende lokalplan.

- Dele af byplanvedtægt nr. 1, PB.1(HOB) for karreen Adelgade, Havnegade, Nytorv, Skibsgade i Hobro, vedtaget af Hobro Byråd 11.11.1967.

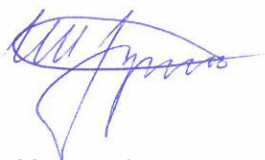
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 og 40.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 14.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Dog bortfalder adgangen til at foretage ekspropriation, hvis beslutningen ikke er truffet inden 5 år efter offentliggørelsen af planen.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 198/2025 for Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro af Byrådet den 28. august 2025.

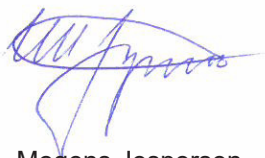


Mogens Jespersen
Borgmester



Anne Velling Christiansen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan 198/2025 for Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd, den 18. december 2025.



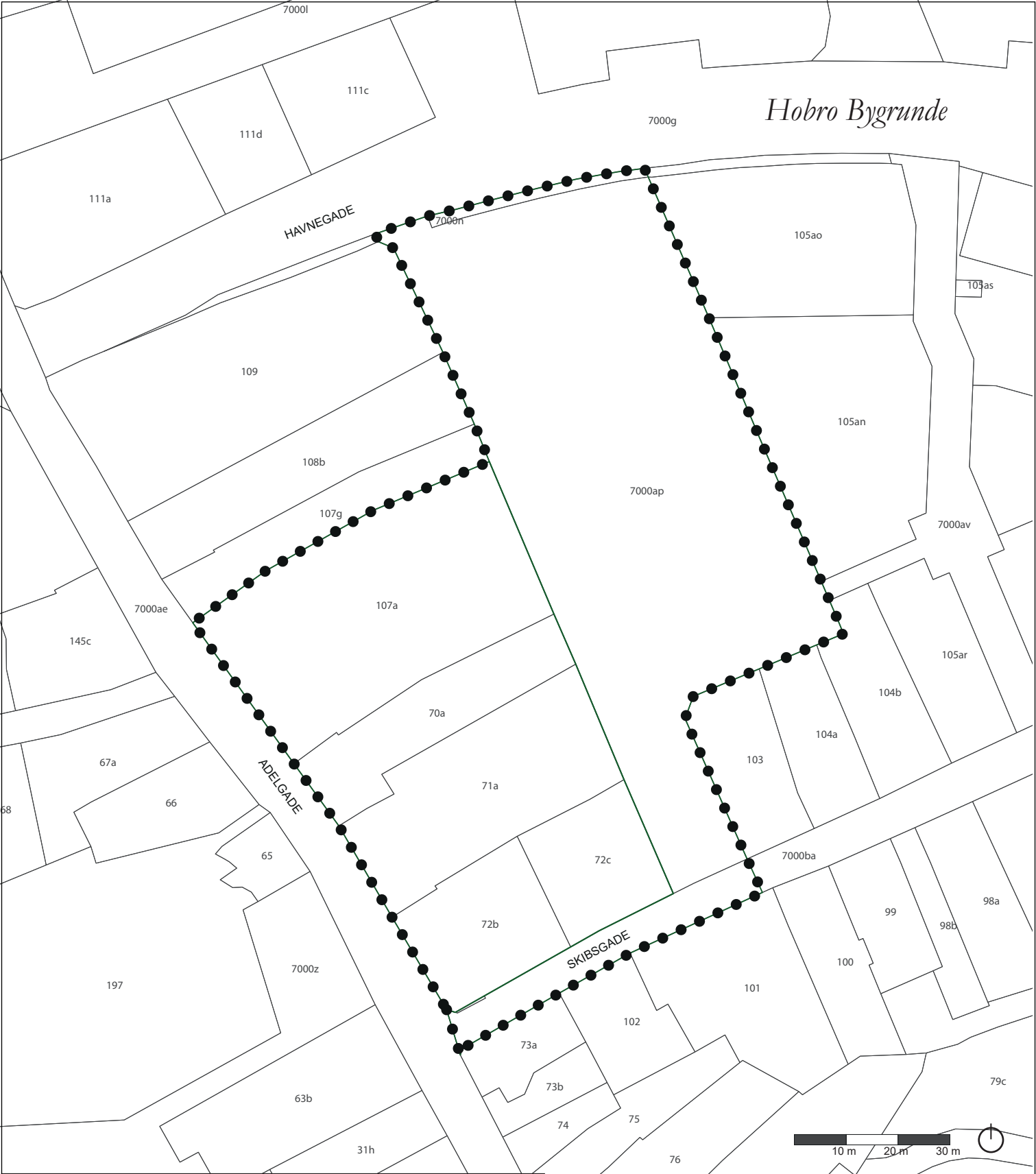
Mogens Jespersen
Borgmester



Anne Velling Christiansen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 20. januar 2026.

BILAG



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Skel
- 70a Matrikelnummer



**Mariagerfjord
Kommune**

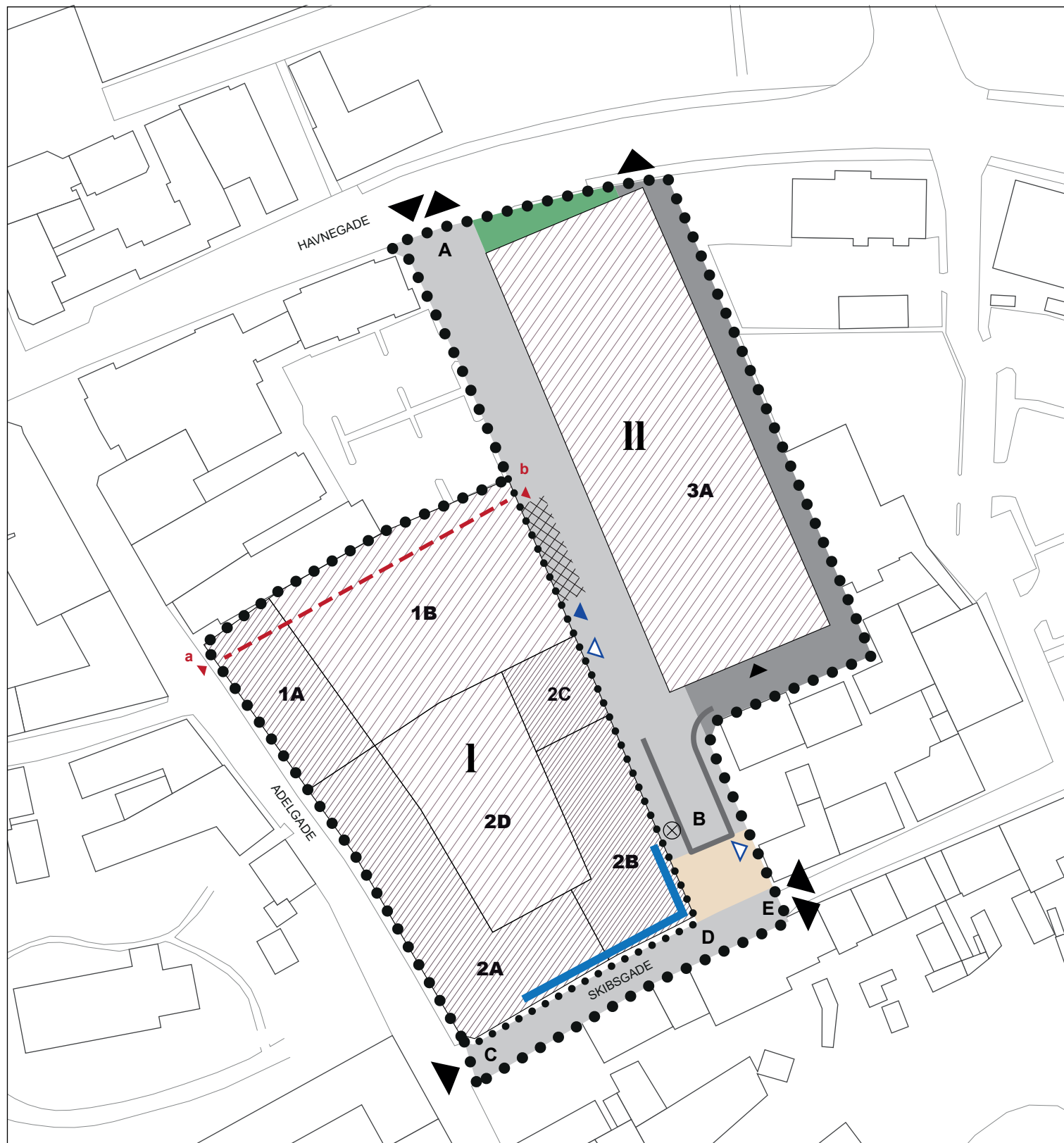
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 1: Matrikelkort

Lokalplan 198/2025
Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse langs
Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro

Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet

Målforhold: 1:1.000	Dato: 04-07-2025	Sagbeh.: Plan & Byg
---------------------	------------------	---------------------



Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanaforgrænsning

● ● ● Delområdegrænse

II Delområdebetegnelse

Byggefelt (maks. 3 etager)

1A Byggefeltbetegnelse

▲ Vejadgang til lokalplanområde

▲ Vejadgang til nyt P-hus

▲ Vejadgang til eksisterende P-hus

▲ Vejadgang til privat parkering

--- Stiforbindelse

Vejareal

Parkeringsareal

Areal til varelevering

A Vejbetegnelser

a Stibetegnelser

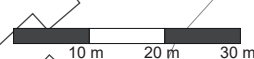
Plads

⊗ Renovation

Hegn/værn

Mulighed for boliger i stueetage

Grønt areal



Mariagerfjord
Kommune

Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000

E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 198/2025

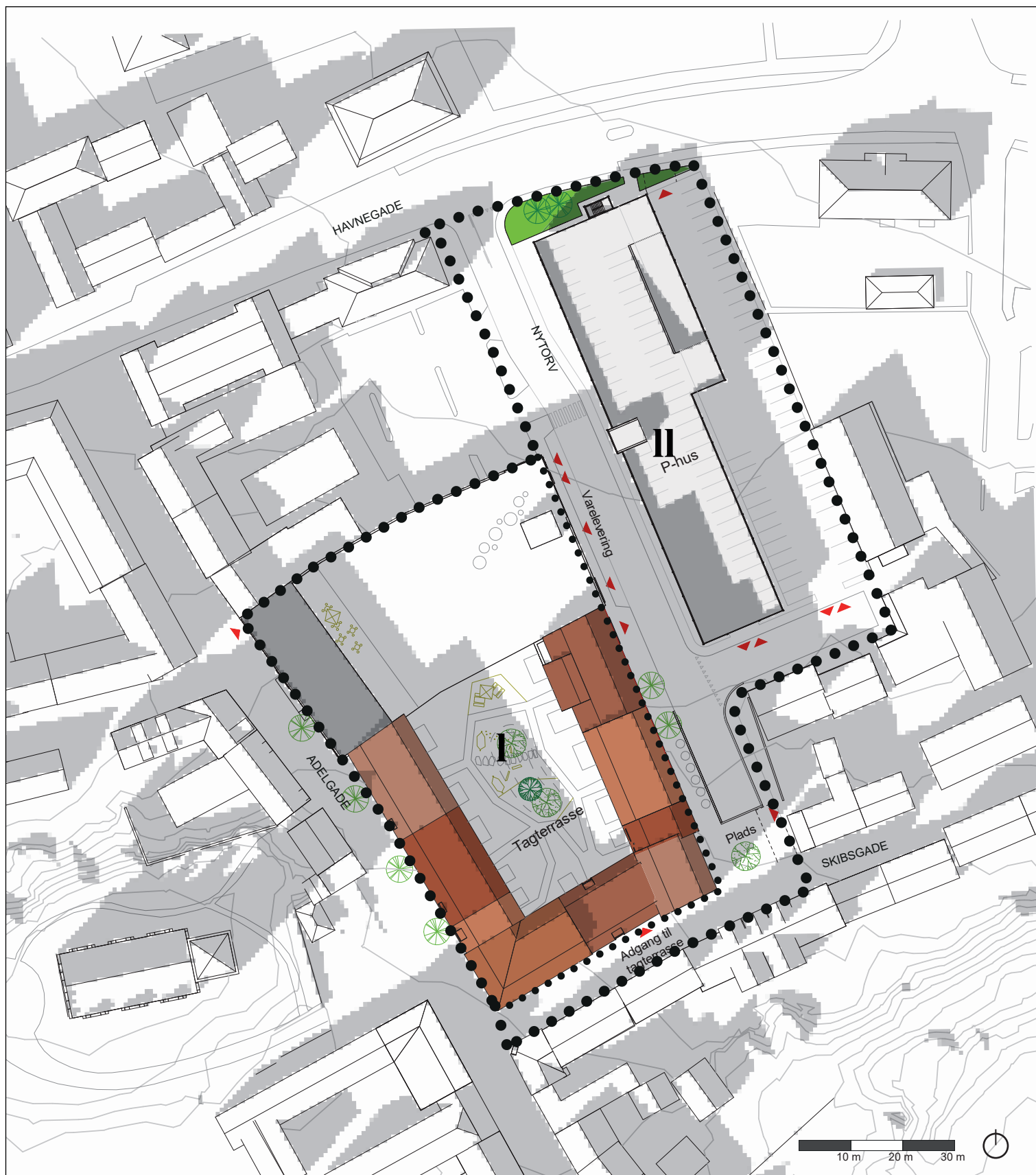
Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse langs
Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro

Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet

Målforhold: 1:1.000

Dato: 04-07-2025

Sagbeh.: Plan & Byg



Mariagerfjord
Kommune

Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000

E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 3: Illustrationsplan

Lokalplan 198/2025

Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse langs
Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro

Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet

Målforhold: 1:1.000

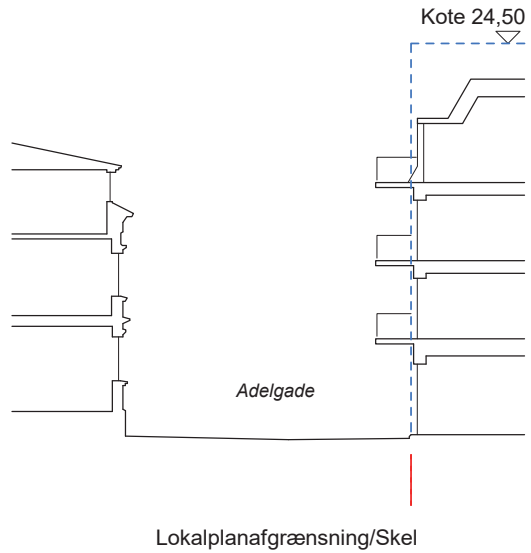
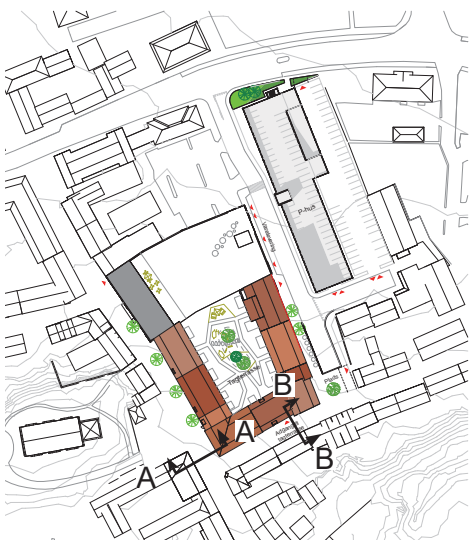
Dato: 04-07-2025

Sagbeh.: Plan & Byg

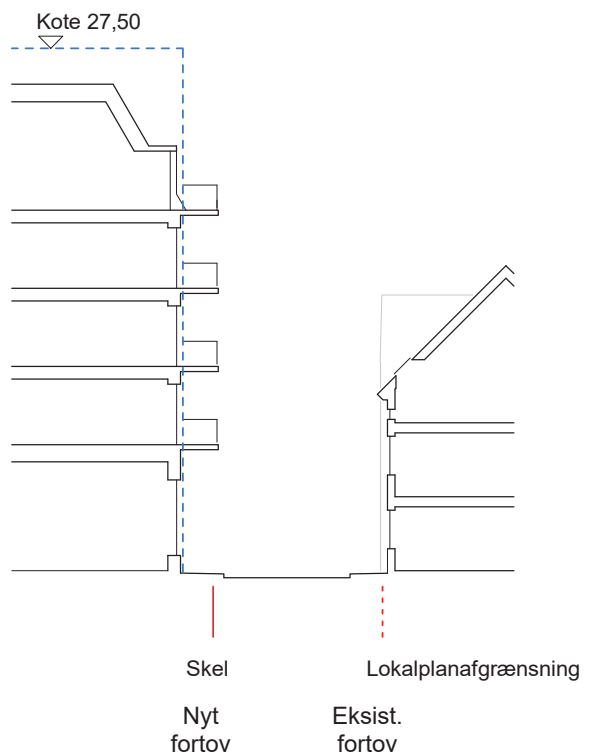
Bilag 4a: Snit

SNIT VED ADELGADE OG SKIBSGADE

Målforhold: 1:300



SNIT A-A

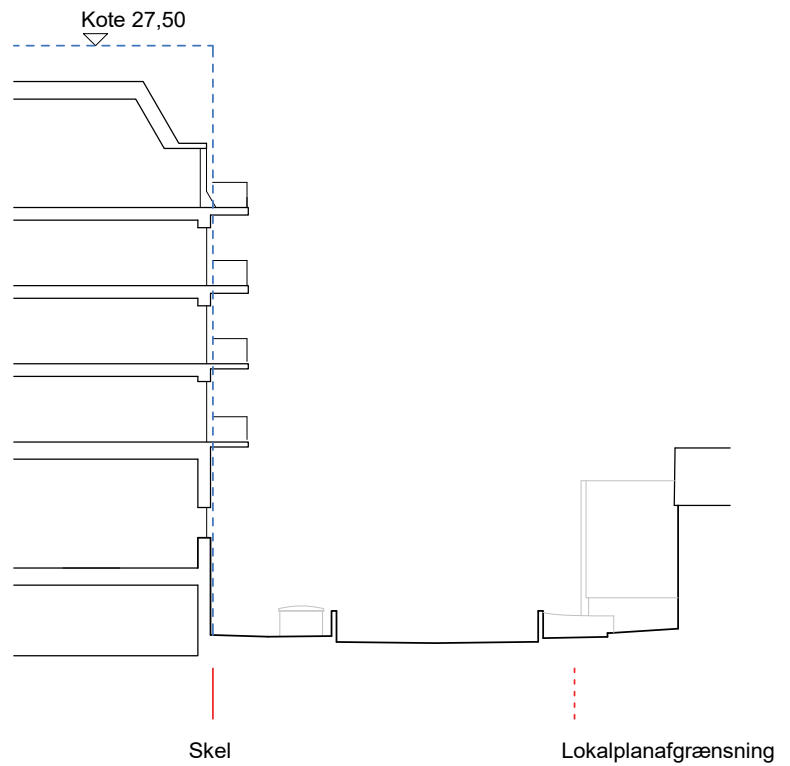
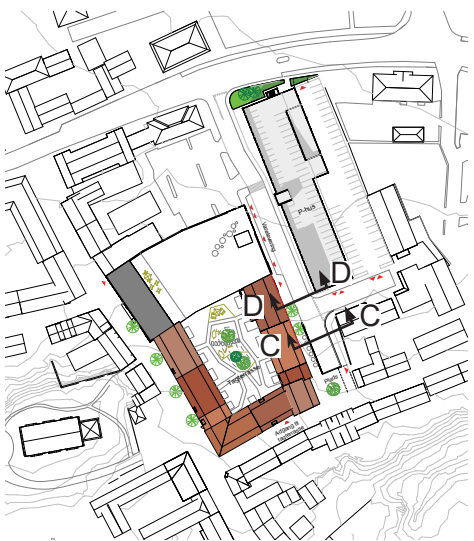


SNIT B-B

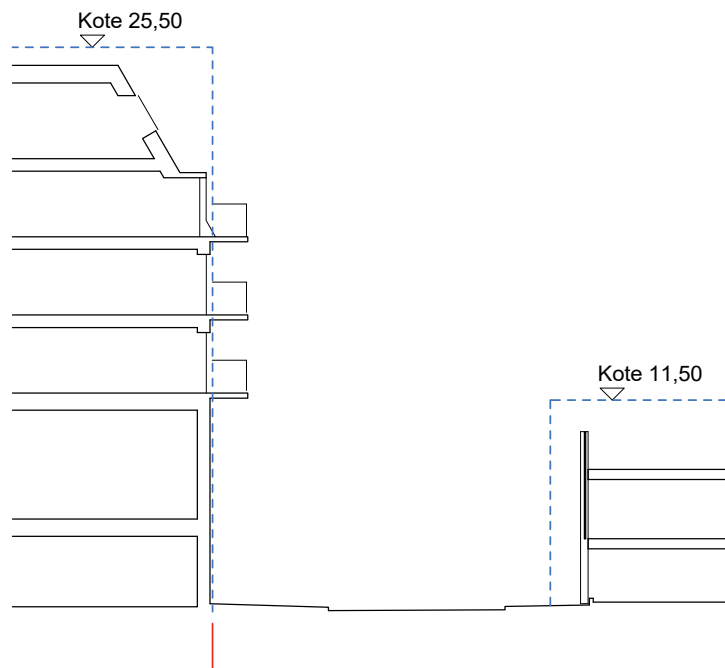
Bilag 4b: Snit

SNIT VED NYTORV

Målforhold: 1:300



SNIT C-C



SNIT D-D

Bilag 5a: Facader

FACADE MOD SYD (SKIBSGADE)

Målforhold: 1:250



Vandret opdeling mellem stue-
etage (base) og øvrige etager.

Portgennemgang
fra Skibsgade til
gårdrum

Lodrette opdelinger

Vinduer i stueetagen

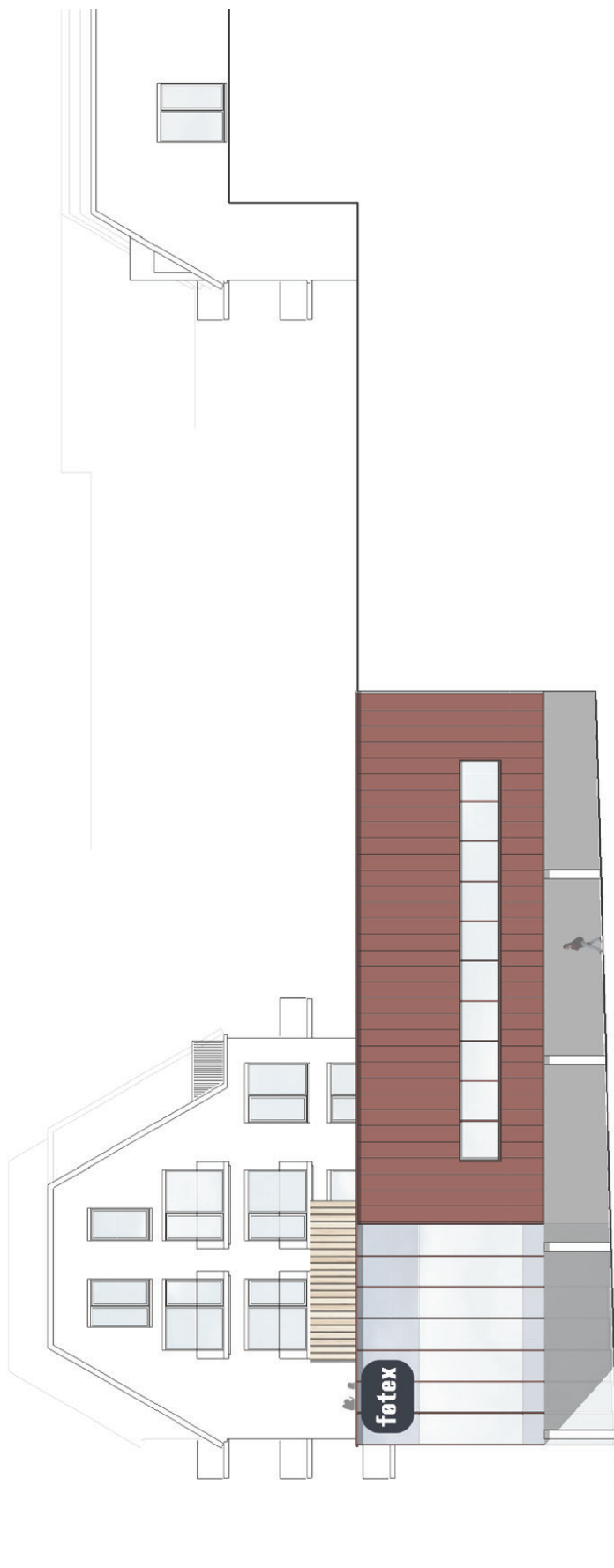
Byggefelt
2B

Byggefelt
2A

Bilag 5b: Facader

FACADE MOD NORD

Målforhold: 1:250



Stiforbindelse fra Nytorv til Adelgade
(renovering af eksisterende bebyggelse)

Nytorv

Byggefelt
1B

Bilag 5c: Facader

FACADE MOD VEST (ADELGADE)

Målforhold: 1:250



Byggefelt
1A

Byggefelt
2A



Bilag 5d: Facader

FACADE MOD ØST (NYTORV)

Målforhold: 1:250



Byggefelt
2B

Byggefelt
2C



*Vejadgang til ny
parkering*

*Vejadgang til
eksisterende
parkering*

Varelevering

*Stiforbindelse
til Adelgade*

Byggefelt
2C

Byggefelt
1B



Bilag 6: Farver og materialekarakterer

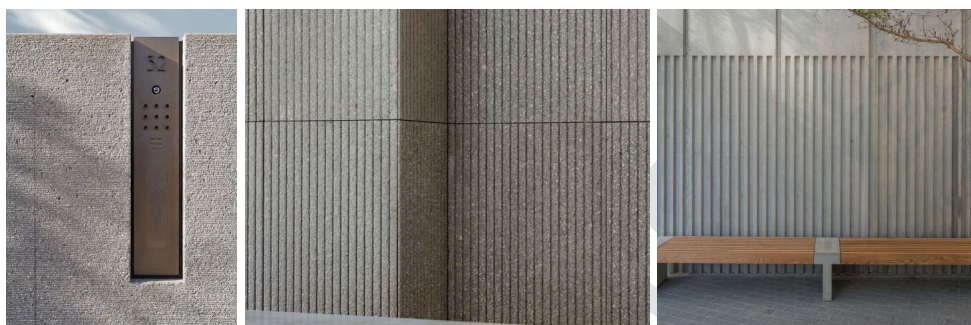
REFERENCEFOTOS



Inspiration fra Hobro Kirkes granit samt røde og gullige teglsten.



Eksempler på tegl, reliefvirkning og mønstermurværk i gullige nuancer.



Eksempler på beton og reliefvirkning og mønstermurværk i grålige nuancer.

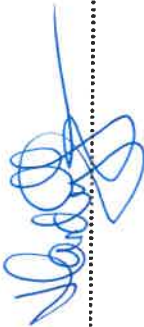
Bilag 7: Servitutredegørelse

Servitutredegørelse – 70a Hobro Bygrunde

Ejer: Preben Midtgård ApS

Dato	Ordlyd	Serv. karakter				Påtale jf. servitut-tekst	Kan ophæves med lokalplan	Bør aflyses	Bemærkning
		Offentlig		Privat					
		Tilst.	Rådlig	Tilst.	Rådlig				
26.06.1890-903383-78	Dok om udsigt mv, fælles brandmur/gavl mv, vindue mv			X		Matr.nr. 71a og 71b	X		Servitutten omhandler fælles brug af brandmur, gavl og skorsten samt udsigt fra vindue. Servitutten vedr. projektområdet.
21.06.2000-4654-78	Lejekontrakt til Butik Aase v/ Aase Eskildsen, Adelgade 50, 9500 Hobro.				X			X	Servitutten omhandler leje af butikslokale på ca. 170 m², lager i kælder, lagerskur i gården samt 3 p-pladser. Det fremgår af lejekontrakten at lejemålet fortsætter indtil det opsiges. Servitutten omhandler projektområdet.

Hobro, den 19. april 2023


.....

Landinspektørcentret LG98 A/S, 9500 Hobro

Servitutredøgørelse – 71a Hobro Bygrunde

Ejer: Ove Rasmussen Ejendomme A/S

Dato	Ordlyd	Serv. karakter				Påtale jf. servitut-tekst	Kan ophæves med lokalplan	Bør aflyses	Bemærkning
		Offentlig		Privat					
		Tilst.	Rådig	Tilst.	Rådig				
26.06.1890-903383-78	Dok om udsigt mv, fælles brandmur/gavl mv, vindue mv			X		Matr.nr. 70 og 71b	X		Servituten omhandler fælles brug af brandmur, gavl og skorsten samt udsigt fra vindue. Servituten vedr. projektområdet.
07.12.1911-903384-78	Dok om naboforholdet			X		Matr.nr. 70	X		Servituten omhandler 5 stk. vinduer der skal fjernes og tilmures samt udsigt. Servituten omhandler projektområdet.

Hobro, den 19. april 2023


.....
Hardy G. Jensen, Landinspektør

Servitutredegørelse – 72b Hobro Bygrunde

Ejer: Ejendomsselskabet 2011 ApS

Dato	Ordlyd	Serv. karakter				Påtale jf. servitut-tekst	Kan ophæves med lokalplan	Bør aflyses	Bemærkning
		Offentlig		Privat					
		Tilst.	Rådig	Tilst.	Rådig				
11.03.1926-903385-78	Dok om at det ubebyggede areal ikke må benyttes til underjordiske anlæg	X				Mariagerfjord kommune	X		Servitut omhandlende forbud mod underjordiske anlæg på ubebygget areal. Servitutten vedr. projektområdet.
21.08.1995-7636-78	Dok om bestemmelser om vedligeholdelse af ejendommen mv	X				Mariagerfjord kommune		X	Servitut omhandlende påbud om vedligeholdelse af ejendommen mm. Servitutten vedr. projektområdet.

Hobro, den 19. april 2023


.....
Hardy G. Jensen, Landinspektør

Servitutredegørelse – 72c Hobro Bygrunde

Ejer: Ejendomsselskabet 2011 ApS

Dato	Ordlyd	Serv. karakter				Påtale jf. servitut-tekst	Kan ophæves med lokalplan	Bør aflyses	Bemærkning
		Offentlig		Privat					
		Tilst.	Rådlig	Tilst.	Rådlig				
24.01.1967-474-78	Lejekontrakt med Spare-og Lånekassen for Hobro og Omegn				X			X	Servitutten omhandler skilletterten på den nordre gavl på matr.nr. 72c Hobro Bygrunde. Det fremgår at lejemålet vedvarer indtil 31. marts 1977, herefter har lejereren mulighed for at forny lejemålet. Servitutten vedr. projektområdet.
18.08.1967-45666-78	Dok. Om oversigt	X				Mariagerfjord kommune		X	Servitutten omhandler vedligeholdelse af oversigtsareal ved p-pladser på Nytorv. Servitutten vedr. projektområdet.
21.08.1995-7636-78	Dok om bestemmelser om vedligeholdelse af ejendommen mv	X				Mariagerfjord kommune		X	Servitutten omhandler påbud om vedligeholdelse af ejendommen mm. Servitutten vedr. projektområdet.

Hobro, den 18. april 2023


.....
Hardy G. Jensen, landinspektør

Servitutredegørelse – 107a Hobro Bygrunde – opdelt i 2 ejerlejligheder

Ejerlejlighed 1, Adelgade 39, ejer: Ejendomsselskabet 2011 ApS

Dato	Ordlyd	Serv. karakter				Påtale jf. servitut-tekst	Kan ophæves med lokalplan	Bør aflyses	Bemærkning
		Offentlig		Privat					
		Tilst.	Rådlig	Tilst.	Rådlig				
06.01.1971-42-78	Dok om fælles brandmur/gavl mv, gangsti mv,	X				Mariagerfjord kommune		X	Servituten omhandler forpligtigelse til at opføre brandmur og gangsti, langs det nordlige skel, senest 2 år efter sammenlægning. Servituten vedr. projektområdet.
18.06.1993-3764-78	Lejekontrakt med Dansk Supermarked A/S, (rette lysningsdato er 21.06.1993)				X			X	Servituten omhandler lejekontrakt mellem ejer og Dansk Supermarked. Det fremgår af lejekontrakten at lejemålet starter den 1.09.1991 og kan herefter opsiges med 12 mdrs. Varsel. Servituten vedr. projektområdet.

Hobro, den 19. april 2023


.....
Hardy G. Jensen, landinspektør

Servitutredegørelse – 107a Hobro Bygrunde – opdelt i 2 ejerlejligheder

Ejerlejlighed 2, Adelgade 39, 2. 1., ejer: Ejendomsselskabet 2011 ApS

Dato	Ordlyd	Serv. karakter				Påtale jf. servitut-tekst	Kan ophæves med lokalplan	Bør aflyses	Bemærkning
		Offentlig		Privat					
		Tilst.	Rådlig	Tilst.	Rådlig				
06.01.1971-42-78	Dok om fælles brandmur/gavl mv, gangsti mv,	X				Mariagerfjord kommune		X	Servituten omhandler forpligtigelse til at opføre brandmur og gangsti, langs det nordlige skel, senest 2 år efter sammenlægning. Servituten vedr. projektområdet.
18.06.1993-3764-78	Lejekontrakt med Dansk Supermarked A/S, (rette lysningsdato er 21.06.1993)				X			X	Servituten omhandler lejekontrakt mellem ejer og Dansk Supermarked. Det fremgår af lejekontrakten at lejemålet starter den 1.09.1991 og kan herefter opsiges med 12 mdrs. Varsel. Servituten vedr. projektområdet.

Hobro, den 19. april 2023


.....
Hardy G. Jensen, landinspektør

Bilag 8: Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 198/2025 for blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro og kommuneplantillæg nr. 7 til kommuneplan 2024.

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

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?					Lokalplanen er den nederste plan i planhierkiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?			x		
Er der miljøproblemer af relevans for planen?			x		
Har planen relevans for gennemførelse af miljøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?		x		x	Behandles i miljørapporten,
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?		x		x	Behandles i miljørapporten,
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?			x		Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)					
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?			x		
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)			x		
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?				x	Behandles på de kommende sider i screeningen.
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.					Behandles på de kommende sider i screeningen.

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
--	---------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand		X			Da lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse, der er højere og har et større volumen end den omkringliggende bebyggelse, kan bebyggelsen have en påvirkning i form af skygge og indbliksgener på de omkringliggende boliger.
Støj		X			Bebyggelsen skal opføres i et allerede tæt bebygget område samtidig med, at opførelse af en etageboligbebyggelse i op til 6 etager og et p-hus med 2 dæk er et større anlægsarbejde. Der kan derfor forekomme støj i anlægsfasen, som kan påvirke den omkringliggende bebyggelse.
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			X		
Friluftsliv/rekreative interesser			X		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X			Området består af ældre forladte bygninger med mulige passageindgange for flagermus, samt er bygningerne et potentiel levested for flagermus.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		Det Natura 2000-område, der ligger nærmest lokalplanområdet er område nr. 30 - Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal. Lokalplanområdet ligger cirka 3,5 km fra dette Natura 2000-område. Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde væsentligt, da lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse i et allerede tæt bebygget område i Hobro.
Habitat-områder			X		
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		Der findes ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet.
Grønne områder			X		
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				Der indgår ikke skovrejsning eller skovnedlæggelse i lokalplanen.
Fredning	X				Der findes ingen fredning inden for lokalplanområdet.
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier		X			Opførelse af en karrebebyggelse i op til 6 etager og et p-hus med 2 dæk kan have en påvirkning af både nærområdet og landskabet i det hele taget.
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge		X			Opførelse af en karrebebyggelse i op til 6 etager og et p-hus med 2 dæk kan medføre en visuel påvirkning af både nærområdet og landskabet i det hele taget.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
--	---------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------

Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier		X			Lokalplanområdet er beliggende inden for Hobros kulturarvsareal af national betydning. Der er også i nærområdet til planområdet udpeget en række lokaliteter, som er udpeget som kulturmiljøer i kommuneplanen. Der kan forekomme en visuel påvirkning af disse kulturmiljøer.
Arkæologiske værdier			X		I forbindelse med gennemførelse af separat kloakering på Nytorv i Hobro, mellem Havnegade og Skibsgade, var der et ønske om at udføre en arkæologisk overvågning, da der må forventes fund fra yngre middelalder og frem til ca. 1800. Ned mod Skibsgade kan der muligvis også påtræffes fund fra 11-1200-tallet. I forbindelse med anlægsfasen skal der foretages arkæologiske undersøgelser
Kirker		X			Hobro Kirke ligger centralt i Hobro i en afstand af ca. 38 meter fra lokalplanområdet. Kirken ligger dermed i nærområdet til karrebebyggelsen. Der kan forekomme en visuel påvirkning af kirken.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge		X			Indenfor lokalplanområdet er der i den gældende lokalplan registreret en bevaringsværdi bygning, med en høj bevaringsværdi, som derved er sikret bevaret i lokalplanens formålsparagraf.
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			X		Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at bebyggelsen indpasses i lokalområdet at bygningens højde ikke overstiger Hobro Kirkes tårn og at bygningen indeles i sektioner som afspejler gågadens struktur. Samtidig skal bebyggelsen udføres i materialer, som er tilpasset Hobro Kirkes farver og nuancer.
Arkitektoniske værdier			X		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		Indenfor lokalplanområdet er der både V1 og V2 kortlagt forurening.
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering/ flytning			X		
Råstoffer			X		
Erosion			X		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		
Udledning af spildevand			X		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			X		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X		
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)	X				
Emissioner fra trafik til og fra området			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
--	---------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------

Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning		X			Bebyggelsen skal opføres i et allerede tæt bebygget område samtidig med, at der opføres et parkeringshus, for at tilvejebringe de antal parkeringspladser boligerne og erhvervet skal have. Samtidig øges antallet af parkeringspladserne på Nytorv der hvilket skaber en potentiel risiko for kødannelse og opstuvning på Havnegade. Der kan forekomme støj i anlægsfasen af parkeringshuset, som kan påvirke den omkringliggende bebyggelse.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning		X			Lokalplanområdet ligger ud til Nytorv hvor der skal opføres et parkeringshus hvilket giver risiko for at støjgrænsenerne for boliger ikke kan overholdes.
Påvirkninger fra vibrationer			X		
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		Ved opførelse af en en karrebebyggelse i op til 6 etager og et parkeringshus er der tale om en fortætning af byen og dermed et meget begrænset arealforbrug.
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		Affald fra nedrivning af den bebyggelse, som findes inden for lokalplanområdet, vil blive håndteret efter den gældende lovgivning.
Sikkerhed					
Kriminalitet			X		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			X		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			X		
Påvirkning af erhvervslivet			X		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			X		Karrebebyggelsen giver mulighed for en boform og større butikslokaler til midtbyens butikker, som ikke findes i forvejen i Hobro midtby. Udbuddet af boformer og butiksarealer udvides dermed.
Muligheder for arealanvendelse			X		
Servicefunktioner			X		

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for udnyttelsen af ejendomme inden for planens område.

Bestemmelserne kan omhandle den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter, bebyggelsens art, omfang og udformning, friarealers anvendelse, fællesanlæg, afskærmende foranstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold m.m.

Lokalplanen er delt op i to dele:

- En redegørelsesdel, der redegør for planens intentioner og forhold til anden lovgivning.
- En bestemmelsesdel, der fastlægger bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at realisere kommuneplanen.

Der skal også laves en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings- eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Byrådet kan endvidere på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et forslag til en lokalplan.

Hvad er virkningen af en lokalplan?

Der må ikke etableres forhold, som er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Lokalplanen regulerer dog kun fremtidige forhold. Det betyder, at lovlig, eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil, selv om den er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Offentliggørelse af lokalplanen

Før en lokalplan kan vedtages endeligt, skal der fremlægges et forslag til offentlig høring i mindst 2 uger. I dette tidsrum kan alle med interesse komme med indsigelser, idéer, kommentarer og forslag til lokalplanforslaget.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Miljø,
Nordre Kajgade 1,
9500 Hobro

eller til plan@mariagerfjord.dk