



Mariagerfjord
Kommune

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

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

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og baggrund	4
2.	Planvedtagelse.....	6
3.	Integrering af miljøhensyn i planerne	6
4.	Miljørapportens betydning og udtalelser i offentlighedsfasen	7
5.	Valg af plan på baggrund af alternativer	8
6.	Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger	8

Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet i henhold til § 13, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) og omhandler følgende planer:

- Lokalplan 198/2025 for blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro
- Kommuneplantillæg nr. 7 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024
- Miljøvurdering af planforslagene

1. Indledning og baggrund

Mariagerfjord Kommune har på vegne af en privat bygherre modtaget et skitseprojekt for etablering af et blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse i Hobro midtby. Byggeriet, der projekterer en karrébebyggelse i op til 6 etager, skal erstatte den eksisterende bebyggelse der er opført i op til 2,5 etage. På baggrund af skitseprojektet har Udvalget for Teknik og Miljø besluttet, at der skal påbegyndes en planproces med henblik på at tilvejebringe et plangrundlag. Lokalplanen skal give mulighed for opførelse af et blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse på op til 6 etager med tilhørende parkeringsfaciliteter i form af et p-hus med 2 dæk på Nytorv.

Ifølge miljøvurderingsloven skal planer miljøvurderes, hvis de kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse,
- 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.

Placering af bebyggelsen inden for lokalplanområdet er fastlagt ved udlæg af delområder og byggefeltet, se fig. 1. Byggefelterne regulerer de maksimale etageantal og de maksimale bygningshøjder i form af topkoter inden for de enkelte byggefeltet

Bebyggelsen i delområde I planlægges opført som en karré. Bebyggelsen opdeles i mindre byggefeltet. Byggefelterne mod Adelgade vil give mulighed for bebyggelse i henholdsvis 3 og 4 etager. Byggefelterne mod Skibsgade vil give mulighed for bebyggelse i henholdsvis 4 og 6 etager, hvor bebyggelsen stiger mod hjørnet af Skibsgade og Nytorv. Byggefelterne mod Nytorv giver mulighed for bebyggelse i henholdsvis 6 etager (ekskl. Evt. parkeringskælder/parter-reparkering)

Delområde II vil omfatte et byggefelt til opførelse af et parkeringshus, med parkering på terræn og 2 dæk

Forslag til kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde, 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.

Mariagerfjord Kommune har vurderet, at planforslagene er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da planen er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10b (anlægsarbejder i byzone). På den baggrund er der udarbejdet et notat, der afgrænser hvilke miljøemner der skal miljøvurderes, iht. miljøvurderingslovens § 11.

Til vurdering af hvilke miljøemner der skal miljøvurderes er der taget udgangspunkt i miljøvurderingslovens bilag 4, pkt. f. De miljøemner der indgår i miljøvurderingen er:

- Befolkning og menneskers sundhed.
 - Fremkommelig og trafiksikkerhed
- Menneskets sundhed
 - Skygge.
 - Indendørs og udendørs støjpåvirkning samt vibrationer
 - Indbliksgener
 - Trafikafvikling- og belastning
- Biologisk mangfoldighed
 - Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper (bilag IV-arter).
- Landskab
 - Landskabelig værdi
 - Geologisk særpræg
 - Visuelle sammenhænge
- Kulturarv
 - Kulturarv herunder påvirkning af Hobro Kirke.
 - Kirker og deres omgivelser.
 - Fredede/bevaringsværdige bygninger.

I miljørapporten indgår et forslag med en blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse. Udover 0-alternativet, er der ikke undersøgt andre alternativer.

0-alternativet er den situation, hvor planforslagene ikke vedtages og det er kommuneplanramme HOB.C.1, der er gældende og lokalplan nr. 170 for et centerområde mellem Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro og byplanvedtægt nr. 1 for Karreen Adelgade - Havnegade - Nytorv - Skibsgade.

Planforslagene med tilhørende miljørapport har været udsendt i offentlig høring i perioden 4. september 2025 til 3. november 2025. Mariagerfjord Kommune har efter udløbet af høringsperioden gennemgået de indkomne indsigelser, forslag og bemærkninger til planforslagene og miljørapporten med henblik på at skabe et samlet overblik over høringsresultatet og at tage de indkomne udtalelser i betragtning. Dette er sket i et høringsnotat.

I denne sammenfattende redegørelse redegøres for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor planerne er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet og
- hvorledes kommunerne vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planen eller programmets realisering forventes at ville afstedkomme.

2. Planvedtagelse

Mariagerfjord Kommune har efter den offentlige høring besluttet at vedtage planforslagene endeligt med en række ændringer, som er beskrevet i denne redegørelses afsnit 4.

Dermed giver de endeligt vedtagne planer mulighed for at opføre en blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro på op til 6 etaget og et parkeringshus på 2 dæk.

3. Integrering af miljøhensyn i planerne

Dette afsnit redegør for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten er taget i betragtning, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2.

Samtidigt med udarbejdelsen af planforslagene blev der igangsat en miljøvurdering af planerne. Udarbejdelsen af miljørapporten helt fra begyndelsen af planlægningen har efter kommunens vurdering medvirket til at relevante problemstillinger blev opdaget og afklaret meget tidligt. På den måde er der derfor allerede i planforslagene taget og indarbejdet en række miljøhensyn for at undgå, reducere og/eller kompensere for eventuelle negative miljøpåvirkninger på omgivelserne.

Disse miljøhensyn er beskrevet nærmere i planforslag og tilhørende miljørapport. For et fuldstændigt billede henvises derfor til disse dokumenter.

De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets forslag om opførelse af en blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse samt den samlede konklusion fremgår af miljørapporten.

Der er modtaget i alt 7 høringssvar. Høringssvarene er behandlet særskilt, og der henvises til høringsnotatet.

Høring af berørte myndigheder og offentligheden har ikke givet anledning til ændringer af miljørapporten.

4. Miljørapportens betydning og udtalelser i offentlighedsfasen

Dette afsnit redegør for, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, nr. 2.

Miljørapporten har efter kommunens vurdering medvirket til at afdække de relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelse og fremlæggelsen af planforslagene. Rapporten har ligeledes medvirket til at de landskabelige, natur- og miljømæssige hensyn er integreret i planerne.

Indsigelserne og bemærkningerne har primært omhandlet følgende emner:

- Antal etager
- Altaner
- Støj fra p-hus
- Udsyn
- Skyggegener
- Indbliksgener fra p-hus
- Beskyttelsesrum
- Gene fra byggeri
- Anvendelse
- Boligetablering i byggefeltet
- Elevatortårne
- Facadeudtryk og elementsamlinger
- Altanværn og støjkrav
- Opholdsarealer
- Private opholdsarealer
- Ibrugtagning

Høringssvarene er behandlet i kommunens høringsnotat, som har været fremlagt for Byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne. Samtidig hermed har Byrådet været forelagt høringssvarene i deres helhed. Et resumé af høringssvarene kan således findes i høringsnotatet.

Behandlingen af de indkomne høringssvar har ført til følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag 198/2025:

- Der gives mulighed for serviceerhverv i anvendelsesbestemmelserne
- Kortbilag 2 ændres således signaturen for boliger i stueetage bør for-

længes frem til hjørnebygningen mellem Adelgade og Skibsgade, så der er overensstemmelse mellem kortbilaget og bestemmelsen.

- Bestemmelsen om højden på elevatorårne ændres fra 1 meter til 1,5 meter.
- §6.9 ændres til "Der må ikke være synlige gennemgående lodrette elementsamlinger, bortset fra konstruktive 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"
- §6.25 omhandlende værn på altaner slettes.
- kravet om opholdsarealer til erhverv slettes.
- §8.4 omhandlende privat opholdsarealer slettes.
- At der indskrives et afsnit vedr. produktionserhverv i lokalplanens redegørelse.

Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at der ikke i høringsperioden er fremkommet bemærkninger, der medfører behov for at foretage yderligere vurderinger og undersøgelser.

5. Valg af plan på baggrund af alternativer

Dette afsnit redegør for hvorfor de vedtagne planforslag er valgt på baggrund af 0-alternativet, som også har været behandlet, jf. miljøvurderingslovens § 13 stk. 2, nr. 3.

Ved et valg af 0-alternativet er blandt andet kendetegnet ved at området forbliver et centerområde med bebyggelse i højst 2,5 etage. Investeringspotentialet vurderes ikke at være så stort, og dele af den eksisterende bebyggelse inden for planområdet vil sandsynligvis forfalde i yderligere grad.

Der er ikke beskrevet andre alternativer end 0-alternativet til det ansøgte projekt. Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ikke er relevant at beskrive andre alternativer end 0-alternativet.

6. Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger

Dette afsnit redegør for hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen, jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, nr. 4.

I forhold til miljøvurderingen er der kun fundet risiko for væsentlig miljøpåvirkning ved midlertidige aktiviteter i anlægsfase, hvor der kan være støj- og vibrationsgener i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet.

Anlægsarbejdet skal i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen anmeldes til kommunen som en midlertidig aktivitet, og kommunen kan efterfølgende stille vilkår til anlægsarbejdet, herunder f.eks. vilkår om arbejdstider, støjgrænser, vibrationsovervågning eller andet. Da dette er reguleret i miljøaktivitetsbekendtgørelsen, vurderes der ikke behov for udarbejdelse af et særskilt overvågningssprogram.

