

Tillæg til Kommuneplan 2024

Nr. 7 Blandet bolig-, erhvervs- og butiksbebyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro



FORSLAG

Forslaget blev vedtaget af Byrådet den 28.08.2025



Mariagerfjord
Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund og formål	3
Planområdet	6
Forhold til Kommuneplan 2024	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	10
Rammer	11
HOB.C.1 NY - Centerområde - Hobro bymidte Primært butiksområde	12
HOB.C.13 - Centerområde ved Adelgade og Skibsgade	15
Miljøvurdering	17
Klagevejledning	18

Baggrund og formål

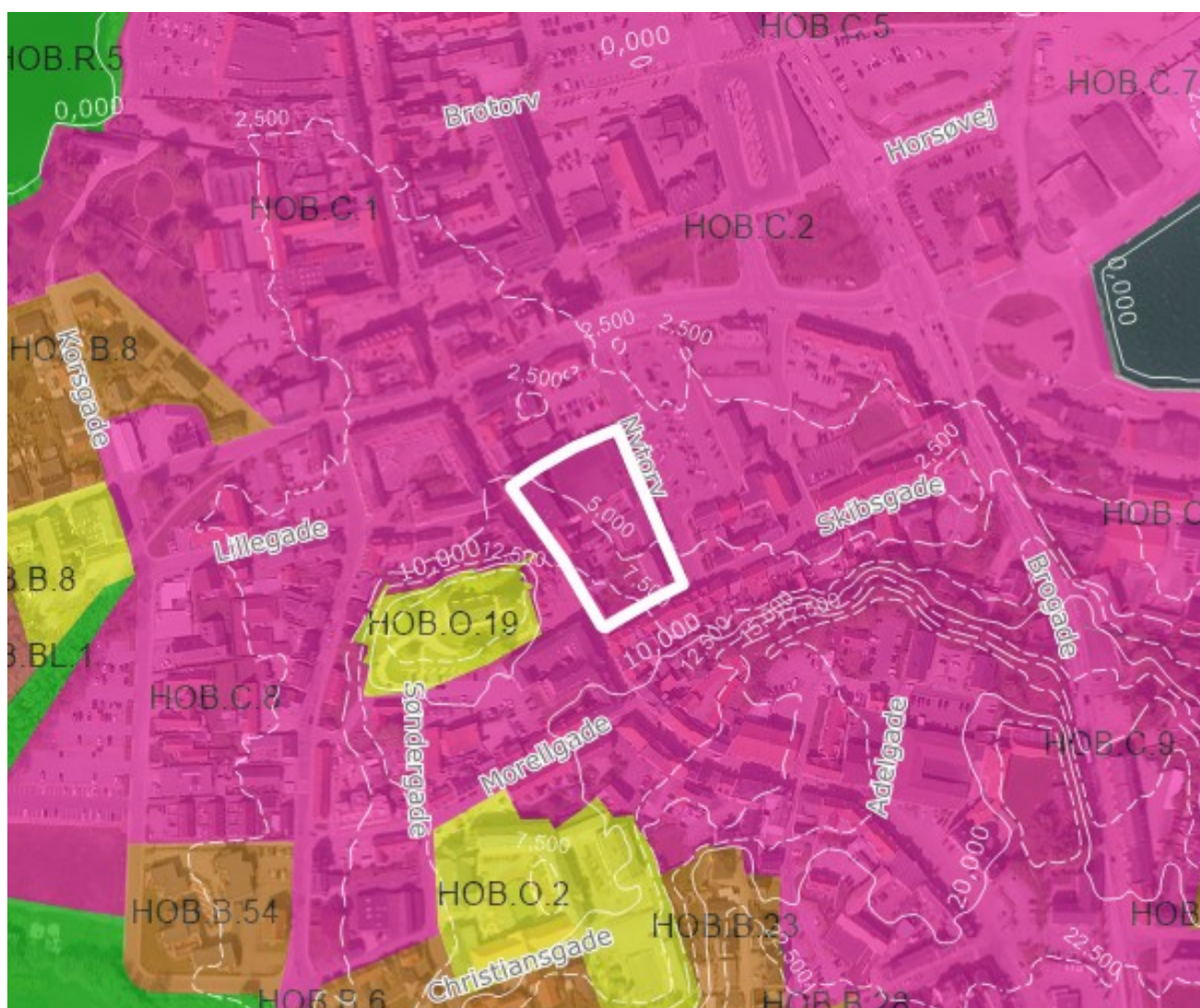
Med forslag til kommuneplantillæg nr. 7 ændres en del af HOB.C.1 til en ny ramme HOB.C.13.

Med kommuneplantillægget ændres

- det maksimale etageantal fra 4 til 6.
- den maksimale bygningshøjde fra 16 meter til 27,5 meter.
- anvendelsen i rammen, så der sikres mulighed for etablering af boliger i nederste etage på Skibsgade og på hjørnet mellem Skibsgade og Nytorv.
- bestemmelse om bebyggelsens omfang, så hensynstagen til Hobro Kirke som kulturhistorisk monument sikres.

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet forslag til Lokalplan 198 for blandet bolig-, erhvervs- og butiksbegyggelse langs Adelgade, Skibsgade og Nytorv i Hobro, som muliggør at der kan opføres ny boliger, butiks- og erhvervslokaler.

Planområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet forslag til Tillæg nr. 7 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring samtidig med forslag til Tillæg nr. 7 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024.



Kurver 0,5m Hvide (75%)

Højdekurve

PlanKommuneplanTill

Kommuneplantillæg

Kommuneplanramme Vedtaget

Vejnavne 1 - 25.000



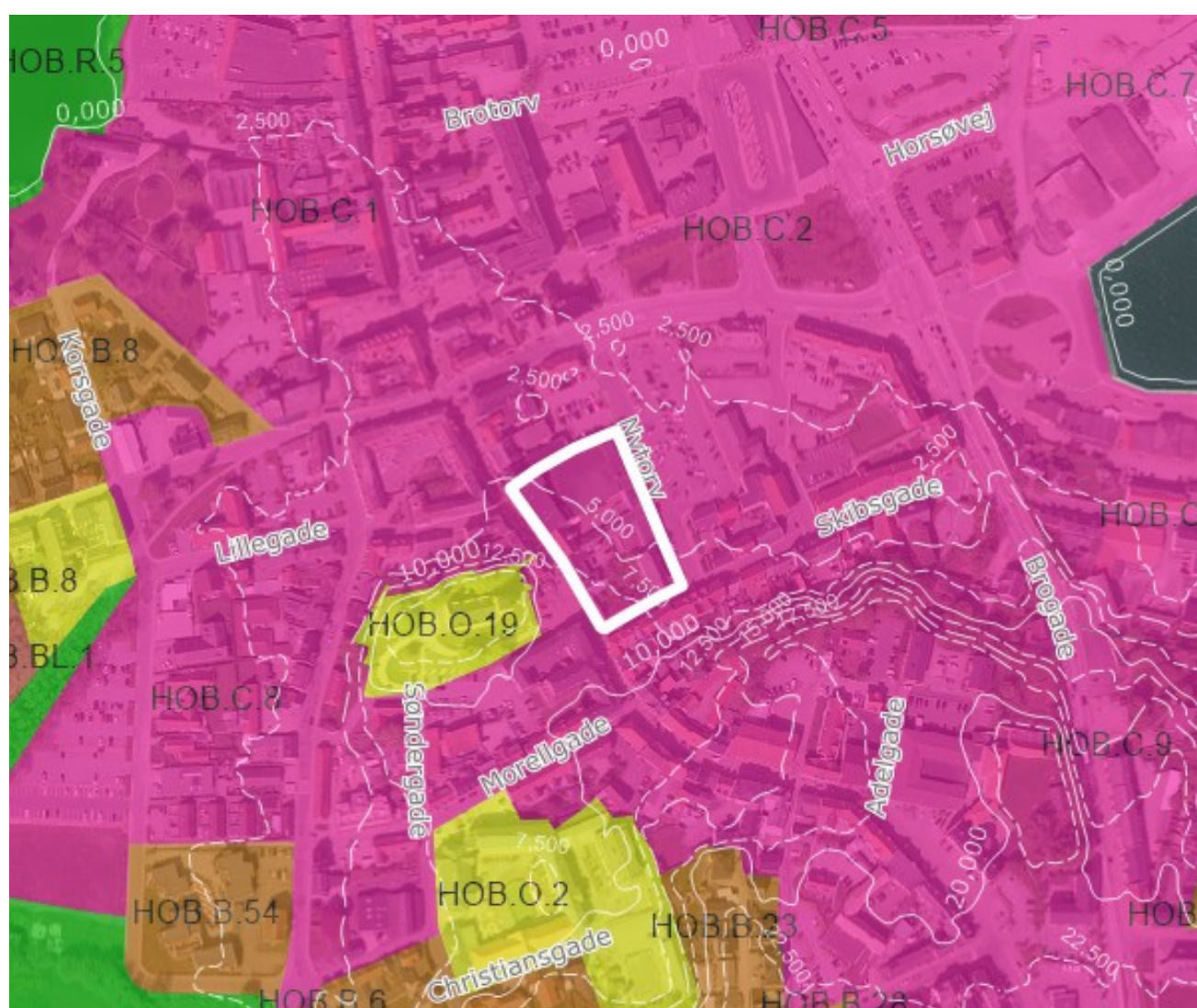
Abc Vejnavn

Planområdet

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 107a, 70a, 71a, 72b og 72c, Hobro Bygrunde. Området er centralt beliggende i Hobro og anvendes i dag som centerområde med bolig-, butiks- og erhvervsformål. Området udgør ca. 5100 m².

Området består af en række ejendomme afgrænset af Adelgade, Skibsgade og Nytorv.

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.



Kurver 0,5m Hvide (75%)

Højdekurve

PlanKommuneplanTill

Kommuneplantillæg

Kommuneplanramme Vedtaget

Vejnavne 1 - 25.000



Abc Vejnavn

Forhold til Kommuneplan 2024

I dette afsnit redegøres nærmere for planens forhold til kommuneplan 2024

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor området er beliggende i rammeområde HOB.C.1 og HOB.C.2, som begge er centerområde.

Forslag til Lokalplan 198 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme HOB.C.1 på følgende områder:

- Bebyggelse i højst 2,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 m. 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.
- At skal der i stueetagen være butikker (alle brancher inden for dagligvarer og udvalgsvarer), spisesteder, caféer, hotel og kundeorienterede servicefunktioner (frisører, behandlere, terapeuter mv.) eller kulturinstitutioner (kirke, museum, bibliotek, biograf, teater, kulturhus mv.).

Derfor udlægges en ny ramme HOB.C.13.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen, med dette tillæg, er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplanretningslinjer

Detailhandel

Planområdet er udpeget som primær bymidte, jævnfør retningslinje De.2.

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

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

De planlagte boliger i nederste etage på Skibsgade og på hjørnet mellem Skibsgade og Adelgade er beliggende på kanten af den zone, hvor der ikke ønskes boliger i stueetagen. Det vurderes, at det samlede projekt som planen giver mulighed for i høj grad vil understøtte en levende bymidte, og boliger i stueetagen, i dette relativt begrænsede omfang, derfor vil være acceptabelt i dette tilfælde.

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

Kulturarv

I følge Ho. 6 skal kulturmiljøer og bevaringsværdige/fredede bygninger i Hobro bymidte fremhæves og potentialet som identitetsmarkører, historieformidlere og bylivsskabende attraktioner skal udnyttes i endnu højere grad end i dag.

Planområdet er beliggende tæt på Hobro Kirke som har stort potentiale som identitetsmarkør og historieformidler, og har en fremtrædende rolle i byen skyline.

Ny bebyggelse skal derfor etableres under hensynstagen til Hobro Kirke som kulturhistorisk monument - hvilket tilføjes rammerne.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

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.

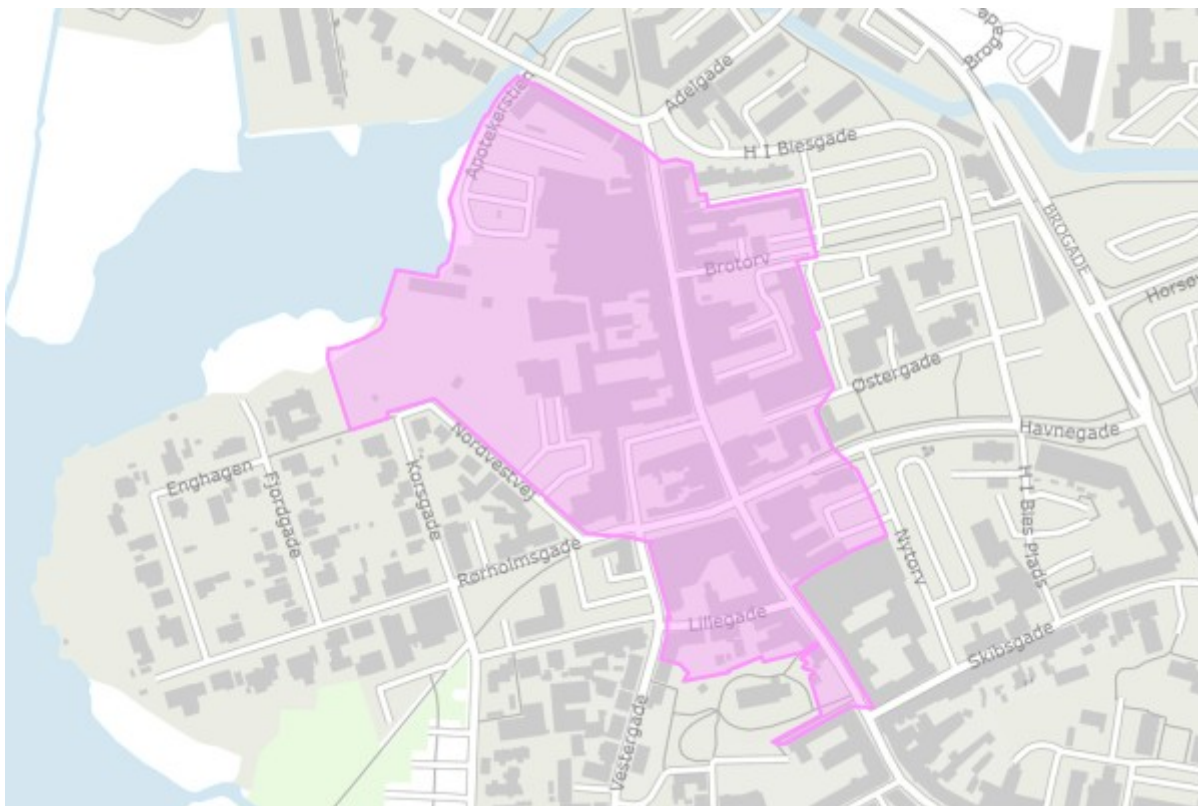
Rammer

Der laves en ny ramme HOB.C.13

HOB.C.1 indskrænkes med tilsvarende areal.

HOB.C.1 NY - Centerområde - Hobro bymidte

Primært butiksområde NY



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Bymidte med butikker, liberalt erhverv, mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomhed, offentlige formål, service og boliger.

I den del af Adelgade der ligger indenfor denne ramme og dermed er i den primære del af gågaden, skal der i stueetagen være butikker (alle brancher inden for dagligvarer og udvalgsvarer), spisesteder, caféer, hotel og kundeorienterede servicefunktioner (frisører, behandlere, terapeuter mv.) eller kulturinstitutioner (kirke, museum, bibliotek, biograf, teater, kulturhus mv.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsens omfang og placering

Maksimal etageantal er **2,5**

Maksimal bygningshøjde er **12 m**

I særlige tilfælde kan der tillades op til 4 etage og 16 meter når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, eller områdets eksisterende bebyggelses karakter ønskes fastholdt.

Bebyggelsen langs gaderne, torvene og parkeringspladserne skal i overvejende grad være randbebyggelse.

Ny bebyggelse skal etableres under hensynstagen til Hobro Kirke som kulturhistorisk monument

Bebyggelsesprocent: minimum 60

Detailhandel

I den primære del af bymidten kan der etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på højst 5000 m² og udvalgswarebutikker på højst 3000 m².

Øvrige forhold

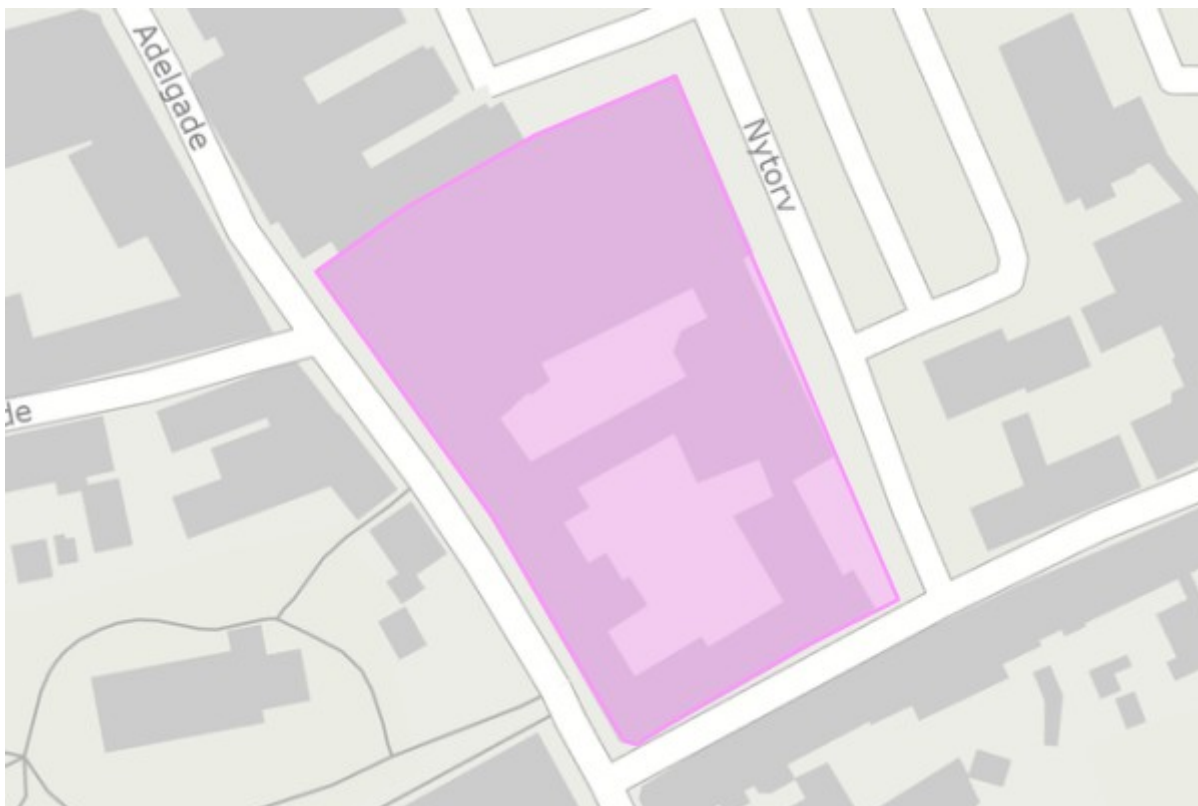
Hele eller dele af rammeområdet kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, det skal vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling mv. i rammeområdet. Se i øvrigt afsnittet Klimatilpasning.

Området ligger inden for det værdifulde kulturmiljø nr. 34 - H.I. Bies Bryggeri.

Retningslinjer gældende i rammen

Det er muligt at anvende søgefunktionen 'Hvad gælder for mig?' til at finde relevante retningslinjer indenfor denne ramme.

HOB.C.13 - Centerområde ved Adelgade og Skibsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Bymidte med butikker, liberalt erhverv, mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomhed, offentlige formål, service og boliger.

I den del af Adelgade der ligger indenfor denne ramme og dermed er i den primære del af gågaden, skal der i stueetagen være butikker (alle brancher inden for dagligvarer og udvalgsvarer), spisesteder, caféer, hotel og kundeorienterede servicefunktioner (frisører, behandlere, terapeuter mv.) eller kulturinstitutioner (kirke, museum, bibliotek, biograf, teater, kulturhus mv.).

Der kan dog på hjørnet af Adelgade og Skibsgade etableres bolig i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsens omfang og placering

Maksimal etageantal er **2,5**

Maksimal bygningshøjde er **12 m**

I særlige tilfælde kan der tillades op til 6 etage og 27,5 meter når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, eller områdets eksisterende bebyggelses karakter ønskes fastholdt.

Bebyggelsen langs gaderne, torvene og parkeringspladserne skal i overvejende grad være randbebyggelse.

Bebyggelsesprocent: minimum 60

Detailhandel

I den primære del af bymidten kan der etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på højst 5000 m² og udvalgswarebutikker på højst 3000 m².

Øvrige forhold

Hele eller dele af rammeområdet kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, det skal vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling mv. i rammeområdet. Se i øvrigt afsnittet Klimatilpasning.

Retningslinjer gældende i rammen

Det er muligt at anvende søgefunktionen 'Hvad gælder for mig?' til at finde relevante retningslinjer indenfor denne ramme.

Miljøvurdering

Mariagerfjord Kommune har gennemført en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen kan ses via link i boks.

Mariagerfjord Kommune vurderer på den baggrund, at planen skal miljøvurderes.

Miljøvurdering af planen kan ses via link i boks.

Miljøvurdering

[Se screening for miljøvurdering her](#)

[Se miljøvurdering her](#)

Klagevejledning til kommuneplantillægget

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du klage over den endelige plan til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retslige spørgsmål.

Det kan være svært at afgøre, om der er tale om et retligt spørgsmål. I korthed kan siges, at retlige spørgsmål drejer sig om, hvorvidt Planlovens regler er overholdt dvs. om planens procedure og indhold er udarbejdet, som der står i Planloven.

Retlige spørgsmål er bl.a.:

- Er planen udarbejdet i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.?
- Er der uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan?
- Er Planloven, kommuneplanen og lokalplanen fortolket korrekt?
- Er et byggeprojekt lokalplanpligtigt?
- Forudsætter et anlæg en VVM-vurdering?
- Er de almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. fulgt?

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.naevneneshus.dk. Du logger på med NemLogin, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden otte uger efter denne plan er offentlig bekendtgjort. 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.