



Mariagerfjord
Kommune



Realdania

HOVEDBYER PÅ FORKANT

GÅGADEPLAN HOBRO

SAMMENDRAG

Oktober 2020



Hobro er en meget vigtig by- for alle borgere i Mariagerfjord Kommune. Byen er det lokomotiv, der skal sikre et stærkt uddannelsesliv, der kan holde på de lokale unge; et kultur- og byliv, der skaber fællesskab og gør det attraktivt at flytte til kommunen, og en by, der skal kunne fastholde et bredt udbud af virksomheder, så Mariagerfjord Kommune har attraktive arbejdspladser at tilbyde.

Hobro bliver presset fra flere kanter. Livet i bymidten udfordres af funktioner, som flytter væk fra byens centrum og vilkårene for detailhandlen er under hastig forandring. Formålet med gågadeplanen for Hobro er at understøtte og styrke en levende og mangfoldig bymidte. Planen skal skabe grobund for nye, moderne fysiske rammer for byens butikker- og for nye netværk og samarbejder mellem gågadenes aktører. Samtidig er der fokus på andet og mere end handelsliv. Kultur- og fritidstilbud, opholdsmuligheder, arbejdspladser og butikker skal alle samtænkes i de centrale byrum.

Resuméet opsummerer de væsentligste temaer, der har været drøftet gennem udviklingen af gågadeplanen og beskriver den fremtidige strategiske retning for midtbyens udvikling. Der henvises til den samlede rapport for en bredere indsigt i de undersøgelser og overvejelser, der ligger til grund for strategien.

Hobro kan bygge sig ud af udfordringerne. Nye byggerier og anlæg i bymidten er en vigtig løftestang for at skabe attraktive, moderne lokaler til fremtidens butikker. Det er dog ikke gjort med det. Der er behov for konstant fokus på en hensigtsmæssig planlægning, som understøtter den levende bymidte, og gør det let at drive handel i Hobros bymidte. Der er brug for nye rammer til at sikre bredt lokalt samarbejde mellem midtbyens aktører. Meget kan flytte sig, hvis byens folk er gode til at arbejde i en fælles retning.

Udvidelse af Føtex Adelgade 39-45

Matrikler:
107a,70a,71a,72b,72c

Funktioner:
Dagligvare og etageboliger

Kulturhus

Matrikler:
139a,139b

Funktioner:
Rådhus, kulturhus, bibliotek

Etage kvm:
3.137 m²

Store Torv

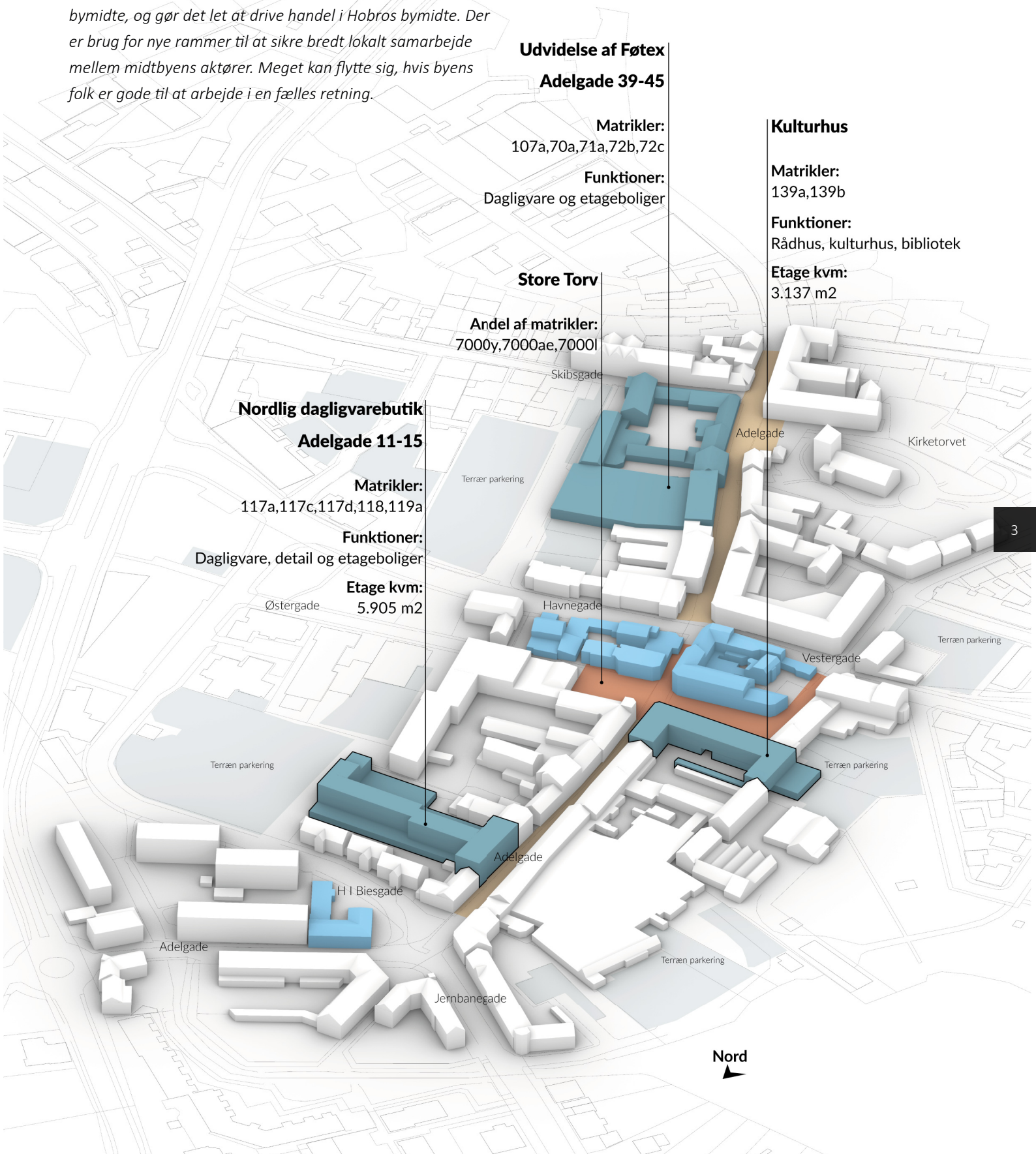
Andel af matrikler:
7000y,7000ae,7000l

Nordlig dagligvarebutik Adelgade 11-15

Matrikler:
117a,117c,117d,118,119a

Funktioner:
Dagligvare, detail og etageboliger

Etage kvm:
5.905 m²



ET HANDESLIV UNDER PRES

Handelslivet er den vigtigste generator for byliv og omsætning i Hobros bymidte i dag. Hobro har traditionelt været attraktivt placeret som et naturligt handelscenter mellem Aalborg og Randers, med tilpas lange afstande til at have sit eget opland af borgere. Gennem de seneste 10 år er der dog sket en forandring i byernes konkurrenceevne. Forbrugere bevæger sig længere og stiller større krav til indkøbsoplevelsen, og kunder der før orienterede sig mod Hobro, orienterer sig nu også- eller udelukkende- mod de større byer i Aalborg og Randers.

De store dagligvarebutikker er meget vigtige for midtbyernes kundestrømme og trivsel. Dagligvarebutikkerne har et stort antal daglige besøgende sammenholdt med stort set enhver anden butikstype. Mindre butikker, som ikke i sig selv generer et væsentligt kundeflow, er typisk afhængige af den kundestrøm, der findes i og omkring dagligvarebutikkerne.

Det er væsentligt, at der er en god blanding af butikker, der er del af et kædesamarbejde, og mere individuelt prægede butikker. I lokalbutikkerne sætter ejeren i højere grad et særpræg og er ofte en væsentlig grund til, at kunderne benytter butikken. Kæderne kan omvendt styrke midtbyen ved at have en meget stærk, kendt profil, som typisk er hjulpet af en omfattende, landsdækkende markedsføring.

GÅGADENS BUTIKKER I DAG

Langs Adelgade, mellem Posttorvet i nord og Kirketorvet ved Skibsgade, er der i dag et stort set sammenhængende oplevelsesstrøg med butikker og kultur- og spisetilbud. Dette skyldes i høj grad to ankerbutikker, som begge er større dagligvarebutikker, henholdsvis Superbrugsen i nord og Føtex i syd. Den nordlige del af Adelgade begynder dog at vise svaghedstegn. Det ses blandt andet med lukningen af den store legetøjsbutik Fætter BR i december 2018. Med planerne om en udvidelse af Føtex i gågadens sydlige del, er det af stor betydning, at der også foretages investeringer i den nordlige del af gågaden for at fastholde handelsstrøget langs Adelgade.

EN MYRIADE AF EJERE

En bys ejendomsbesiddere er centrale spillere i udviklingen af midtbyerne. Mange moderne kædevirksomheder har relativt skrappe krav til både beliggenheden og lokalernes udformning. Disse krav er langt hen ad vejen ejendommejernes opgave at forholde sig til og forstå. En stærk og levedygtig lejer kræver, at der investeres i opdatering af gamle lejemål, hvor udformning ofte ikke matcher nye, succesfulde lejeres krav.

Langt de fleste af de omkring 30 ejere i gågaden er mere eller mindre lokale aktører, som enten ejer ejendommen af historiske årsager, eller som besidder en mindre ejendomsportefølje i og omkring Hobro. De mange ejere er både et potentiale og en udfordring. Det er nødvendigt, at ejere, der er interesserede i større renoveringer eller nybyg kan blive enige om en fælles vision, som med sandsynlighed kan give et økonomisk afkast.



VICTOR

Louis Nielsen

M. Aylas
CARDIGAN
299⁹⁵

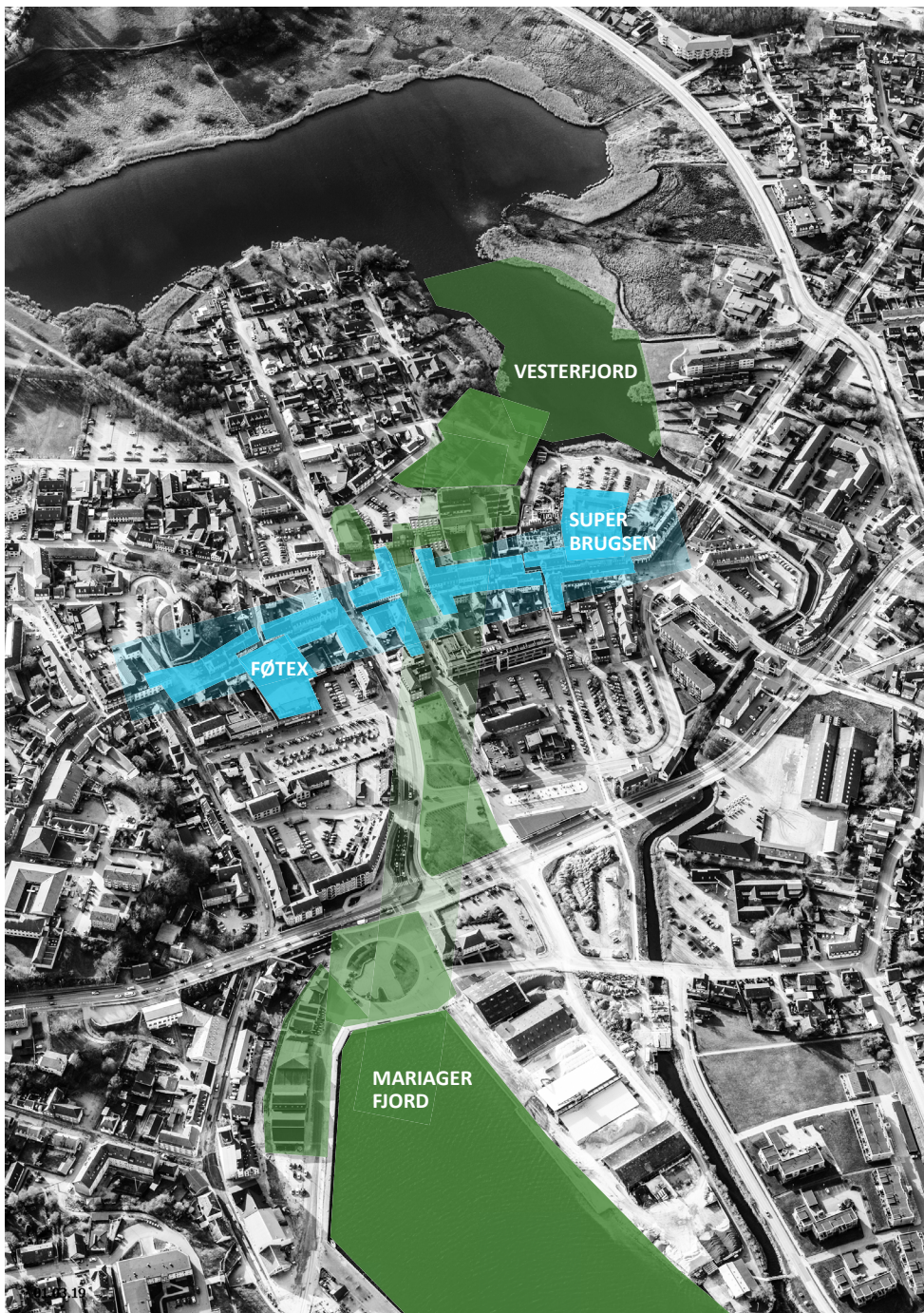
50% OFF

50% OFF

50% OFF

Laurie





En kortlægning af det eksisterende handels- og kulturliv viser, at midtbyens besøgpunkter særligt koncentrerer sig om to akser: En nordsyd-gående handelsakse langs Adelgade samt en rekreativ-kulturel østvest-gående akse mellem inder- og yderfjorden.

En langsigtet, strategisk indsats, som styrker disse allerede eksisterende funktioner vil kunne understøtte og nyudvikle både det nordsyd-orienterede handelsliv og det østvest-orienterede rekreativ-kulturelle bånd. Hvor de to akser mødes, ved Torvet i byens absolutte midte, vil koncentrationen af liv og aktivitet være særlig stærk.

Stærke akser forudsætter stærke endepunkter, og særligt for handelsaksen er det afgørende med stærke punkter for dagligvarehandel med mange dagligt besøgende. En stærk forbindelse fra fjord til fjord forudsætter, at der åbnes op og skabes adgang mod vest fra Torvet, hvor blandt andet biblioteksbygningen i dag virker som en forhindring.

MÅL FOR DEN STRATEGISKE UDVIKLING AF BYMIDTEN

Hobros egenart skal tydeliggøres i vareudbud, kulturtilbud, oplevelser og i byens fysiske udtryk og arkitektur. Hobros bymidte skal være en særlig attraktion, der adskiller sig fra andre bymidter.

Hobro skal styrkes - økonomisk, administrativt og i forhold til udbud af offentlig service - som den største by og dynamo for handel, kultur og byliv i Mariagerfjord Kommune.

Bygningsmassen i bymidten skal moderniseres, så eje- og lejemål bliver tidssvarende i forhold til moderne butikslokaler, service og erhverv og attraktive boliger. Det offentlige skal samarbejde med de lokale ejendomsudviklere for at lykkes.

Bymidten skal gøres mere levende med andre funktioner og anvendelser, der understøtter handels- og bylivet- eksempelvis kulturtilbud, foreningslokaler, arbejdspladser og uddannelses tilbud. Detailhandelen skal ikke alene løfte opgaven med at skabe en levende by.

STRATEGISK UDVIKLING AF MIDTBYEN

Fremadrettet vil Mariagerfjord Kommune:

- 1** Arbejde for så vidt muligt at flytte decentralt placerede kultur- og uddannelsesinstitutioner til en placering i den centrale bymidte eller i den rekreative akse mellem havnen og Vesterfjord
- 2** Undersøge mulighederne for at udvikle biblioteket og kulturfunktionerne i og omkring Bies Gaard til at blive byens og kommunens vigtigste mødested - for borgere og besøgende
- 3** Sørge for, at ny planlægning understøtter projekter i bymidten, der ikke svækker handelsaksen og/eller den rekreative akse. Det gælder i særlig grad placering af bylivsskabende ankerfunktioner, som for eksempel rådhus og dagligvarebutikker
- 4** Arbejde for, at et eventuelt nyt rådhus placeres så centralt som muligt i Hobro, og så vidt muligt understøtter livet i bymidten - mest oplagt med en placering i direkte tilknytning til Bies Gaard og Store Torv
- 5** Understøtte events og happenings, som har en positiv effekt på omsætningen i byens butikker og på Hobros image udadtil

HOBRO SOM INVESTERINGSMARKED

Normalt er byggeomkostningerne lavere i en provinsby som Hobro. Omvendt er der tale om et marked med forholdsvis lave priser på ejer- og lejeboliger, hvilket sætter investorers business case under pres. I Hobro er der stærke lokale investorer, som har interesse i bymidten og er villige til at foretage investeringer i nye projekter.

Etablering af nye lejligheder, ejer- eller leje, kan understøtte flyttemobiliteten, når seniorer flytter fra parcelhuset til noget mindre, eksempelvis en moderne lejlighed i bymidten. Ungdoms- og andelsboliger kan også være en mulighed. Markedet for kontorlokaler er meget smalt og private serviceerhverv forventes kun i begrænset omfang at kunne indgå i eventuelle projekter. Gode, store butiklokaler, der kan indrettes til moderne butikskoncepter, er derimod typisk gode investeringer for en ejendomsudvikler. Det er dog en forudsætning, at butikker etableres i stueplan, med facader ud mod attraktive butiksstrøg eller-pladser. I bymidten langs Adelgade findes der i dag stort set kun fire etagers bygninger. For disse er det, både ved renovering og nybyg, en udfordring at finde løsninger, hvor både forreste og bagerste del af stueplan, samt etagerne fra 1. sal og oppefter, er fyldt godt ud med velegnede, efterspurgte funktioner.

Offentlige arbejdspladser er på flere måder et stærkt redskab til at sikre liv i bymidten. En stor arbejdsplads som et rådhus medfører besøg og trafik i hverdagstimerne, der understøtter lokalt byliv og handel. Hvis markedet og efterspørgslen for private kontorervhverv er vældig smalt, forholder det sig anderledes med lokaler og faciliteter til offentlige formål. En kommunal lejer, eller fremtidig ejer, kan meget vel være med til at understøtte realiseringen af et ejendomsprojekt i en bymidte som Hobros med en langtidslejekontrakt, der skaber tryghed for ejendomsudvikleren.

TRAFIK SOM FORUDSÆTNING FOR BYLIV

Den trafikale infrastruktur er væsentlig i næsten enhver kontekst, ikke mindst i og omkring en bymidte. I Hobro er biltrafikken særligt afgørende for at trække besøgende til bymidten fra det større omgivende opland. Man skal være opmærksom på den konkurrence, midtbyen i dag møder fra de omgivende

indkøbsområder. Ofte vil dagligvarebutikker og varehuse gerne placere sig langs omfartsveje eller indfaldsveje udenfor midtbyen, hvor det er let at tilbyde gode, bekvemme adgangsforhold for bilister. Handelslivet i midtbyen kommer på den måde i en hård intern konkurrence med afstningscentrene i kanten af byen om regionens kunder. En væsentlig konkurrent til bymidten i Hobro er afstningscentret mod syd, som både har en stor dagligvarebutik (Meny) og kædebaserede udvalgs varebutikker. Mange små, lokale indkøbsområder, som typisk opstår omkring decentralt placerede dagligbutikker, kan tilsammen også udgøre væsentlige trusler mod kundeforet i bymidten.

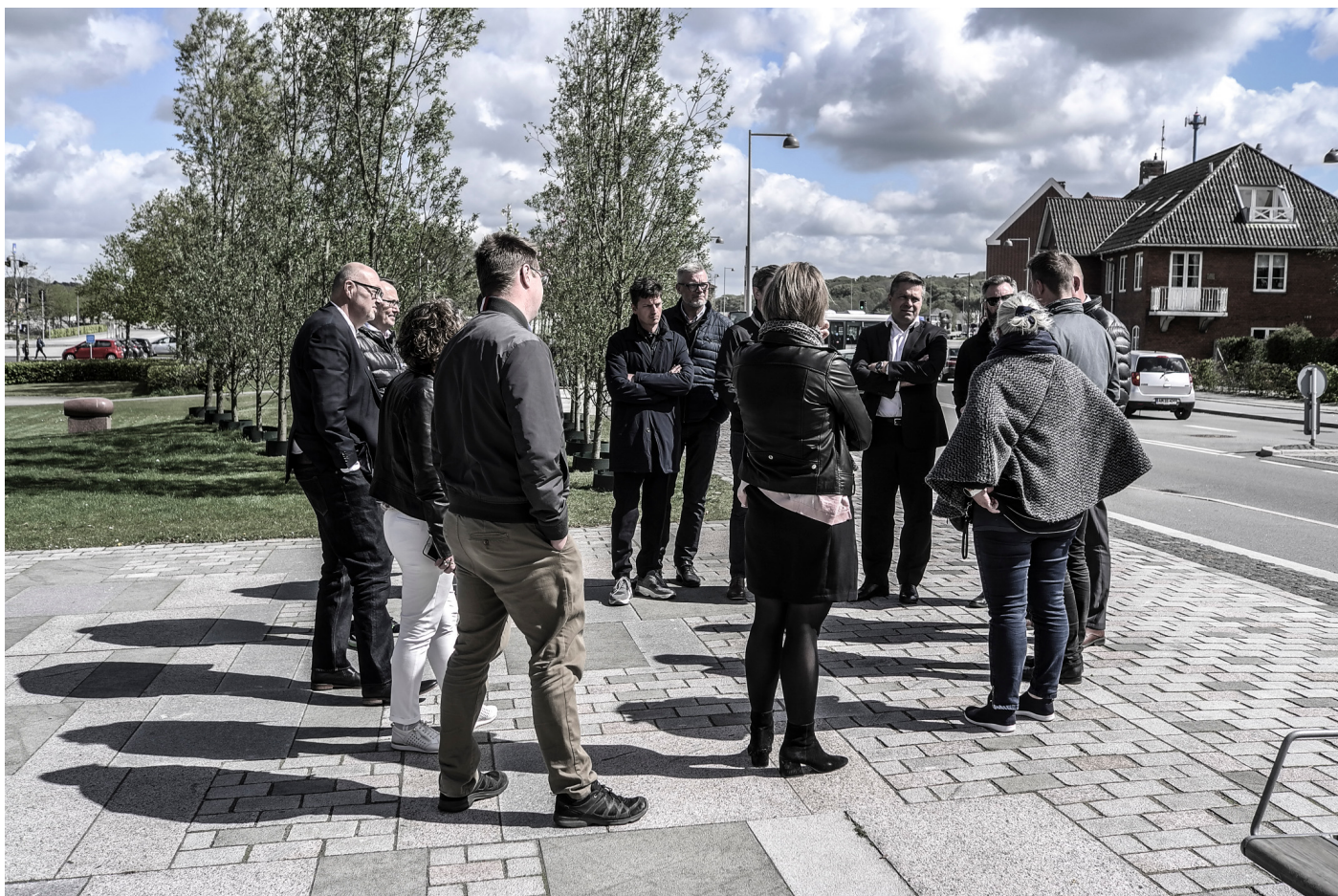
Hvis bymidten skal tiltrække handlende fra det omgivende opland er det afgørende, at adgangen for bilister opleves som relativt let og ubesværet. Bilister skal allerede når de ankommer til byen, eksempelvis fra syd ad rute 180, gøres opmærksomme på adgangen til gratis parkering i bymidten, hvis butikkerne inde i byen skal have en mere rimelig chance for at konkurrere.

Blandt gågadens aktører gives der flere steder udtryk for, at der mangler parkering centralt. Dette kan skyldes flere forhold: Mangelfuld skiltning og fravær af en p-søgering; hidtidig manglende håndhævelse af den tidsbegrænsede parkering (ændret fra efteråret 2019) eller uhensigtsmæssig placering af parkeringspladserne.

EN ATTRAKTIV BYMIDTE

Indkøbsoplevelser i en handelsgade handler ikke kun om varerne på hylderne - det er en helhedsoplevelse, der også handler om nysgerrighed, tryghed, æstetik og indretning.

Bymidtens gadeforløb og mange af midtbyens ejendomme fortæller historien om et betydningsfuldt handels- og byliv gennem hundredevis af år. De ældste ejendomme i midtbyen daterer sig til 1800-tallet. Mange ejendomme er løbende blevet moderniseret og ombygget, eller erstattet og suppleret med nyere byggeri. Det veldefinerede, snoede gaderum og skalaen i typisk 2-3 etager er dog fastholdt op gennem tiden, og giver i dag indtryk af et historisk, sammenhængende gadeforløb. En del af Adelgades charme er det varierede gadebillede, hvor nye og gamle ejendomme ligger side om side, med mange detaljer i facaderne, farver og bygningshjørner. Ved nybyggeri bør det så vidt muligt sikres, at denne variation også kommer frem i det nye byggeri.



Gågadeplanen er udviklet i et tæt samarbejde med både handelsdrivende, borgere, kulturaktører og kommunen. Dialogen mellem kommunen og byens aktører bør fortsættes og udvides i fremtiden, for eksempel ved fortsat at mødes i fokusgrupperne eller ved at etablere særlige temanetværk - mellem kommunen og centrale grundejere og butiksdrevende eller mellem lokale investorer og kommunen. Det vigtige budskab er, at Hobros udvikling er en fælles opgave på tværs af offentlige og private aktører.

MÅL FOR ORGANISERING OG SAMARBEJDER

Byens kræfter skal arbejde godt sammen for at skabe en positiv fremadrettet udvikling for bymidten. De enkelte parter, kommunen, handelsstands-foreningen og øvrige aktører skal være bevidste om det ansvar, de hver især har for at bidrage til liv og handel.

Events og happenings skal så vidt muligt afholdes i bymidten, og handelsdrivende og kulturinstitutioner skal arbejde koordineret med at få mest muligt ud af de dage, der er mange mennesker i byen.

Samarbejdet mellem bymidtens aktører skal styrkes og koordineres, og både Hobro Handel og Mariagerfjord Kommune skal spille en større rolle i udviklingen af bymidten.

Mariagerfjord Kommune skal på flere fronter engagere sig: som medskaber og drivkraft i nye udviklingsprojekter, som facilitator for nye netværk og udviklingsprocesser for bymidten.

ORGANISERING OG SAMARBEJDER

Fremadrettet vil Mariagerfjord Kommune:

- 1 Styrke dialogen og samarbejdet med bymidstens aktører** med udgangspunkt i et byforum mellem Hobro Handel, Mariagerfjord Kommune og andre interessenter. Sammen skal byforummet defnere handlemuligheder og fælles forpligtelser i arbejdet med midtbyen. Eksempelvis skal der sammen udvikles nye koncepter for udvikling af bymidten med fokus på at skabe plads til nye butikker, konkrete indsatser mv.
- 2 Fortsætte dialogen med de fokusgrupperne og byens aktører**, med det formål at arbejde strategisk og projektorienteret med bymidten- eksempelvis ved inddragelse i konkrete projekter som Hobro Kultur- og Rådhus.
- 3 Gennemføre en årlig spørgeskemaundersøgelse** blandt bymidstens erhvervsdrivende, med fokus på trivsel, placering og samarbejde.

Selve Adelgades belægning er ikke særligt spændende at se på, men omvendt vurderes det ikke, at en ny belægning skaber betydning for handelslivet. Til gengæld savner gaderummet mere grønt, eksempelvis plantekasser eller halvstore træer i potter.

Butikker har brug for at 'larme' - forstået sådan, at de skal være synlige og vække folks nysgerrighed. Mange steder er skilte sat ud på gaden, så forbipasserende næsten falder over dem. Men elementer foran den enkelte butik kan også bidrage til at skabe et lille og intimt rum foran butiksvinduet. Dette kan blandt andet skabes ved at give opholdsmuligheder - også selvom man ikke umiddelbart serverer noget. Et unikt Hobro-skiltedesign vil kunne give den handlende en følelse af at være et særligt sted, som ikke ligner alle de andre provinsbyer.

Events og happenings, mærkedage og festivaler betyder meget for identiteten og livet i en by. I Hobro foregår der allerede mange ting i løbet af året, som alle er med til at tiltrække besøgende og kunder i butikkerne. Særligt Store Torv danner ramme om mange begivenheder. Det er meget væsentligt, at begivenhederne systematiseres og samtænkes, så byens handelsdrivende er opmærksomme på og får mest muligt ud af dem - gennem markedsføring, koordinerede åbningstider, pop-up-butikker mv.

MARIAGERFJORD KOMMUNE SOM DRIVKRAFT

Hobros bymidte har mange frivillige og aktive aktører, der hver især søsætter nye initiativer. For eksempel arbejder Hobro Handel med at systematisere afholdelsen af happenings og events, mens biblioteket arbejder med en modernisering af selve biblioteksfunktionen i den nuværende bygning. Grundlæggende mangler der et koordineret samarbejde mellem de mange aktører, som kan sikre, at alle trækker i samme retning. Her er der særligt én aktør, der kan gøre en forskel - Mariagerfjord Kommune.

Kommunen har fortsat en traditionel rolle som myndighedsansvarlig for planlægningen af by- og gaderum. I den strategiske planlægning er rollen udvidet til også at være facilitator og medskaber af udviklingsprojekter, som professionel sparrings- og samarbejdspartner for investorer og erhvervsliv.

Kommunen skal sætte rammerne og fungere som drivkraft bag initiativer i byen. Kommunens investeringer skal hjælpe med at gear de private investeringer i byen og omvendt. Kommunen skal facilitere de netværk og processer, der er nødvendige for at gøre projekterne i gågadeplanen til virkelighed. En anden, og på mange måder ligeså vigtig aktør i bymidten, er handelsstandsforeningen.

Udover handel består bymidten også af en lang række andre aktører indenfor kultur og fritid. Aktørerne skal samarbejde om alt fra bygningsvedligehold og forskønnelse af byrum, til byfester og åbningstider. Ingen kan alene sikre en levende bymidte. Hobro Handel bør søsætte en indsats, der har til formål at udvide medlemskaren til også at rumme repræsentanter fra kulturinstitutioner, ejendomsejere og øvrige aktører i bymidten.

Det er i arbejdet med gågadeplanen - og med midtbyen generelt - af afgørende betydning, at ejendomsejerne inddrages tidligt og i en åben dialog. Ejerne vil generelt lægge stor vægt på en samarbejdspartner, som har respekt for den økonomiske sammenhæng i projekterne, og at deres mulige investering bakkes op af kommunen samt at kommunen holder fast i de vedtagne strategier og planer. Skjulte dagsordener kan risikere at få en businesscase til at falde sammen.

DIALOG UNDERSTØTTER INVESTERINGER

Arbejdet med gågadeplanen har bygget på dialog med en lang række aktører i Hobros bymidte. Kulturaktører, erhvervsvirksomheder, interesseorganisationer og ejendomsudviklere er blevet inviteret ind i arbejdet, med det formål at gøre gågadeplanen så realistisk og relevant som muligt for de aktører, der sammen med kommunen skal udvikle Hobro i fremtiden. Denne dialog bør fortsættes og udvides i fremtiden. Et bredt, lokalt samarbejde sender et vigtigt positivt signal til fonde og investorer.

Det anbefales, at Mariagerfjord Kommune, med fokusgrupperne i ryggen, løbende har dialog med relevante fonde og f. lantropiske aktører. Fondene vil ofte gerne inddrages i projekter på et meget tidligt stadie, hvor der er mulighed for at udvikle projekterne i fællesskab.

Gennem arbejdet med gågadeplanen har der tegnet sig et billede af, hvor der umiddelbart er potentiale for at arbejde med nybyggeri, omdannelse eller gentænkning i bymidten. Det drejer sig om:

- Ejendommen Adelgade 5, hvor der er god mulighed for at bygge højere og i god kvalitet
- Ejendommene Adelgade 11-13, hvor der er signaleret investeringsinteresse fra ejerne
- Hobro Bibliotek, som i dag drives i en utidssvarende og lidt uinteressant bygning, men på en placering med stort bylivspotentiale
- Ejendommene Adelgade 28/Havnegade/Østergade, hvor store dele af bygningsmassen er nedslidt og har karakter af knopskydning
- Ejendommene omkring Føtex, herunder Føtex selv, hvor bygningsmassen er nedslidt, og hvor der aktuelt planlægges for en udvidelse og omdannelse af butiksfunktionerne i området
- Potentiel omdannelse af Matas, Danske Bank og Jutlandiabank på Store Torv, som giver uhensigtsmæssige, lukkede facader langs torvet
- Ejendommene mellem biblioteket og Filmteatret, som kan fungere som hængsel mellem Bies Have og Store Torv
- Potentiel omdannelse af butikssarkaden ved Adelgade 42, hvor flytning af mindre butikker kan give plads til en større butiksenhed
- Bies Gaard, som rummer et meget stort potentiale som kulturmødested samtænkt med biblioteket og Filmteatret



- Gågadeareal
- Bygninger
- Ejendomsgrenser
- Gentænkning af funktioner?
- Potentiale for transformation
- Mulighed for nyt byggeri
- Eksisterende bebyggelser, der kræver omtanke

MÅL FOR FYSISKE PROJEKTER

Bygningsmassen skal moderniseres og indrettes til at rumme moderne butikskoncepter, som supplement til de mange individuelt drevne butikker. Samtidig skal der etableres moderne ejerlejligheder i bymidten, som kan understøtte en hensigtsmæssig fyttedynamik.

Områderne omkring de to vigtige ankerbutikker **SuperBrugsen og Føtex** skal understøttes og styrkes med nyt byggeri, der understøtter velfungerende dagligvarehandel og nye butikker til byen.

Udviklingen af et kombineret **kultur- og rådhus ved Bies Gaard** (Store Torv) skal give bymidten et markant lokalt og regionalt mødested, hvor kulturtilbud, service, butik- og byliv smelter sammen i et nyt centralt sted at mødes for byens og kommunens borgere.

Store Torv skal nyindrettes og aktiveres, midlertidigt og på lang sigt, så anvendelighed og æstetisk udtryk kan danne en velfungerende ramme for et venligt, levende centralt byrum.

FYSISKE PROJEKTER

Fremadrettet vil Mariagerfjord Kommune:

- 1** Igangsætte en forundersøgelse som skal afdække blandt andet arealbehov, mulige synergieffekter, strategisk opkøb af ejendom mv. som grundlag for et kulturhusprojekt
- 2** Arbejde med fundraising til det kommende kulturhus
- 3** Understøtte etableringen af en midlertidig indretning og aktivering af Store Torv, både med anlægsmidler, som allerede er sket, og med støtte til den efterfølgende drift
- 4** Fortsat facilitere en dialog mellem ejerne af Adelgade 11-15, og i samarbejde med dem konkretisere, hvad der kan og skal ske i projektområdet
- 5** Så vidt muligt understøtte fremdrift et i projektet med en ny Føtex



Mariagerfjord
Kommune

 **HOBRO**handel

Realdania

