



## Indsigelsesnotat

### Plan

#### Postadresse:

Nordre Kajgade 1  
9500 Hobro  
Tlf. 97 11 30 00  
raadhus@mariagerfjord.dk  
www.mariagerfjord.dk

#### Journalnummer:

01.02.05-P16-9-18

#### Ref.: Vibeke Kjær Christensen

Direkte tlf. 97113674  
vikch@mariagerfjord.dk

Dato: 10.1.2019

## Notat om indsigelser til forslag til Lokalplan 137/2019 for boligområde på Hobrovej i Hadsund samt kommuneplantillæg nr. 45

Forslag til lokalplan 137/2019 for et område til boligformål på Hobrovej i Hadsund samt forslag til Kommuneplantillæg nr. 45 har været i offentlig høring i 8 uger perioden 2. november 2018 til 31. december 2018.

Der er i forbindelse med høringen indkommet indsigelser og bemærkninger fra følgende inden udløbet af offentlighedsfasen:

1. Underskriftsindsamling og udskrift af dialog fra facebook-gruppe
2. Danmarks Naturfredningsforening Mariagerfjord
3. Samlet indsigelse fra beboere på Elmevej 1 og Elmevej 2
4. Borger i Hadsund
5. Borger i Hadsund

Hvor indsigelserne omhandler de samme bemærkninger og bekymringer er disse sammenskrevet og kommenteret sammen.

### Underskriftsindsamling

221 personer har skrevet under på følgende:

*”Undertegnede opfordrer Byrådet for Mariagerfjord Kommune til at forkaste forslaget til lokalplan om boligbyggeri på Hobrovej 1, 9560 Hadsund – området ved den gamle skovpavillion. Jeg/ vi mener, at området som Hadsund Skovpark skal kunne bruges af kommunens borgere samt turister til forskellige aktiviteter og til at nyde byens bedste udsigt.”*



En del af underskrifterne er sket elektronisk, hvor underskriften er suppleret med en bemærkning. Disse bemærkninger indgår i de øvrige afsnit i dette indsigelsesnotat.

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 foreslår, at området etableres som park og efterfølgende drives af Mariagerfjord Kommune eller af en forening, der stiftes til formålet. De mener, at der bør være økonomisk råderum til at gøre dette muligt, når det er muligt at sætte penge af til at forskønne de grønne arealer ved kanalen.

En borger i Hadsund skriver i sine bemærkninger til den offentlige høring, at han er forundret over, at gruppen Hadsund Skovpark først nu ønsker at omdanne området til et grønt område. Han stiller spørgsmålstejn ved, hvorfor gruppen ikke har købt området for flere år tilbage og spørger desuden om, hvem der skal betale for anlæggelsen af parken og efterfølgende stå for vedligeholdelsen. Han mener, at der er tilstrækkeligt med grønne områder i Hadsund, hvor man i øjeblikket er på vej med en forskønnelse af kanalområdet ved fjorden.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Strategiudvalget besluttede på møde den 9. september 2015 at udlægge området til boligformål. Dog ønskede udvalget at afvente en endelig udmelding fra Hospice Mariagerfjord, da området siden 2013 havde været udlagt til offentligt formål i form af et hospice. Da Hospice Mariagerfjord efterfølgende afstod fra at bruge stedet til hospice, besluttede Strategiudvalget på møde den 6. april 2016 at igangsætte planlægningen for boliger. Ønsket om at etablere en park i området vil være i strid med Strategiudvalgets ønsker, og at det i givet fald vil kræve en ny kommuneplanlægning.

#### **Stier i området**

Danmarks Naturfredningsforening Mariagerfjord mener at der som betingelse for, at området går fra offentligt formål til boligformål, skal etableres en panorama-sti på toppen af skrænten. Dette er der generelt i indsigelserne stor opbakning til.

Naturfredningsforeningen mener, at Byrådet bør værne om denne naturperle, så området kan leve op til naboskabet til landskabsfredningen mod vest (Thygeslund).

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Som nævnt i lokalplanens afsnit 6 er der tinglyst en servitut om, at offentligheden har adgang ad en sti, som går fra Hobrovej til Skovvej. Denne stiforbindelse ligger uden for lokalplanområdet.

Den panorama-sti, som Danmarks Naturfredningsforening Mariagerfjord og andre ønsker, vil skulle placeres i grænsen mellem lokalplanområdet og det omgivende skovområde. Fagenheden har ikke i lokalplanen stillet betingelse om andre stier end en sti som løber i den nordlige del af lokalplanområdet, men der vil omvendt ikke være noget til



hinder for at etablere flere stier i området som f.eks. en panorama-sti, hvis grundejeren ønsker dette.

Hvad angår naboskabet til landskabsfredningen mod vest skal det nævnes, at området omkring lokalplanområdet er et skovområde, som er pålagt fredskovspligt, hvorfor dette vil være uberørt medmindre staten giver dispensation til ændring heraf.

### **Placering og udformning af bebyggelse**

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 foreslår, at byggefeltet flyttes så langt som muligt mod vest på matr.nr. 285a og helst også 285b (disse kan ses på kortbilag 1 i lokalplanen). På denne måde placeres boligerne et mere spændende og kuperet sted.

En borger i Hadsund mener, at bebyggelsen skal trækkes længere tilbage end den gamle skovpavillon, så den eksisterende skræntbevoksning holdes intakt.

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 foreslår, at boligerne forsynes med parkeringskælder, så området ikke skæmmes af en centralt placeret parkeringsplads. Parkering bør ske ved hver enkelt bolig fremfor på en fælles parkeringsplads.

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 mener ikke, at bebyggelse må opføres i en højde højere end 8,5 meter. I lokalplanen tillades en terrænregulering på +/- 0,5 meter, hvilket ikke bør medføre, at byggeri opnår en højde af 9,0 meter. Byggeri på 8,5 meter vil i forvejen danne en mur for udsynet fra Hobrovej.

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 mener ikke, at det er rimeligt, at der ikke er en tredimensionel tegning af det ønskede byggeri i lokalplanen.

En borger i Hadsund mener, at bebyggelse mod fjorden kun skal være i én etage for at undgå gavle/høje sokler.

### *Fagenhedens bemærkninger*

Arealerne omkring lokalplanområdet er pålagt fredskovspligt, hvor praksis for ophævelse er restriktiv. I tilladelse af 7. maj 2018 har Miljøstyrelsen givet lov til at ”bytte rundt” på fredskovsarealerne, så fredskovspligten på lokalplanområdet ophæves og der i stedet pålægges fredskovspligt på det areal, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. Begrundelsen for at Miljøstyrelsen undtagelsesvis har tilladt dette er, at der er bebyggelse og parkeringsarealer på nuværende tidspunkt og da det fredskovspligtige areal samlet set øges. Fredskovspligten er i bund og grund blevet flyttet fra et areal, hvor der ikke er skov, til et areal, hvor der er skov. Miljøstyrelsen har i tilladelsen pointeret, at der er tale om en undtagelse, hvorfor der uden tvivl vil blive givet afslag på at ophæve fredskovspligten på arealet vest for lokalplanområdet, da der her er tale om et samlet skovområde. Det samme gør sig gældende for det areal, som ligger mellem byggeområdet og Hobrovej. Det vil derfor ikke være muligt at flytte lokalplanområdet til en anden placering.



Parkeringspladserne til de kommende boliger er samlet, så boligområdet friholdes for parkeringspladser og kørende trafik. På denne måde kan bløde trafikanter bevæge sig frit rundt i området uden gene fra kørende trafik, hvilket vil give de kommende beboere tryghed i området.

Der er ikke noget i lokalplanen, som forhindrer etablering af parkeringskælder, men parkeringspladser i kælder er betydeligt dyrere end parkeringspladser på fladen, hvorfor dette ikke stilles som et krav i lokalplanen.

Det er usandsynligt at der i forbindelse med et byggeri ikke er behov for at terrænregulere, hvorfor det er normal praksis i lokalplaner at tillade terrænregulering på mindst +/- 0,5 meter.

I lokalplanen fastlægges rammerne for byggeri, som kan etableres inden for lokalplanområdet. I lokalplanen er bestemmelserne for det kommende byggeri ikke så detaljerede, at det giver mening at sætte tegninger af et kommende byggeri ind i lokalplanen. Dette vil give mening, hvis der f.eks. var tale om byggeri, som skulle harmonere med et bevaringsværdigt byggeri.

### **Miljøvurdering af planen**

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 gør opmærksom på en række forhold i den screening for miljøvurdering, som er sat ind som bilag 4 i lokalplanen.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Mariagerfjord Kommune har i forbindelse med offentliggørelsen af planforslaget truffet beslutning om ikke at miljøvurdere planen. Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Det er ikke muligt at ændre screeningen på anden måde end at planprocessen skal starte forfra og at der træffes en ny afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes.

### **Diverse**

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 mener, at kommunen bør kræve resterne af den gamle skovpavillon fjernet. Fagenheden skal hertil bemærke, at kommunen ikke har hjemmel til at kræve en bygning fjernet, medmindre bygningen er kondemneret, hvilket betyder, at den er farlig at være i.

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 gør opmærksom på en række unøjagtigheder i beskrivelsen af, hvad de eksisterende bygninger tidligere har været brugt til. Dette korrigeres i forbindelse med den vedtagne plan.

Beboerne på Elmevej 1 og Elmevej 2 nævner, at der tidligere har været 1100 underskrifter imod byggeri i området, som vil lukke adgangen for alle andre.