

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Byg
Nordre Kajgade 1
9500 Hobro

Mariager d. 11. april 2021

Vedr. Indkaldelse af idéer og forslag til temaplanlægning om detailhandel

Angående detailhandlen i Hadsunds bymidte

I oplægget står der, at planen: "Med byerne forrest" fra 2016 skal danne grundlag for en ny plan for detailhandlen i kommunen, men der står ikke særlig meget konkret i den plan, når det kommer til Hadsund. Der står noget om at skabe udvikling, og at alle skal være med, samt at vi skal samarbejde med de andre kommuner langs hovedvejen mellem Randers og Aalborg. Det eneste helt konkrete projekt er, at vi skal male broen (hvilket ikke er sket).

Hvis detailhandlen i Hadsund skal overleve på lang sigt, så er det vigtigt, at Hadsund midtby får lov at udvikle de unikke værdier, der findes i byen. Hobro er den største by i kommunen med mange store statslige og smukke bygninger i bymidten, hvilket skaber en særlig stemning. Mariager har brosten, roser og gamle smukke huse fra flere hundrede års historie.

Hadsund har ingen af delene. Hadsund er en ung by. Der var ingen by for blot 120 år siden – kun et færgeleje med få huse omkring. Byen skød op i voldsom fart og har siden haft flere op- og nedgangsperioder. Det kan ses overalt i bymidten, hvor ikke to huse er ens, og der er bygget nærmest uden regulering gennem i 70-80 år. Side om side findes ejendomme bygget kort efter år 1900 i rød tegl, ejendomme bygget i 1930'erne, 1950'erne og 1970'erne og senere. Ejendomme der er blevet moderniseret voldsomt og har fået et helt nyt udtryk med store vinduespartier, og ejendomme der nogenlunde ligner den oprindelige bygning....men intet er ens og der findes ingen særlig "Hadsund stil"

Hadsund er byen, der har det hele og ingenting på samme tid. Den er den frække dreng i kommunen, og det bør kunne ses både i bybilledet og i lokalplanerne. Der er ingen grund til at forsøge at skabe en falsk historie om "en gammel smuk by", for det er ikke rigtigt, og vi får aldrig skabt "en smuk gammel by". Derfor skal lokalplanerne ikke indeholde bestemmelse om "traditionelle kalkfarver" og "klassiske jordfarver" mv. i et forsøg på at skabe en illusion om bygninger fra 17-1800-tallet, hvor Hadsund slet ikke eksisterede som by. Bestemmelser om, at der ikke må pudses op over stueetage, skal også væk. Det er ikke "en særlig Hadsund ting". Det var blot sådan, at det blev, og der er kun en håndfuld bygninger ud af over 100, der stadig ser sådan ud. Samtidig er det en forhindring for, at bygningerne kan moderniseres på en fornuftig måde.

Det bør heller ikke forsøges, at skabe en "afdæmpet" og "smuk" bymidte for det betyder i praksis, at Hadsund kommer til at dø som handelsby sammen med 50 andre jyske småbyer, med "afdæmpede og smukke" bymidter.

Hvis Hadsund skal overleve som handelsby med en levende detailhandel, så skal det unikke, anderledes, frække og spændende dyrkes meget mere....eller i hvert fald ikke modarbejdes som i dag.

Vi skal have præcise, specifikke og entydige - men også udviklende - lokalplaner, der både skaber muligheder for forholdsvis diskrete kædekoncepter, men som også åbner muligheder for spændende unikke butikker, der typisk er dem, der trækker kunder og turister mod Hadsund i stedet for alle andre steder.

Det gøres bl.a. ved at:

- Vælge en form for tema i de tilladte facadefarver – Havana, Provence, Frugt – der både indeholder kraftige og mere diskrete farver, men som virker som en helhed
- Lave beskrivelser for malingstyper, toning og glans.
- Opstille krav til materialevalg, så ikke alt bliver ligegyldigt plastik
- Opstille krav til skiltetyper – og håndhæve dem!

Og hvis det er muligt:

- Opstille krav til aften-/nattedæmpning af diverse skærme i butiksvinduerne
- Opstille minimumskrav til vedligeholdelse...eller i det mindste fjernelse af graffiti

Samtidig er det vigtigt, at Hadsunds primære bymidte bibeholdes nogenlunde, som den er i dag, hvis den skal overleve.

Følgende er kommentarer til den foreslåede opdeling af Hadsunds bymidte i primær- og sekundærzone:

1. I den ene ende af "L'et" ønsker man at tankstationen (matr. 28cl) og det gamle posthus (matr. 28da) skal indgå i primærzonen. Hvorfor?

Det har ingen betydning for bymidtens udvikling om der ligger en tankstation lige der, og tanken ligger så langt væk fra den centrale del af bymidten, at området ikke er en logisk sammenhængende del heraf. Det gamle posthus har ligget tomt i mange år efterhånden, og det er temmelig urealistisk at tro på, at der åbner en ny butik i lokalerne, der ligesom tankstationen ligger lidt væk fra den centrale bymidte. Samtidig er bygningen der rummede posthuset ganske stor, og alt for stor til en typisk butik i området. Ved at placere bygningen i den primær zone med krav om butik i stueetagen forhindrer man, at bygningen og området vil kunne bringes i spil til andre ting i fremtiden.

2. I den anden ende ønsker man, at området mellem Jernbanegade og Alsvej (matr. 434g, 434a, 434b, 434f og 96) skal indgå i primærzonen. Hvorfor?

Matr. 96 er et lille grønt område uden bebyggelse, og det er svært at forstå, hvorfor det skal indgå i primærzonen for bymidten med et krav om butik, hvis det nogensinde bliver bebygget. Det øvrige område består af to store supermarkeder (Fakta og Rema1000) med tilhørende store parkeringsarealer. Området og supermarkederne hænger ikke rigtig sammen med selve bymidten. Det er butikker, som man kører til, og deres placering vil derfor ikke have stor betydning for bymidtens fremtid. De kunne ligeså godt (og uden negativ konsekvenser for resten af bymidten) være placeret ude ved Jysk, Jem&Fix og XL-byg, og der er derfor ingen grund til at kræve, at der skal være butikker lige der. Desuden virker det ulogisk og inkonsekvent, at Fakta og Rema1000 placeres indenfor primærzonen, mens Aldi, der ligger 100 meter derfra, ikke placeres i primærzonen.

3. Storegade - Hadsunds centrale handsgade gennem mere end 100 år saves midtover. Hvorfor?

Storegade er helt åbenlyst den helt centrale gade, når det gælder detailhandel i Hadsunds midtby, men man ønsker nu, at kun den sydlige del fra Himmerlandsgade og op til og med Torvet med Sportigan (matr.

29p) og Helles Køkken (matr. 28o) som de sidste butikker, skal indgå i den primære zone med krav om butikker i stueetagen. Der er i øjeblikket ikke mange tomme butikker i Storegade, og der er de sidste 5 år åbnet mange nye butikker i Storegade, så det er svært at se et behov for at begrænse det primære bymidteområde. Hvis der begynder at komme "huller" i Storegade, hvor der ikke længere er butikker i stueetagen men derimod boliger eller andet, så mister den centrale hande­lsgade i Hadsund sin sammenhængskraft. Området fra Himmerlandsgade til Torvet og området i og omkring centeret vil ikke længere hænge sammen og fremstå som en samlet helhed. Når der først er indrettet boliger i stueetagen i flere ejendomme, så er det heller ikke sandsynligt, at butikslokalerne nogensinde vil vende tilbage. Hvis Hadsund også i fremtiden skal være en handelsby og bymidten i Hadsund skal fremstå som en helhed, så er det vigtigt at hele Storegade indgår i primærzonen.

I praksis vil det betyde at (som minimum) Storegade 10, 12, og 14 (matr. 191, 192 og 193) samt Storegade 11, 13, 17 og 19 (matr. 2f, 2g, 2l og 2m) overflyttes til primærzonen i Storegade vest for Himmerlandsgade og at Storegade 37-61 (matr. 28r, 28s, 28dq, 28aa, 28ø, 28æ, 28z, 28y og 28ba), samt Storegade 30-46 (matr. 29co, 29h, 30dn, 30a(436?), 30c, 30d, 30g og 30h) overflyttes til primærzone i den nordlige del af Storegade.

4. Hadsund Butikscen­ter skal ikke længere være en del af den primære bymidte. Hvorfor ikke?

Det er fuldstændig uforståeligt, at Hadsund Butikscen­ter ikke længere skal være en del af den primære bymidte. Hvad er begrundelse for at Hadsunds eneste cen­ter, der ligger midt i byen, ikke skal være en del af det primære område for detailhandel i fremtiden? Hvad forestiller man sig, at der skal ske med cen­teret og de store parkeringsarealer, der hører til? Cen­teret skal selvfølgelig være en del af bymidten også i fremtiden, og derfor skal cen­teret og tilhørende arealer (matr. 28a og 28y) overføres til primærzonen.

5. Er det vigtigt, at de tre ejendomme i Mejerigade er med i primærzonen?

Mejerigade 3, 4 og 5 (matr. 185, 186 og 194) rummer i dag et advokatkontor, en frisør, et fitnesscenter og en ejendomsmægler, samt nogle lejligheder. Det er svært at se, hvorfor området skal placeres i primærzonen for detailhandel. Det virker umiddelbart mere som et område, der burde placeres i sekundærzonen med mulighed for erhverv.

Med andre ord – bevar bymidten som i dag, men giv Hadsund mulighed for at udvikle sig med sit eget friske og anderledes udtryk

Vedrørende resten af oplægget

Følgende er svar på de opstillede spørgsmål:

• Hvordan skabes det bedst mulige udbud af butikker for kommunens borgere og turister og gæster?

Ved at kommunen ikke blander sig for meget. Markedet er i det store hele selvregulerende, og alle politiske forsøg på at være klogere end markedet vil med stor sandsynlighed ende galt. I mange år havde kommunen en masse regler om, at butikslokaler i bl.a. Adelgade i Hobro ikke måtte slås sammen til større enheder. Det betød, at alle de store kæder, der havde behov for større butikker, valgte Hobro fra, og det gør ondt nu. Det er kun den allerværste ukrudt, som man skal bekæmpe – resten skal nok ordne sig selv. Kommunen skal mere være et serviceorgan, der hjælper butikkerne med at kunne forny og udvikle sig end en regulerende enhed, der står i vejen for udviklingen.

• Hvordan opretholdes og forstærkes Hobros gågade?

Det første spørgsmål er selvfølgelig, om der fortsat skal være en gågade i Hobro. Er tiden ved at løbe fra gågaderne? Er det overhovedet et koncept, som dagens kunder ønsker? Det lader til, at stort set alle gågader i Danmark har problemer, mens storcentre, outlets, mega-stores mv. har det noget bedre. Skal Adelgade åbnes op for ensrettet trafik og have små parkeringslommer med 30 min. parkering? Eller skal der sættes på helt andre typer af butikker f.eks. caféer, restauranter, små live-spillesteder, pool-barer, take-away, street food, ishuse, juicebarer, bogcaféer, barer ol., hvor butikkerne i øget omfang kan bruge gaden som salgsareal, og hvor det ville være fint, at der ikke kører biler i gaden. Der eksisterer allerede en del af den slags steder i Adelgade, og der kunne sagtens være flere.

Under alle omstændigheder, så skal gaden forstærkes ved at ejerne af ejendommene kommer lidt frem i skoene, og selv er med til at gøre ejendommene attraktive for potentielle nye lejere. Vedligehold og modernisering. Lave indskud og de første måneder gratis ol. Butiksejerne skal også udvikle deres butikker og koncepter, så de fremstår attraktive for kunderne.

Følgende er klippet fra Gågadeplan Hobro:

"I Hobro er der mange individuelt drevne butikker. Alligevel fremstår Adelgade ikke unik sammenlignet med andre handelsbyer af lignende størrelse i Danmark. Butikkerne, deres indretning, vareudbud og udtryk er relativt forudsigeligt, og bidrager ikke stort til en oplevelse af at være et særligt sted. Blandt andet derfor har Hobros bymidte en svag attraktionsværdi for kommunens mange turister"

Det er nærmest brutalt, men desværre også sandt. Butikkerne i Hobros bymidte er ikke særlig interessante. Deres vareudbud er ikke særlig spændende eller anderledes. Priserne er ikke specielt attraktive og kundeoplevelsen er ikke udpræget ophidsende.

Det er egentlig ikke noget, som kommunen kan gøre så meget ved, og man risikere at gøre mere skade end gavn, hvis man forsøger. Man kunne dog godt udvide Erhvervsrådets kapacitet med bare én ansat, der selv har prøvet at opstarte og drive en eller flere mindre virksomheder indenfor detailhandel – det mangler lidt.

Idéen om, at et nyt kombineret rådhus og kulturhus vil afhjælpe problemerne, er helt skudt ved siden af. Det vil gøre tingene værre end i dag. Et af de helt store problemer for bymidten i Hobro er voldsom trafik og manglende parkeringspladser. Et nyt rådhus i gågaden vil forværre begge ting uden at bidrage positivt i særlig stort omfang. Blandt kommunens borgere er det nærmest blevet en vittighed, at det eneste pulserende ved bylivet i Hobro er udstødningsrørene på den uendelig kø af biler, der snegler sig gennem Hobro hver eftermiddag. Den oplevelse bør ikke gøres værre med 20-25 kommunalt ansatte, deres biler og alle deres besøgende.

• **Hvordan kan Hobro "stjæle" handel tilbage fra de omkringliggende større byer?**

Det er et enkelt spørgsmål med et ret enkelt svar: shine brighter! Kunderne skal have en god grund til at køre til bymidten i Hobro i stedet for at køre et andet sted hen. Det er lidt besværligt at finde en parkeringsplads i Hobro, hvis man ikke er lokalkendt. Man skal ofte gå lidt vej for at komme til butikkerne, og der kan godt være tæt trafik. Så der skal være noget særlig, der trækker i Hobro bymidte, for at man vælger denne løsning, hvis man ikke ligefrem bor i Hobro midtby. Det er der ikke rigtig i dag. Der er ganske få af butikkerne, der kan tilbyde varer og ydelser, som man ikke ligeså godt kan finde et andet sted til samme eller lavere pris – tilmed et sted hvor udvalget af varer og butikker er større og hvor det er lettere at parkere.

Enten skal bymidten have et samlet tema f.eks. som et sted med spændende madoplevelser ol. eller også skal der skabes en stærk kombination af kendte kædebutikker og unikke butikker, der rent faktisk er

unikke. Hobro skal være den nemme løsning, der ligger lidt tættere på, og hvor der ikke er helt så mange mennesker som i de større byer, men hvor man stadig kan få det, som man mangler.

- **Hvordan undgår vi at handlen i Hobro syd kommer i direkte konkurrence med midtbyen?**

Man kan i princippet bare nedlægge Hobro Syd – sætte bulldozeren på det. Så undgår man enhver form for konkurrence fra Hobro Syd. Det vil ikke komme til at hjælpe bymidten, da kunderne så bare vil køre til Randers i stedet for, men så vil man ikke længere have konkurrence fra dette specifikke område.

Hele idéen om at begrænse konkurrencen fra Hobro Syd er forfejlet. Det virker som om, at man tror, at man kan tvinge kunderne ned i bymidten, hvis man blot sørger for, at der ikke er nogle alternativer i resten af Hobro. Det kommer aldrig nogensinde til at virke så længe de fleste borgere i byen har en bil. Det eneste man opnår, er, at kunderne flytter sig til Randers eller Aalborg, hvis de ikke finder bymidten i Hobro attraktiv at handle i. Det er ikke Hobro Syd, der slår bymidten ihjel – det er bymidten selv, der slår bymidten ihjel. Hvis man vil vende det billede, så bør man tillade og opmuntre til øget konkurrence fra Hobro Syd, da det vil bibeholde handlen i Hobro, og samtidig tvinge bymidten til at forbedre sig og gøre sig mere lækker overfor kunderne, hvis butikkerne ønsker at overleve. En butik i bymidten bør ikke overleve fordi den er "the only show in town". Den bør kun overleve, hvis den er en attraktiv butik for kunderne, som derfor opsøger den af egen fri vilje – ikke fordi de mere eller mindre er tvunget til det, da der ikke er andre alternativer i mange kilometers omkreds. Det er og bliver en helt forkert tankegang, og man bør derfor ikke forsøge at begrænse konkurrencen fra Hobro Syd....man bør opmuntre til den.

- **Hvordan styrkes turismen igennem detailhandelsplanlægningen?**

Sørg for at turisterne ved, hvad der er af butikker i de forskellige byer og sørg for at skiltningen er god, så de kan finde vej og parkeringspladser. Oprettelse af ladestandere for elbiler ifm. parkeringspladserne. I Norge var 7 ud af 8 nye biler solgt i december 2020 enten elbiler eller plug-in hybrider. Tilgængeligheden til ladestandere bliver meget snart en konkurrenceparameter. Gratis opladning mens du handler bliver det nye sort.

- **I hvilket omfang skal vi give mulighed for handel i de mindre byer i kommunen?**

Hvorfor skulle kommunen dog have nogen interesse i at begrænse mulighederne for handel i de mindre byer? Det giver da overhovedet ingen mening med mindre man fejlagtigt tror, at man kan tvinge folk til Hobro ved at lave begrænsninger andre steder. Det kommer ikke til at virke

- **Skal de tomme butikslokaler i gågaderne omdannes til f.eks. boliger eller kontorer?**

Kun hvis man for alvor har besluttet at gågaderne skal nedlægges som handlegader. Hvis der først begynder at opstå huller i rækken af butikker, så er nedturen for alvor startet, og når de først er nedlagt som butikker, så kommer de ikke tilbage igen. På et eller andet tidspunkt vil man nå den kritiske masse, hvorefter ingen gider at køre til området, da der kun er få butikker tilbage, også lukker de sidste også.

- **Skal vi have flere dagligvarebutikker eller er kommunens behov dækket?**

Lad markedet selv regulere det. Hvis en af de store eller små kæder ønsker at oprette et nyt supermarked et sted i kommunen, så skal vi da bare være glade. Mere handel, flere butikker at vælge imellem og flere arbejdspladser.

- **Skal dagligvarebutikker ligge i bymidten eller i byens udkant ved de store indfaldsveje?**

Det må dagligvarebutikkerne selv styre. De ved nok bedst selv, hvor det giver bedst mening at placere sig, hvis de vil have det største antal kunder. Det vil logisk nok være 1:1 sammenfaldende med de steder, hvor kommunens borgere ønsker at handle dagligvarer, så det behøver kommunen slet ikke bekymre sig om.

- **Hvilken type butikker kan tillades i aflastningsområdet, så det ikke tager livet af gågaden?**

Man skal simpelthen væk fra den vrangforestilling, at det er en evt. konkurrence fra Hobro Syd, der skaber problemer for Hobro midtby. Butikkerne i Hobro midtby har de absolut bedste betingelser i hele kommunen, og det kan ganske enkelt ikke passe, at kommunen skal holde hånden under dem, hvis de ikke kan klare sig i konkurrencen. Alle andre detailhandlere i hele kommunen har sværere forhold end butikkerne i midtbyen af den største by i området mellem Randers og Aalborg. Hvis de ikke kan holde til konkurrencen, så er de ikke dygtige nok, også vil de bukke under ligegyldigt hvad kommunen så end måtte finde på. Så lad være med at begrænse konkurrence – dyrk konkurrencen, der skaber flere og bedre butikker for kommunens borgere.

- **Hvordan kan området tiltrække større butikskæder, som ikke tidligere har etableret sig i Hobro?**

Tja, den pludselige brug af §14-forbud mod iværksættere, der har satset store summer på at etablere sig i området, hjælper nok ikke på investeringslysten fremadrettet!!!

- **Skal der være områder, hvor der kun må være butikker – f.eks. langs Randersvej?**

Nej, det vil ikke give den store mening, som tingene ser ud lige nu – måske om 5-10 år

- **Hvordan laver vi gode forhold for etablering af f.eks. netbutikker?**

Lader være med at stå i vejen. Og igen kunne det være en god idé, at have folk i Erhvervsrådet, der rent faktisk ved noget om det slags.

Med venlig hilsen

Lars Lundager Walmar

Apoteker, cand.pharm.

Hadsund Apotek, Mariager Apotek og Apoteket Fyrkat

Ejer af ejendommen Storegade 23 i Hadsund