



0

**Plan og Byg**

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

Journalnummer:  
01.02.05-P16-17-19

Ref.: Britt Hald (bhald)  
Direkte tlf. 97113680  
bhald@mariagerfjord.dk

Dato: 24.11.2020

**Personlig henvendelse:**  
Rådhuset i Arden  
Østergade 22  
9510 Arden

## **Notat om høringssvar til den offentlige høring af lokalplanforslag 158/2020 for Boliger på Skibsgade/Sdr. Kajgade i Hobro samt kommuneplantillæg nr. 55 til Mariagerfjord kommuneplan 2013-2025**

Der er i forbindelse med den offentlige høring i perioden 30. september 2020 til 28. oktober 2020 af ovennævnte planforslag indkommet ét høringssvar fra Kirsten Hjarnø Mathiassen, Helle Munkholm Mathiassen og Dorthe Palm Hansen.

### **Hvad betyder lokalplanforslaget?**

Indsigerne mener ikke det fremsendte materiale i tilstrækkelig grad giver borgerne overblik over konsekvenserne af bestemmelserne i lokalplanforslaget.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Da der i indsigelsen ikke er præciseret hvilke konsekvenser, der er tale om, har fagenheden ikke mulighed for at kommentere på dem og har blot taget den til efterretning.

### **Bygningshøjde**

Indsigerne er imod at bygningshøjden hæves fra 12 meter til 16 meter.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Kommuneplan 2013-2025's ramme for lokalplanlægning, der gælder for hele det nærværende planområde, siger, at bebyggelse må opføres i op til fire etager og 16 meter. Denne ramme er bestemt politisk og gælder for nye lokalplaner inden for rammen.



Lokalplanforslag 158/2020 er omfattet af to gældende lokalplaner med forskellige bestemmelser for bygningshøjde:

Den gældende lokalplan 182 for et centerområde ved Adelgade, Skibsgade og Grøndalsvej siger, at bebyggelse må være op til tre etager og må opføres i en højde af 15 meter. Den omfatter den meste af forslag til lokalplan 158/2020's område undtagen Sdr. Kajgade 20, som er omfattet af lokalplan 159, som siger, at bebyggelsen højst må være 12 meter og tre etager høj.

Fagenheden vurderer, at det er vigtigt at bevare at bebyggelsernes facader fortsat skaber byrum på havnen. Bygningshøjden kan hæves til 16 meter og fire etager uden at det påvirker det nære bymiljø og kulturmiljø.

Set fra havnesiden vil bygninger i fire etager og med en højde på 16 meter syne højere end de bygninger, der er der i dag. Fagenheden vurderer, at det ikke vil påvirke området visuelt idet bebyggelsen vil falde i et med den bagvedliggende bebyggelse og tætte by.

### **Friarealer**

Indsigerne er imod, at der opføres boliger uden friarealer.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Fagenheden vurderer, at der er udendørs opholdsarealer nok på havnen til at forsvare, at lejlighederne kan nøjes med et mindre areal på mindst 2 m<sup>2</sup> pr. bolig.

### **Kulturmiljø**

Indsigelsen argumenterer, at lokalplanforslaget mangler beskrivelse af de eksisterende forhold. Lokalplanforslaget mangler beskrivelse/illustrationer af sammenhæng med de tilgrænsende områder, herunder påvirkningen af fjordlandskabet. Den mangler beskrivelse/illustrationer af fremtidig bebyggelse og har upræcise formuleringer i formåls bestemmelserne – f.eks. ”at ny bebyggelse skal opføres med en levende facade ud mod vejen”.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Lokalplanforslaget beskriver i afsnit 2.1, 2.2 og 2.2 de eksisterende forhold – herunder de historiske forhold omkring Hobro Havn, Landskabet og de byarkitektoniske forhold.



Lokalplanforslaget kan ikke præcist beskrive al kommende bebyggelse, da bestemmelserne kun fastligger maksimalt bebyggelsesomfang i form af bebyggelsesprocent, bygningshøjde og etageantal.

Det er rigtigt at formålsbestemmelsen om ”at ny bebyggelse skal opføres med en levende facade ud mod vejen” nærmest er en hensigtserklæring. Den understøttes dog af § 3.1 hvor der står, at stueetagen på Sdr. Kajgade 20, skal anvendes til restaurant, café, liberale eller kulturelle formål.

### **Vurdering af virkningerne på miljøet**

Indsigerne mener ikke, at offentligheden med forslaget får mulighed for at tage stilling til konsekvenserne for det umistelige havnemiljø, og gør indsigelse imod, at der ikke er udarbejdet en vurdering af virkningerne på miljøet.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Jf. klagevejledningen i lokalplanforslaget, kan indsiger påklage beslutningen om ikke at udføre en Miljøvurdering til Planklagenævnet.

Fagenheden har vurderet de relevante forhold i nærværende lokalplanforslag, men mener ikke, at en forøgelse af byggemuligheden i et fuldt udbygget område foranlediger udarbejdelse af en miljøvurdering.

Fagenheden vurderer, at havnemiljøet i dette område kan tåle de foreslåede ændringer.

### **Ny bevarende lokalplan**

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at fremme aktiviteter, der ikke er forenelige med den eksisterende lokalplan, foreslår indsigerne, at der udarbejdes en ny bevarende lokalplan for Hobro Havn.

#### *Fagenhedens bemærkninger*

Fagenheden vurderer ikke, at bebyggelsen inden for lokalplanområdet er bevaringsværdig, men at byrummet er. Derfor at der ikke behov for en ny bevarende lokalplan.

Fagenheden har derfor vurderet, at bebyggelsen der er medtaget i nærværende forslag ikke behøver at være omfattet af den eksisterende bevarende lokalplan 182 for et centerområde ved Adelgade, Skibsgade og Grøndalsvej.