



Plan og Byg

Postadresse:

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

Journalnummer:

01.02.05-P16-1-20

Ref.: Britt Hald (bhald)

Direkte tlf. 97113680
bhald@mariagerfjord.dk

Dato: 8.7.2020

Personlig henvendelse:

Rådhuset i Arden
Østergade 22
9510 Arden

Høringsnotat – forslag om ophævelse af lokalplan 136 for et boligområde mellem Skivevej og jernbanen

I perioden 3. juni 2020 til 3. juli. august 2020 har der været gennemført en offentlig høring af forslag om ophævelse af lokalplan 136 for et boligområde mellem Skivevej og jernbanen, samt screening for miljøvurdering af samme plan.

Der er i forbindelse med den offentlige høring af indkommet høringssvar fra følgende:

- Beboerne på Storkebakken 9, 11, 12 og 14, 9500 Hobro
- Storkebakken 12, 9500 Hobro
- Enebærvej 2, 9500 Hobro

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

Ændring fra bolig til erhverv

Indsigerne foreslår, at den eksisterende erhvervsbebyggelse lovliggøres, mens resten af arealet bibeholdes som boligområde, så der ikke fremover kan komme yderligere udvidelser af erhvervet.

Indsigerne kan acceptere det eksisterende erhverv, som var der da de købte deres huse, men de har svært ved at acceptere, at der an ske udvidelse af erhvervet, når det ligger i et boligområde.

Allerhelst vil de beholde lokalplan 136 for boliger, da det er en fortsættelse af den eksisterende anvendelse i det omkringliggende område.

Enebærvej 2 er fortørnet over ikke at være blevet hørt i forbindelse med opførelsen af vaskehallen og parkeringspladsen til lastbiler.



Indsigerne vil ikke være nabo til et nyt erhvervsområde, som i værste fald kan blive bebygget med en bebyggelsesprocent på 50 med går kasser i 10 meters højde, med udvendig stålkonstruktion og omkranset af asfalt og utallige parkerede lastbiler. De siger, at det principielt er en virkelig dårlig ide, at lave mere erhverv på et areal der er omgivet af boligbebyggelse.

I den eksisterende bolig lokalplan er der stillet krav til bebyggelsens ydre fremtræden; at den skal have et harmonisk udtryk og hensyn til omgivelserne. Der er ingen krav til æstetisk udtryk i det planlagte erhvervsområde, ligesom der ikke har været det til bebyggelsen på Storkebakken 1.

Alt i alt vil den ændrede planlægning betyde forringelser, der påvirker en betydelig del af Hobros vestre bydel.

Fagenhedens bemærkninger

Grundejer er blevet gjort opmærksom på naboernes standpunkt om kun at lovliggøre det eksisterende erhverv og bibeholde boligområde på resten. Fagenheden har ikke hørt tilbage fra ejer.

Vaskehallen har fået byggetilladelse og det var Mariagerfjord Kommunes vurdering, at ansøgningen ikke skulle i høring ved naboerne, da der tidligere lå en hal, som vaskehallen erstattede.

Lastbilverkingspladsen er lavet i strid med gældende lokalplan og der er ikke givet dispensation fra lokalplanen til parkeringspladsen.

Lastbilverkingspladsen kræver ikke byggetilladelse eller tilladelse fra vejmyndigheden.

Det er korrekt at området vil få en væsentlig anden karakter, hvis det ændre anvendelse fra boligområde til erhvervsområde.

Støj

Alle naboerne er bekymrede for støjgener fra erhvervene – ikke mindste fra lastbiler - idet de er generet i dag og det kun vil blive værre hvis der gives mulighed for at lave endnu mere erhverv i området.

Arla har køle-lastbiler, der kører i tomgang i lange perioder ovre på deres parkeringsplads. Når lastbiler bremses ned og stopper eller sætter i gang og accelererer, støjer de også mere end den almindelige/forventelige støj fra trafikken.



Enebærvej 2 er plaget så meget af støj fra køletrailere på lastbilkølepladsen, at det har ført til politianmeldelse. De siger, at der larmes både tidligt og sent – selv midt om natten og i weekenden. Tidligere var der kun støj i almindelig arbejdstid i ugens hverdage.

Beboerne mener der er uhensigtsmæssigt at placere støjende erhverv på en grund der er omgivet af boliger, og som ligger lavere end boligerne, hvilket er væsentligt, da det gør det utroligt svært at skærme naboerne mod støj.

Fagenhedens bemærkninger

Alle erhverv på grunden – nye som gamle – skal overholde de til enhver tid gældende støjgrænser for boligområder eller etablere støjforanstaltninger, så støjen er nedbragt til det tilladte ved boligerne.

Trafiksikkerhed – utryk skolevej

Den øgede kørsel med lastbiler på Storkebakken gør beboerne utrygge på egne og deres børns vegne. En børnefamilie på Storkebakken påpeger, at der hverken fortov eller cykelsti, så tung trafik og bløde trafikkanter er nødt til at færdes sammen på vejarealet. De oplyser, at lige nu skal de store lastbiler holde på tværs af vejen og bakke for at komme ind i bygningen nærmest skivevej.

Områdets beboere skal gennem området ved Storkebakken for at komme til naturområdet ved ådalen. Den øgede tunge trafik på Storkebakken vil også være til gene eller fare for disse borgere.

Storkebakken er en privat fællesvej og beboerne afholder udgiften til vedligehold af vejen. Slid på vejen – og dermed udgifterne til vedligehold – vil forøges med forøget trafik, og i ekstrem grad med øget tung trafik. (1 lastbil slider som 10000-20000 personbiler – se kilde i indsigelsen).

Fagenhedens bemærkninger

Storkebakken er en privat fællesvej, der er derfor op til fællesvejens brugere at bestemme og etablere for eksempel fortov.

Såfremt virksomheden på Storkebakken 1 slider mere på vejen end de øvrige beboere, så kan man bestemme en bidragsfordeling, der tager højde for dette.

Parkeringsplads for lastbilanhængere og overfladevand

Et stort område på Storkebakken 1 er allerede asfalteret, og indsigerne mener at vide, at der vil blive asfalteret yderligere, så flere lastbiler kan parkeres og serviceres her. Det betyder at store mængder overflade vand fra befæstede arealer med parkering af et stort antal lastbiler vil kunne sive ned til grundvandet i et område med særlige grundvandsinteresser – i modstrid med spildevandsplanen – med mindre der sørges for



tilstrækkelig kloakering, hvilket indsiger ikke mener er foretaget i forbindelse med anlæggelsen af lastbilparkeringspladsen.

Fagenbedens bemærkninger

Parkeringspladsen er i strid med Spildevandsplanen, der siger, at den skal seperatkloakeres. Området ligger inden for et særligt drikkevandsområde (OSD), som af Miljøstyrelsen er vurderet sårbart. Overfladevand fra befæstede arealer må derfor ikke nedsives, og skal ledes til kloak i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Udsigt

Den forøgede bebyggelsesprocent og bygningshøjde, der påtænkes tilladt i det kommende erhvervsområde vil medføre en forringet udsigt for de omkringliggende boliger.

Lastbilanhængerne på parkeringspladsen tager udsigten fra Enebærvej 2 ned mod Vesterfjord.

Fagenbedens bemærkninger

De omtalte boliger har ikke krav på udsigt med mindre det er tinglyst. Byrådet skal dog tage i betragtning, at beboerne har købt hus med forventning om at der skulle være et almindeligt boligområde på grunden, og at et erhvervsområde ofte er højere og mere massivt bebygget.

Beskyttet natur som bufferzone til boligområderne

Indsiger mener ikke, at de beskyttede naturområder har nogen effekt som buffer for boligerne på Storkebakken, Hejrevej eller mod Bærkvarteret i forhold til støj fra og udsyn til det allerede etablerede erhvervsområde, såvel som det planlagte erhvervsområde.

Fagenbedens bemærkninger

Taget til efterretning.

Fredninger

Enebærvej 2 mener, at arealet er fredet, og at der er flere frednings klausuler nord for Skivevej.

Fagenbedens bemærkninger

Der er ikke tinglyst fredning på arealet og der er ikke kommet bemærkninger ind om fredninger fra andre myndighedsområder i høringsperioden.