



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-P16-14-19

Ref.: Britt Hald (bhald)

Direkte tlf. 97113680
bhald@mariagerfjord.dk

Dato: 27.8.2020

Personlig henvendelse:

Rådhuset i Arden
Østergade 22
9510 Arden

Notat om høringssvar til den offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 56 for ændring af boligområde til erhvervsområde ved Storkebakken i Hobro

I perioden 29. juni 2020 til 24. august 2020 har der været gennemført en offentlig høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 56 med til hørende miljøvurdering.

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

- Danmarks Naturfredningsforening (DN) v. Kaj Edlund.
- Mogens Larsen, Tranevænget 9, 9500 Hobro.
- Ann S. Linaa og Peter D. Salomonsen, Enebærvej 2, 9500 Hobro.
- By & Land Mariagerfjord v. Claus Pico Stæhr.
- Beboerne på Storkebakken 9, 11, 12 og 14, 9500 Hobro.

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

Bolig frem for erhverv

DN og By & Land mener, at lokalplanen bør fastholdes og derigennem også kommuneplanrammen. Lokalplanen tager hensyn til omgivelserne, støj fra vej og bane m.m.

Enebærvej 2 gør indsigelse mod, at der kommer mere erhverv end der allerede er. De beder politikkerne om at mærke efter, om de selv ville ønske at bo et sted, hvor boligområder ændres til erhverv med de gener, der følger med.



Der er allerede boliger overfor og langs Skivevej, så det passer til området – Beboerne på Storkebakken mener, at erhverv skal placeres i eksisterende erhvervsområder, hvor støj, støv, os m.m. ikke generer nogen. Boliger vil ikke give gener for naboerne, men det vil erhverv – det gør det allerede.

Beboerne på Storkebakken er i store træk enige i dette. Erhverv bør placeres, hvor der er rigeligt med plads (også til udvidelser), gode tilkørselsforhold i form af indkørsel og forbindelse til hovedfærdselsårer, adskilt fra boligområder for at undgå konflikter og med god afstande til naturbeskyttede områder og følsomme drikkevandsområder.

Ændringen vil medfører større chancer for at beboerne får ødelagt deres udsigt, da der nu må bygges højere (10 meter i stedet for 8,5 meter) og med en højere bebyggelsesprocent (50% i stedet for de 30%, som er tilladt i lokalplan 136). Desuden ændres udsigten fra at være til en boligområde til et erhvervsområde domineret af lastbiler og asfalt.

Beboerne på Storkebakken har allerede set hvorledes ændringerne på Storkebakken 1 har medført gener i form af støj, støv og udsigt til store bygninger og lastvognstrailere, så de er ikke interesseret i at der gives lov til endnu mere erhverv i området.

Fagenbedens bemærkninger

Planområdet ligger inden for støjkonsekvenszonen fra jernbanen og det skal forholde sig til støj fra Skivevej og miljøkonsekvenszonen fra virksomheden på Storkebakken 1, så fagenheden vurderer, at området ikke er egnet til boligbebyggelse.

Virksomheden på Storkebakken 1 skal overholde alle gældende miljøkrav i forhold til de omkringliggende boliger - herunder også at de ikke må støje mere end foreskrevet. Dette gælder også for eventuelt kommende virksomheder i planområdet.

Der er korrekt at det generelt er en dårlig idé at blande boliger og erhverv, men i dette tilfælde er der tale om et eksisterende lovligt erhverv, så det kan ikke forhindres her.

Bemærkningerne er taget til efterretning.

Erhvervet har udvidet med støjgener til følge

Beboerne på Storkebakken bemærker, at først ændrede anvendelsen på Storkebakken 1 sig fra bilhandel og –reparation til reparation af lastvogne, hvilket har betydet mere trafik og mere støj. Dernæst lavede man en vaskehal til lastvogne, hvilket igen medførte mere trafik. Til sidst har man lavet en ulovlig udvidelse med en lastvognsparkeringsplads, hvilket giver endnu mere støj og trafik med tunge køretøjer på alle tidspunkter af døgnet.

Støjen generer også beboerne op ad skråningen på den anden side af Skivevej.



Beboerne på Storkebakken påpeger, at der allerede er store gener med støj fra Storkebakken 1, og at det kun vil blive værre hvis hele området udlægges til erhverv. Hvordan har kommunen tænkt sig at styre, at der ikke støjtes mere end man må, når området bliver 3-5 gange større?

Fagenbedens bemærkninger

Mariagerfjord Kommunes miljøafdeling ser på anmeldelsen af støj. Bemærkningerne er taget til efterretning.

Mere tung trafik

DN mener det er u hensigtsmæssigt at ændre planlægningen for området til erhvervsområde, da der i forvejen er meget tung trafik på Skivevej, der giver lugt og støjgener til de omkringliggende boliger.

Beboerne på Storkebakken klager over at den øgede trafik af tunge lastvogne til reparation, vask og parkering giver betydelige støjgener i form af hylende bremses, motorlarm især ved acceleration, samt at der anvendes maskiner og værktøj der støjer – de parkerede kølevogne støjer også.

De påpeger også, at det er utrygt og farligt især for børn, men også voksne, at færdes mellem lastvogne der kører og bakker på vejen Storkebakken (tidligere en stille blind grusvej), som en gruppe naboer ligeledes anvender som adgangsvej til deres boliger.

Fagenbedens bemærkninger

Adgangsvejen er en privat fællesvej, så der er ejeren af vejen der kan forbedre forholdene for beboerne på Storkebakken. Bemærkningerne er taget til efterretning.

Bebyggelse og bygningshøjde

Bebyggelse inden for planområdet må ikke være højere end det, der er der i dag.

Udtrykket på bygningerne/hallerne på Storkebakken 1 er to store sorte kasser, som er placeret på et stort asfalteret areal – dette udtryk passer fint ind i et stort erhvervsområde, men midt mellem boliger og natur er det totalt malplaceret og trækker hele området ned.

Enebærvej 2 undrer sig over, at man har fået lov til at bygge vaskehal, uden at det har været i høring ved naboerne.

Enebærvej 2 mener også, at det areal der bliver brugt til lastbilverkøbsplads egentlig skulle være vendeplads til når lastbiler kører til og fra vaskehallen.



En nye lastbilkøberingsplads ligger på et opfyldt areal, så de er i niveau med virksomheden. Dermed er lastbilerne placeret højt i terrænet og de er meget synlige for naboerne og tager udsigt fra nogle ejendomme.

Beboerne på Storkebakken 1 mener ikke, at det er rimeligt, at der først fyldes en masse jord på så terrænet reguleres op, hvorefter der bebygges med op til ti meter høje bygninger. Bygningshøjden bør gælde fra eksisterende terræn.

Fagenhedens bemærkninger

Mariagerfjord Kommune har efter for-debatten begrænset bygningshøjden til 10 meter, hvilket ca. svarer til det, der er der i dag.

Bemærkningerne er taget til efterretning.

Natur og dyreliv

DN siger, at området er udpeget til bevaringsværdigt landskab, hvor hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende struktur og elementer skal vægtes højt.

Dallandskabet har uretmæssigt ændret karakter da ejeren fyldte jord på op i niveau med grunden Storkebakken 1, 9500 Hobro for at lave en parkeringsplads til lastbiler. Dallandskabet skal have en lysåben karakter og tydeligt formidle dalens geologiske struktur. By & Land mener at lokalplanen indeholder bestemmelser der varetager dette hensyn. Desuden forholder lokalplanen sig også til § 3 områderne inden for planområdet (mose og sø).

Beboerne på Storkebakken påpeger at med opfyldning og erhverv, så klemmes § 3 områderne inde og vil ikke kunne fungere naturligt fremover.

Enebærvej 2 mener at arealet måske er fredet.

Fagenhedens bemærkninger

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ikke påvirker dallandskabet væsentligt at der bygges og opfyldes med jord oppe langs Skivevej i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er et mindre areal, der er afskåret fra den større landskabs flade af jernbanen og omgivet af eksisterende bebyggelse.

§ 3 områderne må ikke påvirkes af de kommende aktiviteter på grunden.

Bemærkningerne er taget til efterretning.



Diverse

Beboerne på Storkebakken har hørt at udvidelsen med lastbilverkøbspladsen medfører at ejer skal betale et meget stort beløb i vandafledningsafgift og at det er derfor at han søger at ændre status for arealet fra bolig til erhverv.

Beboerne på Storkebakken konkluderer, at denne sag handler om hvorledes Hobros vestlige bydel skal udvikle sig fremover. Der er uhensigtsmæssigt at blande boliger og erhverv. Der er i området flere eksempler på at boliger er omdannet til erhverv – på Skivevej er 3 villaer opkøbt og omdannet til erhverv i form af koncernhovedkvarter for Dansk Stål, Storkebakken 7 er købt af ejeren af Storkebakken 1 formentlig fordi den skal indlemmes i virksomhedens område f.eks. som udvidet vejadgang.

Nye boligområder kommer længere væk fra centrum og ud til de erhvervsområder der omkranser byen. Det ville være bedre at fastholde de eksisterende boligområder nær centrum og kun give tilladelse til nye erhverv eller til udvidelse af eksisterende erhverv i de dertil udlagte erhvervsområder.

Beboerne på Storkebakken foreslå et erhvervsområde vest for Hobro, lige før motorvejen.

Fagenbedens bemærkninger

Mariagerfjord Vand A/S er i dialog med ejer om tilslutningsbidrag fra matr. nr. 1ar Hald-Tolstrup By, Øls da denne matrikel ikke tidligere har været kloakeret, der foreligger endnu ikke nogen afgørelse på sagen. Området er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan.

Bemærkningerne er taget til efterretning.

Venlig hilsen

Britt Hald (bhald)