

Dato 22.2.2019

Mariagerfjord Kommune
Nordre Kajgade 1,
9500 Hobro

Kommentarer udvikling af NY Blaakilde.

By og Land Mariagerfjord vil gerne kvittere med ros til Jørgen Bak Rasmussen for initiativet til – med afsæt i Jan Gehls kriterier for god byudvikling – en omdannelse af den tidligere renseanlægsgrund i Hobro til en attraktiv ny bydel med fin beliggenhed til fjord og skov. Også MFK's borgerinformation i en tidlig fase før lokalplanlægning af projektet er prisværdig.

Med udgangspunkt i Jan Gehls 12 kvalitetskriterier til brug ved udformning af menneskelandskabet, er der skabt et godt fundament til udviklingen af det nye byområde, som – hvis det gennemføres efter kriterierne – vil højne arkitekturniveauet i Hobro og uden tvivl påkalde sig opmærksomhed i andre kommuner.

Vi foreslår, at området i den videre proces kommer til at indgå i en samlet planlægning for Hobros bynære arealer langs fjordens sydside, herunder arealanvendelsen og tilkørselsforholdene. Eksempelvis er en gennemkørende trafik i det nye boligområde ikke i overensstemmelse med bl.a. kvalitetskriterie nr. 1: Oplevelse af trykthed i relation til trafik.

Den skitserede bebyggelse ser spændende ud med vand i gaderne, huse i varierende materialer osv. Realiseringen af bebyggelsen stiller store krav til en kommende og meget detaljeret bebyggelsesplan, der redegør for bebyggelsestæthed, adgangsforhold, parkering, friarealer, beplantning, materialevalg og farver mv. Vi anbefaler, at der bl.a. af hensyn til den kommende høringsfase lægges vægt på realistiske visualiseringer i forhold til fjordkysten, også set fra indsejlingen til Hobro og Nedre Strandvej samt tydelige snit i bebyggelsesplanen og det bagvedliggende fjordlandskab.

Vi foreslår i øvrigt:

- at gennemkørsel til Teglværket holdes udenfor den nye bebyggelse.
- at alle veje/stræder indenfor byggeriet skal indeholde de angivne 12 kvalitetskriterier, der i øvrigt skal gælde for hele bebyggelsen samt at P-pladser belyses fyldestgørende og som dækkende hele området.

Vi opfordrer indtrængende til, at en gammel nedrevet silo ikke åbner et grundlag for et 5-etages byggeri ovenpå eksisterende byggeri. Bebyggelse over 5 etager er if. Jan Gehl ikke menneskelig skala – og vil desuden uden tvivl fremkalde markante protester fra borgere i Hobro.

Vi mener, at realisering af de 12 kvalitetskriterier og det arkitektoniske udtryk vil vinde ved, at der er én bygherre, der bygger og har ansvaret for den nye bydel – fx en boligforening eller en fond – og at den kommende lokalplan er klar og utvetydig i krav til bebyggelsen og opfyldelse af Jan Gehls 12 kvalitetskriterier

By og Land imødeser med stor spænding det videre arbejde.

Med venlig hilsen
f. BY & LAND MARIAGERFJORD
p.b.v. Claus Stæhr

Til
Mariagerfjord Kommune
Byrådet
Nordre Kajgade 1,
9500 Hobro

Hobro, den 14. februar 2020

Indsigelser til lokalplanforslag 151/2020 og tillæg til kommuneplantillæg nr. 49 NY Blaakilde – bolig- og erhvervsområde i Hobro.

By- & Land Mariagerfjord er begejstrede for kommunens vision for området – en bydel, som er god for mennesker!

Planerne tager afsæt i den unikke placering mellem Mariager Fjord og Østerskoven og nærheden til midtbyens kulturelle tilbud.

Vi deler ønsket om det gode byliv – der ud over bygherre og fremtidige beboere i området, også bør tage afsæt i alle borgernes byliv, vi har på den baggrund følgende indsigelser til planen:

- *Trafikforsyning:* Kulturhavnen kulturliv og bevaringsværdige bebyggelse skal friholdes for gennemkørende trafik til/fra den nye bebyggelse.
Skal en bebyggelse for så mange mennesker, som beskrevet i visionen for området, være et godt sted at leve i alle livets faser, må der i lokalplanen indarbejdes sikre veje til såvel folkeskole som gymnasie.
- *Parkering:* Krav til parkering bør fremgå af lokalplanens bestemmelser. Den gældende p-norm kan evt. indsættes som bilag til lokalplanen, herunder skal det fremgå, at alt parkering til boligbebyggelsen skal etableres i fælles p-anlæg. Det er væsentligt at fremhæve, at gældende parkeringsnorm for boligerne overholdes, uden inddragelse af område II. Viser det sig med tiden at økonomien ikke kan finansiere de omfattende parkeringskældre, må p-normen stadig opfyldes inden for det enkelte område.
- *Boligområdets struktur:* Stræderne der forbinder skov og fjord finder vi sympatiske, men vi mener, at der mangler en helhedsvurdering af området, herunder en bearbejdning i forhold til rammerne i det tidligere rammeområde HOBE 13. I tillæg nr. 45 til kommuneplan ændres anvendelsesbestemmelserne til blandet bymæssigt formål. Området udlægges uændret med massive muligheder for tilbygning af den eksisterende bygningsmasse, og tillader op til 6 etager. Bebyggelse der afskærer indblikket til skoven, giver skygge, genererer trafik og er ude af skala i forhold til

Jan Gehls definition af menneskelig skala. Hvad han da også selv fremhævede ved borgermødet den 5. februar 2019. Derudover er længebebyggelsen langs Mølledammen ikke i overensstemmelse med planens principper om stræderne: Lys skygge, udblik, uformelle møder mv.

Vi gør derfor indsigelse mod yderligere bebyggelse i område II, og mod længebebyggelsen langs Mølledammen.

- *Bebyggelsens ydre fremtræden:*

Bygningshøjder for 2 og 3 etagers boliger er fint illustreret i lokalplanens bilag, mens snit i 4 og 6 etager helt mangler.

Lokalplanens accepterede etagehøjder er en alvorlig forøgelse af normale etagehøjder for boligbyggeri, og da også en del højere end de principsnit som er vist i lokalplanen, specielt for fladtagshuset.

Bygningslovgivningens normale max højde på 8,5 m giver fin plads, også for skrå lofter i toplansboligernes overetage. Tillægger man hertil boligbyggeriets normale etagehøjde på 3 m. bliver maxhøjderne: 2 etager 8,5 m, 3 etager 11,5 m, 4 etager 14,5 m. 6 etager udgår.

Inventar og byudstyr på udendørs opholdsarealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter. Belysning: Lyskilder på de ubebyggede arealer skal være i designmæssig harmoni med hinanden. Belysningsarmaturer skal højde- og udformningsmæssigt tilpasses deres forskellige funktion langs hhv. veje og stier.

- *Rekreative arealer:* Bebyggelsen er blevet accepteret tættere efter præsentationen af de første visioner i 2019 fra 181 boliger til 273, en fortætning der bl.a. er gået ud over strædernes småpladser og små trekantede torve, trykke legearealer for mindre børn tæt ved boligen, som bør gentænkes i bebyggelsen.

Det rekreative areal øst for Blåkildevej 15 og 17 er udlagt til p-pladser til delområde II. Området skal fastholdes/udlægges som grønt rekreativt areal HOBR 12, til glæde for området og byens borgere.

Området ved Mølledammen bør udlægges som et større rekreativt område, evt. med mulighed for at placere et fælleshus for området.

De større aktivitetsområder kan fremstå med naturpræg og indrettes med aktivitetsprægede faciliteter som 'oaser' til afslapning, leg og rekreation.

- *Forudsætning for ibrugtagning:*

Suppleres med:

Parkering skal være anlagt på dets blivende plads i forhold til den enkelte bebyggelse, forud for hver ibrugtagning.

Andel af friarealer, herunder indrettet småbørnslegeplads og beplantning må være færdigafsluttet for det enkelte afsnit, ved dets ibrugtagning.

- *Realisering*: Vi mener fortsat, at en realisering af de 12 kvalitetskriterier og det arkitektoniske udtryk vil vinde ved, at der er een bygherre, der bygger og har ansvaret for den nye bydel – fx en boligforening eller fond. Vi finder stadig at lokalplanen har betydelige svagheder i forhold til uderummene, belægninger, aptering/belysning og beplantning. JG. Side 5 i visionsprogrammet: *Beplantning i både Stræder og haver fastlægges ud fra en samlet plan. Den samlede beplantningsplan sikrer gode sol-vindforhold samt overordnet æstetik.*
- *Anbefaling*: Real Dania indgår i arbejdet med den nye bydel. Vi vil anbefale kommunen, at søge støtte til realisering af en samlet plan for bebyggelsen i det Boliglaboratorium Statens Kunstfond har sat i værk sammen med Real Dania. Ansøgningsfrist 3.04.2020.

Ambitionen med Boliglaboratoriet er at skabe et nødvendigt nybrud i dansk boligarkitektur. Et nybrud, der kan videreudvikle den gode danske byggetradition, hvor boliger formgives med ambitioner om både skønhed, funktion, menneskers trivsel i hverdagen og med omtanke for den verden, vi lever i.

Drømmen er at styrke den arkitektoniske kvalitet i boligbyggeriet og skabe et boligbyggeri, der i højere grad formgives med udgangspunkt i de lokale kvaliteter og betingelser. Det betyder, at boligerne på tværs af landet ikke vil og skal ligne hinanden, men derimod være svar på specifikke udfordringer og understøtte stedets geografi, identitet, demografi og skabe ramme om lokale fællesskaber.

Boliglaboratoriet har som mål at realisere en række eksempelbyggerier rundt om i landet, der viser, hvordan nutidens udfordringer potentielt kan blive til fremtidens løsninger. Det kan være ombygning eller nybygning, stort eller småt – i byen eller på landet.

By og Land imødeser med stor spænding det videre arbejde.

Med venlig hilsen

f. BY & LAND MARIAGERFJORD
p.b.v. Claus Pico Stæhr