

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 18-12-2025

Mødedato Torsdag d. 18. december 2025 kl. 15:30

Mødested Hadsund Rådhus, Mødelokale 1, Stuen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til lokalplan 196/2026 for en etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro.....	4
Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for et område til etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro.....	7
Underskriftsark.....	9

Punkt 308: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-2-21

Forventet sagsgang

ØK

Anledning

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Borgmesteren indstiller til Økonomiudvalget:

1. At Økonomiudvalget godkender dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende: Malene Ingwersen (UFP), Emma Houe Mølgaard (O) og Jens-Henrik Kirk (C)

Punkt 309: Forslag til lokalplan 196/2026 for en etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro

01.02.05-P16-12-24

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY, Offentlig høring, UTM, ØK, BY

Anledning

En projektudvikler har søgt om at opføre en etageboligbebyggelse i 15 etager ved Jernbanegade og Skivevej i Hobro. Der har tidligere været vedtaget en lokalplan, som muliggjorde projektet, men byrådets endelige vedtagelse af planen blev påklaget til Planklagenævnet. Nævnet ophævede lokalplanen, da der i miljørapporten ikke var miljøvurderet på anlægsfasen.

Der er nu udarbejdet et revideret lokalplanforslag med en revideret miljøvurdering af planforslaget.

Byrådets skal tage stilling til, om planforslaget med den tilhørende miljørapport skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til lokalplan 196/2026 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i otte uger.

Beslutning fra Udvalget for Teknik og Miljø 2022-2025, den 17. december 2025, punkt 172:

Jørgen Hammer Sørensen (O) anmodede om at få vurderet sin habilitet og udvalget vurderede, at Jørgen Hammer var inhabil. Jørgen Hammer Sørensen (O) deltog ikke i punktets behandling.

Et flertal i udvalget indstiller punktet godkendt.

Rikke Fønnesbæk (A) og Niels Peter Christoffersen (A) kunne ikke tiltræde indstillingen, da de ikke ønsker planen sendt i høring.

Fraværende: Jane Grøn.

Jørgen Hammer Sørensen deltog ikke i punktets behandling.

Sagsfremstilling

En projektudvikler har indsendt en ansøgning om at opføre en etageboligbebyggelse i 15 etager på Jernbanegade 15A i Hobro. Bebyggelsen skal erstatte den eksisterende bebyggelse på fire etager, som i daglig tale benævnes "Klochhuset". Bygningen fremstår forfalden, og der har igennem de seneste år været offentlig og politisk fokus på bygningens skæmmende udseende, og der har været udtrykt ønske om nedrivning af bygningen.

Afgørelse fra Planklagenævnet

Byrådet besluttede på møde 21. december 2023 at vedtage en lokalplan, som muliggjorde byggeriet. Dette blev efterfølgende påklaget til Planklagenævnet, som fandt, at miljøvurderingen af planerne led af en væsentlig retlig mangel, da miljørapporten ikke indeholdt en beskrivelse og vurdering i forhold til eksempelvis støj og trafik i anlægsfasen.

Planklagenævnet lagde på baggrund af miljørapporten og sagens oplysninger til grund, at miljørapporten alene beskrev og vurderede miljøparametre og de mulige indvirkninger på miljøet i forhold til projektets *driftsfase* (når byggeriet er taget i brug), og ikke *anlægsfasen* (byggefasen). Miljørapporten indeholdt således ikke en beskrivelse og vurdering i forhold til eksempelvis støj og trafik i anlægsfasen.

Da miljøvurdering af et planforslag ifølge Miljøvurderingslovens § 13 skal gennemføres inden den endelige vedtagelse af planen, ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget. Det betyder, at kommuneplantillægget og lokalplanen ikke er gældende trods byrådets vedtagelse.

Revideret projekt

Projektudvikler har i perioden efter Planklagenævnets afgørelse revideret sit projekt, da det af tekniske årsager ikke er muligt at etablere det tilstrækkelige antal parkeringspladser i kælder under bygningen. Lokalplanområdet er derfor udvidet med Jernbanegade 26, som tidligere har huset en kommunal børnehave. Her skal der etableres nogle af parkeringspladserne for etageboligbebyggelsens beboere, mens resten af parkeringspladserne stadig skal etableres i parkeringskælder.

Bebyggelse

I lokalplanforslaget gives der mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 15 etager med en højde på 48 meter. Da planområdet endnu ikke er nivelleret og bygherre har en usikker kote på cirka 1,0 m/DVR90 at forholde sig til, gives der i lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelsen i op til kote 50 m/DVR90, hvad angår "tårnet".

Bebyggelsen består overordnet af to dele - "plinten" og "tårnet". Plinten er en aflang bebyggelse i 4 etager, og ovenpå plinten står tårnet i yderligere 11 etager. Tårnet er desuden delt op i mindre "blokke", som er adskilt ved 5. og 10. etage, hvor facaderne overvejende skal udføres i glas. Den nordvendte facade på den øverste etage skal rykkes mindst 2 meter ind i forhold den øvrige facade og den vestvendte facade skal rykkes mindst 0,6 meter ind fra den øvrige facade. Samtidig gives der i lokalplanen mulighed for, at den sydvendte facade på de øverste fem etager kan fremrykkes højst 2,2 meter ud fra bebyggelsens øvrige facade. Den fremskudte facade kan udføres med en bredde på højst 9,2 meter (byggefeltet har en bredde på 13,5 meter). Dette greb kan ses i lokalplanforslagets illustrationer 6, 9 og 10.

I lokalplanen fastlægges, at bebyggelsen primært skal udføres i teglsten. Facaden på de fire nederste etager skal som en samlet flade fremstå i brune eller gule farvenuancer, hvor der for de enkelte mursten skal være et vist farvespil, så de ikke fremstår ensfarvede. Farvespillet kan gives af andre farver end gul og brun. De øvrige etager skal udføres i samme farve som de fire nederste etager, men i en lysere nuance for at dæmpe bygningens synlighed. Også her skal der for de enkelte mursten være et vist farvespil, så de ikke fremstår ensfarvede. Farvespillet kan gives af andre farver end gul og brun. Undtaget herfra er den øverste etage, som kan udføres i andre materialer end teglsten.

Miljøvurdering

Fagenheden har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurdering og har afgrænset miljørapporten til at omfatte følgende emner:

- Landskab
- Befolkning og menneskers sundhed:
 - Støj
 - Skygge
 - Vind
 - Lugt og luft
 - Indblik
 - Midlertidige aktiviteter i anlægsfasen
- Kulturarv

Miljørapporten offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Miljørapporten er i forhold til den tidligere miljørapport udvidet med supplerende visualiseringer fra volden ved Fyrkat, vurdering af potentielle indbliksgener, vurdering af potentiel tilstedeværelse af bilag IV-arter i bygningen på Jernbanegade 26 (som skal nedrives) og en vurdering af midlertidige aktiviteter i anlægsfasen.

Anbefaling af høringsperiode

Fagenheden anbefaler en høringsperioden på otte uger. Forslaget vil dermed følge høringsperioden for forslaget til det tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 10, der i henhold til Planloven skal være i offentlig høring i otte uger.

Politisk behandling

Indstillingerne fra Udvalget for Teknik og Miljø og fra Økonomiudvalget vil først foreligge, når Byrådet behandler punktet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Mogens Jespersen (V), Jesper Skov Mikkelsen (V) og Simon Linde (C) tiltrådte indstillingen.

Leif Skaarup (A), Trine Blaabjerg (A) og Jens Riise Dalgaard (A) kunne ikke tiltræde indstillingen, da de gerne ser, at det er det nye byråd, der behandler sagen, da det også er dem, der skal behandle sagen endeligt efter eventuelt endt høring.

Fraværende: Malene Ingwersen (UFP), Emma Houe Mølgaard (O) og Jens-Henrik Kirk (C)

Bilag

Forslag til Lokalplan 196

Miljørapport

Ikke teknisk resume

Bilag til miljørapport

Oversigtskort

Punkt 310: Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for et område til etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro

01.02.15-P15-6-25

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY, Offentlig høring, UTM, ØK, BY

Anledning

Fagenheden for Teknik og Miljø har udarbejdet forslag til lokalplan 196/2026 for en etageboligbebyggelse ved Jernbanegade og Skivevej i Hobro.

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en etageboligbebyggelse i 15 etager. For at lokalplanen kan godkendes, skal kommuneplanen ændres, hvorfor fagenheden har udarbejdet nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 10.

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til kommuneplantillæg nr. 10 skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til kommuneplantillæg nr. 10 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i otte uger.

Beslutning fra Udvalget for Teknik og Miljø 2022-2025, den 17. december 2025, punkt 171:

Jørgen Hammer Sørensen (O) anmodede om at få vurderet sin habilitet og udvalget vurderede, at Jørgen Hammer var inhabil. Jørgen Hammer Sørensen (O) deltog ikke i punktets behandling.

Et flertal i udvalget indstiller punktet godkendt.

Rikke Fonnesbæk (A) og Niels Peter Christoffersen (A) kunne ikke tiltræde indstillingen, da de ikke ønsker planen sendt i høring.

Fraværende: Jane Grøn.

Jørgen Hammer Sørensen deltog ikke i punktets behandling.

Sagsfremstilling

En projektudvikler har indsendt en ansøgning om at opføre en etageboligbebyggelse i 15 etager på Jernbanegade 15A i Hobro. Bebyggelsen skal erstatte den eksisterende bebyggelse på fire etager, som i daglig tale benævnes "Klochhuset". Bygningen fremstår forfalden, og der har igennem de seneste år været offentlig og politisk fokus på bygningens skæmmende udseende, hvor der har været udtrykt ønske om nedrivning af bygningen.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 er en forudsætning for vedtagelsen af forslag til lokalplan 196/2026 (se senere dagsordenspunkt) og offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Det område, som forslag til Lokalplan 196/2026 omfatter hvad angår selve bebyggelsen, er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, og derfor er det nødvendigt at udarbejde forslag til kommuneplantillæg nr. 10, så lokalplanforslaget kommer i overensstemmelse med kommuneplanen.

I kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde HOB.B.27- etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro.

Afgørelse fra Planklagenævnet

Byrådet besluttede på møde 21. december 2023 at vedtage et kommuneplantillæg, som muliggjorde byggeriet. Dette blev efterfølgende påklaget til Planklagenævnet, som fandt, at miljøvurderingen af planerne led af en væsentlig retlig mangel, da miljørapporten ikke indeholdt en beskrivelse og vurdering i forhold til eksempelvis støj og trafik i anlægsfasen.

Planklagenævnet lagde på baggrund af miljørapporten og sagens oplysninger til grund, at miljørapporten alene beskrev og vurderede miljøparametre og de mulige indvirkninger på miljøet i forhold til projektets *driftsfase* (når byggeriet er taget i brug), og ikke *anlægsfasen* (byggefasen). Miljørapporten indeholdt således ikke en beskrivelse og vurdering i forhold til eksempelvis støj og trafik i anlægsfasen.

Da miljøvurdering af et planforslag ifølge Miljøvurderingslovens § 13 skal gennemføres inden den endelige vedtagelse af planen, ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget. Det betyder, at kommuneplantillægget og lokalplanen ikke er gældende trods byrådets vedtagelse.

Miljøvurdering

Fagenheden har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurdering og har afgrænset miljørapporten til at omfatte følgende emner:

- Landskab
- Befolkning og menneskers sundhed:
 - Støj
 - Skygge
 - Vind
 - Lugt og luft
 - Indblik
 - Midlertidige aktiviteter i anlægsfasen
- Kulturarv

Miljørapporten offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillæg nr. 10. Miljørapporten er i forhold til den tidligere miljørapport udvidet med supplerende visualiseringer fra volden ved Fyrkat, vurdering af potentielle indbliksgener, vurdering af potentiel tilstedeværelse af bilag IV-arter i bygningen på Jernbanegade 26 (som skal nedrives) og en vurdering af midlertidige aktiviteter i anlægsfasen.

Høringsperiode

Fagenheden vurderer, at der er tale om en såkaldt kompleks plan, hvorfor planforslaget skal i offentlig høring i otte uger.

Politisk behandling

Indstillingerne fra Udvalget for Teknik og Miljø og fra Økonomiudvalget vil først foreligge, når Byrådet behandler punktet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Mogens Jespersen (V), Jesper Skov Mikkelsen (V) og Simon Linde (C) tiltrådte indstillingen.

Leif Skaarup (A), Trine Blaabjerg (A) og Jens Riise Dalgaard (A) kunne ikke tiltræde indstillingen, da de gerne ser, at det er det nye byråd, der behandler sagen, da det også er dem, der skal behandle sagen endeligt efter eventuelt endt høring.

Fraværende: Malene Ingwersen (UFP), Emma Houe Mølgaard (O) og Jens-Henrik Kirk (C)

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10

Miljørapport

Ikke teknisk resume

Bilag til miljørapport

Oversigtskort

Punkt 311: Underskriftsark

00.22.00-P35-1-25

Forventet sagsgang

ØK

Sagsfremstilling

Når udvalget er færdig med mødet, skal alle udvalgsmedlemmer skrive under ved at trykke på 'Godkend' knappen i FirstAgenda.

Beslutning

Fraværende: Malene Ingwersen (UFP), Emma Houe Mølgaard (O) og Jens-Henrik Kirk (C)