

REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø 2022-2025 d. 06-06-2023

Mødedato Tirsdag d. 06. juni 2023 kl. 16:00

Mødested Arden Rådhus, Østergade 22, Arden - Mødelokale Skoven

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Status udvikling Hærvejen.....	4
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 76 for et område til hotelformål i form af trætophytter.....	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 184/2023 for trætophytter ved Als Odde.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 190/2023 for et boligområde på Østergade i Hadsund.....	11
Dispensation fra Lokalplan 151/2020 - Ny Blåkilde i Hobro.....	13
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 71 for et boligområde ved Brovej i Arden.....	15
Endelig vedtagelse af lokalplan 181/2023 for boligområde på Brovej i Arden.....	17
Tillæg til Vandforsyningsplanen - Nedlæggelse af Hou Skov Vandværk og Hou By Vandværk.....	20
Påbud om arealrestriktion med pesticidfri drift i Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO).....	21
Etablering af faciliteter på Sildehagen.....	23
Orienteringssager.....	25
Eventuelt.....	26
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	27
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	28
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	29
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	30
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	31
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	32
Lukket:	33

Punkt 89: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-5-17

Forventet sagsgang

UTM

Beslutning

Godkendt.

Punkt 90: Status udvikling Hærvejen

05.04.11-P20-1-20

Forventet sagsgang

UTM/UKL

Anledning

Status og orientering om arbejdet med udvikling af Hærvejen, som Mariagerfjord Kommune deltager i sammen med 14 andre jyske kommuner langs Hærvejen.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Udvalget for Teknik og Miljø:

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning fra Udvalget for Teknik og Miljø, 8. maj 2023, pkt. 70:

Punktet blev ikke behandlet jfr. godkendelse af dagsorden.

Sagsfremstilling

Projektleder deltager under punktets behandling og redegør for arbejdet med Hærvejen.

Hærvejen har været platform for mange års tværkommunalt og tværregionalt samarbejde. I 2016 tog kommunerne skridtet til et foreningsbaseret samarbejde. I 2021 fik samarbejdet en ny organisering med base i et politisk forpligtende samarbejde og ressourcer, hvor 15 Hærvejskommuner etablerede den fælleskommunale forening Udvikling Hærvejen. Dette skete med afsæt i en tilkendegivelse fra Nordea Fonden om at støtte udviklingen og et kvalitetsløft af Hærvejen med et trecifret millionbeløb under forudsætning af en professionalisering af projektledelsen med oprettelse af et sekretariat.

Hærvejen snor sig i en cykelrute fra grænsen i syd til Frederikshavn og en vandrerute fra grænsen til Viborg hvorfra den forgrener sig til henholdsvis Frederikshavn og Hirtshals. Mariagerfjord er begunstiget med ca. 40 km. cykelrute.

Hærvejen er et kendt brand med potentiale til at blive en af Europas bedste natur- og oplevelsesruter. Ambitionen er, at skabe en Hærvejsoplevelse af højeste kvalitet til glæde for borgere, besøgende og erhverv. Vejen derhen er en strategisk prioriteret indsats med fokus på et kvalitetsløft af ruten, faciliteter og services langs og i nærhed til ruten.

Organisering

Foreningen Udvikling Hærvejens sekretariat udgøres af tre ansatte med ansvar for de tværgående strategiske indsatser og udviklingsopgaver. Foreningen er organiseret med et repræsentantskab, en bestyrelse, en styregruppe samt koordineringsgruppe med dertilhørende arbejdsgrupper efter behov.

Mariagerfjord Kommunes borgmester er medlem af repræsentantskabet for Udvikling Hærvejen, dvs. foreningens øverste ledelsesorgan. Fagchefen for Kultur og Fritid indgår i styregruppen for Hærvejen.

Internt i Mariagerfjord Kommune sorterer arbejdet med Udvikling Hærvejen under Netværk for Oplevelser af Natur, Kultur og Turisme. I netværkets styregruppe er Destination Himmerland og Naturstyrelsen repræsenteret.

Pr. 1. januar 2023 er der ansat en projektleder i en 2-årig periode til at arbejde dedikeret med Udvikling Hærvejen i Mariagerfjord Kommune. Der er fokus på at udviklingsinitiativer sker med blik for og koordinering med kommunens plan- og strategiarbejde, hvori blandt andet Fjordstrategien også indgår samt Byrådets vision om øget tilgængelighed til naturen.

Status aktiviteter 2023

I samarbejde med Nordjyske Museer er det besluttet, at Fyrkat udgør start/stopsted samt knudepunkt på den del af Hærvejens cykelrute, der går igennem Mariagerfjord Kommune. Nordjyske Museer har ansøgt Nordea Fonden og er tildelt 5,4 mio. kr. til en ny udstilling og gæsteservice ved Fyrkat. Gæsteservice har særligt fokus på faciliteter til cykelturister.

Ringborgen Fyrkat er valgt som kommunens vartegn til stempel i det Hærvejs Pas, der er under udarbejdelse fra sekretariatet af. Stemplerne i passet dokumenterer de Hærvejsrejsendes rejse og nedslag på ruten. Fyrkat er et kultur- og oplevelsesmæssigt fyrtårn. Dette understreges af den forventelige snarlige udnævnelse til UNESCO's verdensarvsliste sammen med landets øvrige fire ringborge. En udnævnelse vil spille direkte ind i kvalitetsløftet af Hærvejen som destination.

Projektet Alt på Hjul ved Rosendal Idrætsforum har ligeledes i dialog med sekretariatet for Hærvejen og Nordea Fonden ansøgt om tilskud til deres projekt. Det ligger lige op af Hærvejen og tilfører værdi, servicefaciliteter og et kvalitetsløft af Hærvejen.

Den rekreative infrastruktur styrkes yderligere ved at koble den Premium Vandrerute-certificerede Panoramarute Mariager Fjord og cykelruten Mariager Fjordruten (Rute 32) på som sløjfer til Hærvejen. I takt med fremdrift i arbejdet med Hærvejen forventes flere sløjfer tilføjet.

Destination Himmerland er en tæt samarbejdspartner for at sikre en koordineret indsats med målrettet blik på kommunikation, erhvervsudvikling og stedsudvikling til gavn for borgere, besøgende og erhverv. Der arbejdes blandt andet med planlægning af et åbent informationsmøde henvendt lokalsamfund i nærhed til Hærvejen og turismens erhvervsaktører, blandt andet om hvordan de som aktører kan være med til at styrke et kvalitetsløft af Hærvejen og hvilke muligheder der er for at søge tilskud i Nordea Fonden.

Der arbejdes aktivt på et styrket samarbejde med nabokommunerne Viborg, Vesthimmerland og Rebild Kommuner i forhold til, hvordan der bedst muligt samarbejdes omkring Hærvejen.

Udvikling Hærvejens sekretariat er i proces med udbudsmateriale vedrørende en fælles visuel identitet på tværs af de 15 Hærvejskommuner. Opgaven forventes påbegyndt sensommer/efterår 2023.

Sekretariatet arbejder i samarbejde med Hærvejens syv destinationsselskaber på udvikling af en kommunikationsstrategi, hvor definition af Hærvejens brugergrupper og udviklingen af disse over tid er defineret.

I løbet af april-august 2023 bliver den samlede Hærvejsrute gennemgået af blandt andet Dansk Cykelturisme, der skal vurdere ruterne for forhold som blandt andet belægning, trafikikkerhed og rekreativ værdi. Resultaterne bliver formidlet i en rapport til de enkelte kommuner. Disse rapporter vil fungere som et internt grundlag i den enkelte kommune for den videre vurdering af investerings- og driftsomkostningerne ved lokalt at følge kvalitetsstandardens mål og anbefalinger. Der forelægges repræsentantskabet for Udvikling Hærvejen en indstilling om at beslutte, at der udarbejdes en handleplan for Hærvejen i alle 15 kommuner.

Nordea Fonden

Nordea Fonden støtter udviklingen af Hærvejen med et trecifret millionbeløb. Indtil videre har fonden medfinansieret med ca. 50-55 mio. kr. fordelt på 11 projekter, og der er rundt regnet yderligere 30 projekter, der har vist interesse i at ansøge fonden. Projekterne går på tværs af alle Hærvejskommunerne og vedrører alt fra ruteomlægning og vandresløjfer til opførelse af shelters og indretning/ombygning af eksisterende bygninger til herberg.

Økonomi

Sekretariatet for Udvikling af Hærvejen finansieres af medlemskommunerne med et budget på 2.775.000 kr. fordelt via en fordelingsnøgle med et basisbeløb og et varierende beløb i forhold til indbyggertal og kilometer Hærvej. For Mariagerfjord Kommune udgør medlemskab 164.776 kr. årligt. I Mariagerfjord Kommune er der afsat 200.000 kr. i Budget 2021-2024. Herudover bruges der medarbejderressourcer i fagenheden for Teknik og Miljø samt fagenheden for Kultur og Fritid.

Som følge af de udviklingsperspektiver, der ligger i en styrket rekreativ infrastruktur i kommunen samt resultaterne af den rutegennemgang og efterfølgende handlingsplan, skal der på sigt investeres i opkvalificering og anlægsarbejde.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 91: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 76 for et område til hotelformål i form af trætophytter ved Als Odde

01.02.03-P16-2-22

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 76 for et område til hotelformål i form af trætophytter ved Als Odde har været i offentlig høring i otte uger.

Byrådet skal tage stilling til endelig vedtagelse af kommuneplantillægget.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til kommuneplantillæg nr. 76 vedtages endeligt uden ændringer.

Sagsfremstilling

Virksomheden Løvtag Aps, som er bygherre for trætophytterne ved Als Odde, ønsker et større område at opsætte trætophytter i, da de har problemer med at finde egnede træer.

Fagenheden for Teknik og Miljø har udarbejdet kommuneplantillæg nr. 76 og lokalplan 184/2023 for at udvide det område, hvor trætophytterne må opsættes. Der må stadig kun opsættes ni trætophytter i alt.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 76 er en forudsætning for den endelige vedtagelse af forslag til lokalplan 184/2023 (se senere dagsordenspunkt). Det område, som forslag til lokalplan 184/2023 omfatter, er ikke omfattet af rammebestemmelserne i kommuneplanen, og derfor er det nødvendigt at udarbejde forslag til kommuneplantillæg nr. 76 således, at lokalplanforslaget kommer i overensstemmelse med kommuneplanen.

I kommuneplantillægget udvides det eksisterende rammeområde ODD.O.3 til at omfatte hele lokalplanområdet.

Høringssvar

I perioden 30. januar til 27. marts 2023 har der været gennemført en offentlig høring af kommuneplantillæg nr. 76 og lokalplan 184/2023 for trætophytter ved Als Odde. Der har desuden været dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om, hvorvidt projektet overholder sommerhusloven og ikke var i strid med de nationale interesser.

Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet syv høringssvar fra områdets beboere og én fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Indsigelserne og høringsnotatet er vedlagt som bilag.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har to bemærkninger, de vil have tilføjet til lokalplanen, men de har ingen bemærkninger til kommuneplantillægget.

Bemærkningerne fra beboerne i området handler blandt andet om, at gæsterne i trætophytterne ikke må kunne se ned på sommerhusene og at trætophytterne skal være skjult i skoven, så de omkringliggende sommerhuse ikke kan se dem. Desuden er de nærmeste naboer bekymrede over, hvad fælleshuset betyder for dem i forhold til lys, støj og øget trafik på veje og stier. Det er også indsigelse imod at fælleshusets gennemsigtige vægge opføres i et plastmateriale.

Planforslagene er blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, fordi det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene. Denne klage er blevet genfremsendt, som en indsigelse til planforslagene. Mariagerfjord Kommunes svar til klagesagen er derfor også indsat i høringsnotatet som svar på denne indsigelse, som primært omhandler naturspørgsmål.

Fagenhedens kommentarer/indstilling

Fagenheden anbefaler, at kommuneplantillægget vedtages endeligt uden ændringer.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

KPT76_høring

Punkt 92: Endelig vedtagelse af lokalplan 184/2023 for trætophytter ved Als Odde

01.02.05-P16-4-22

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Forslag til lokalplan 184/2023 for trætophytter ved Als Odde har været i offentlig høring i otte uger.

Byrådet skal tage stilling til endelig vedtagelse af lokalplanen med de beskrevne ændringer.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til lokalplan 184/2023 vedtages endeligt med følgende ændringer:
 - At de to afsnit som Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, tilføjes lokalplanen.
 - At fagenheden for Teknik og Miljø kan foretage mindre redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Virksomheden Løvtag Aps, som er bygherre for trætophytterne ved Als Odde, ønsker et større område at påsætte trætophytter i, da de har problemer med at finde egnede træer.

Byrådet vedtog i 2018 den første lokalplan for trætophytterne og der er siden opført tre hytter.

Formålet med nærværende lokalplan har ikke ændret sig og er stadig at give mulighed for en alternativ overnatningsmulighed i form af trætophytter, som er opført og udført med respekt for skovens karakter, så de, så meget som det er muligt, bliver en del af skoven.

Lokalplanen indeholder tre byggefelter til trætophytter, hvor der kan placeres tre hytter i hver. Der er også et byggefelt til fælles faciliteter, såsom et fælleshus med mulighed for spisning og en afskærmet bålplads, et legeområde og andre faciliteter, der understøtter områdets anvendelse til hotel i form af trætophytter. Derudover er der en parkeringsplads, hvorfra der går stier ud til hytterne og fællesområdet.

Fagenheden for Teknik og Miljø har udarbejdet kommuneplantillæg nr. 76 og lokalplan 184/2023 for at udvide det område, hvor trætophytterne må opsættes. Der må stadig kun opsættes ni trætophytter i alt.

Høringssvar

I perioden 30. januar til 27. marts 2023 har der været gennemført en offentlig høring af lokalplan 184/2023 for trætophytter ved Als Odde og forslag til kommuneplantillæg nr. 76. Der har desuden været dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om, hvorvidt projektet overholdt sommerhusloven og ikke var i strid med de nationale interesser.

Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet syv høringssvar fra områdets beboere og én fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Indsigelserne og høringsnotatet er vedlagt som bilag.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har to bemærkninger, de vil have tilføjet til lokalplanen for at undgå, at området kan opfattes som et sommerhusområde. Den ene er et vilkår om, at alt byggeri inklusiv tekniske anlæg skal fjernes senest et år efter hoteldrift i området er ophørt. Den anden er, at der redegøres for sommerhusloven i lokalplanen. Den tekst der tilføjes, og hvor i lokalplanen den placeres fremgår af det vedlagte høringsnotat.

Bemærkningerne fra beboerne i området handler blandt andet om at gæsterne i trætophytterne ikke må kunne se ned på sommerhusene og at trætophytterne skal være skjult af skoven, så de omkringliggende sommerhuse ikke kan se dem. Desuden er de nærmeste naboer bekymrede over, hvad fælleshuset betyder for dem i forhold til lys, støj og øget trafik på veje og stier. Det er også indsigelse imod at fælleshusets gennemsigtige vægge opføres i et plastmateriale.

Planforslagene er blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, fordi det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene. Denne klage er blevet genfremsendt, som en indsigelse til planforslagene. Mariagerfjord Kommunes svar til klagesagen er derfor også indsat i høringsnotatet som svar på denne indsigelse, som primært omhandler naturspørgsmål.

Fagenhedens kommentarer/indstilling

Fagenheden anbefaler, at Plan- og Landdistriktsstyrelsens to bemærkninger tilføjes til lokalplanen.

Desuden er der nogle redaktionelle rettelser så som slåfejl og manglende nummerering af byggefelter på bilag, som fagenheden ønsker at rette i den endelige version af lokalplanen. Disse har ikke betydning for lokalplanens indhold.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

LPforslag184_2023_høring

Høringsnotat

Indsigelser samlet.pdf

Punkt 93: Endelig vedtagelse af lokalplan 190/2023 for et boligområde på Østergade i Hadsund

01.02.05-P16-9-21

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Forslag til Lokalplan 190/2023 for boliger på Østergade i Hadsund har været i offentlig høring i perioden 10. marts 2023 til 7. april 2023.

Lokalplanen muliggør etablering af tæt-lav boligbebyggelse på Østergade i Hadsund. Projektet indeholder 44 boliger.

Udvalget for Teknik og miljø skal tage stilling til, om Lokalplan 190/2023 skal vedtages endeligt.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Udvalget for Teknik og Miljø:

1. At lokalplan 190/2023 for boliger på Østergade i Hadsund vedtages endeligt med følgende ændringer:
 - I redegørelsens tilføjes de indkomne bemærkninger af Nordjyske Museer.
 - Støjkortet i bilag 5 opdateres med den nyeste bebyggelsesplan.

Sagsfremstilling

Baggrund

På baggrund af et ønske fra en projektudvikler om at udvikle et område til åben-lav boligbebyggelse mellem Østergade og Alsvej i Hadsund, har kommunen udarbejdet forslag til lokalplan 190/2023 for et boligområde på Østergade i Hadsund.

Lokalplanen giver mulighed for et boligområde med tæt-lavbebyggelse i form af rækkehuse samt at udlægge arealer til fælles ophold.

Forslaget indebærer opførelse af 44 tæt-lav boliger med tilhørende carporte og udhuse.

Formål

Fagenheden for Teknik og Miljø har udarbejdet et lokalplanforslag, hvor der er fokus på at skabe et tæt-lavt boligområde med gode, udendørs opholdsarealer både i form af private haver og fælles friarealer, som tilsammen medvirker til at skabe fællesskab og tryghed i området. Lokalplanforslaget har derfor fokus på følgende principper, som danner grundlag for lokalplanens formål:

- Bebyggelsens placering skal skabe tryghed og fællesskab gennem mødet med naboen.
- Fælles friarealer skal etableres centralt i området, og området skal have omtrent 500 m² fælles friareal pr. 20-25 boliger.

- Parkering skal etableres ved vejen, så der skabes mindre stier mellem bebyggelsen, som er med til at skabe fællesskab ved mødet med naboen.

Høringssvar

Forslag til lokalplan 190/2023 har været i offentlig høring i fire uger, og der er i løbet af høringsfasen indkommet fire høringssvar.

Høringssvarene er kommet fra Nordjyske Museer samt fra tre private grundejere. Høringssvarene omhandler indbliksgener, udsigt, bevaring af naturen, træer, bebyggelsen, støj, vandhåndtering og arkæologisk fund.

Fagenheden henviser til vedhæftede høringssvar, hvori høringssvarene er nærmere beskrevet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Lokalplan 190 - Forslag høring

Høringssvar

Høringssvar

Støjredegørelse med støjskærm mod Alsvej og Østergade

Punkt 94: Dispensation fra Lokalplan 151/2020 - Ny Blåkilde i Hobro

01.02.05-P25-25-23

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Fagenheden for Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 151/2022 for bolig- og erhvervsområdet Ny Baakilde i Hobro. Der er ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om antal etager for den østligste boligbebyggelse i området fra tre til fire etager.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal indledes en sagsbehandling med henblik på at meddele dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Udvalget for Teknik og Miljø:

1. At der tages stilling til, om der skal indledes en sagsbehandling med henblik på at meddele dispensation til at bygning 2 (jf. bilag 3A i Lokalplan 151/2020) opføres med en 4. etage.

Sagsfremstilling

Det ansøgte projekt

Mariagerfjord Kommunes Byråd vedtog i juni 2020 Lokalplan 151/2020 for bolig- og erhvervsområdet Ny Blaakilde i Hobro, der vurderes at kunne rumme ca. 200 boliger.

Området er nu ved at blive realiseret, og fagenheden for Teknik og Miljø har modtaget en byggeansøgning for den østligste del af lokalplanområdet (se bilag - markeret med gult). I den forbindelse, har ansøger søgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om etageantal for den østligste beboelsesbygning i området (se bilag - rød cirkel). Denne bygning ønskes opført i tre etager med to tagterasser i direkte tilknytning til lejlighederne på 3. etage. På tagterasserne ønskes til hver lejlighed opført et vindfang til opgang fra lejligheden, et repos, et WC samt en overdækket terrasse (se bilag). Det giver et samlet overdækket areal på 86 m², hvilket udgør 36 % af det samlede areal på tagterassen på 242 m².

Lokalplan 151/2020

Det er fagenhedens vurdering, at byggeriet dermed er i fire etager, og dermed i strid med lokalplanens bestemmelser i § 5.7 og § 5.11:

"5.7 Ny bebyggelse må opføres i de maksimale etageantal, som angivet på bilag 3A-3C. Maksimale etageantal er uden evt. tagterasse samt kælder."

"5.11 Der må opføres tagterasser ovenpå bygningerne 1, 2 og 3, som vist på 3A og 3C. "

I henhold til lokalplanen, må byggeriet således kun være i tre etager med en tagterasse, og det ansøgte byggeri kræver dermed dispensation fra lokalplanen.

Ansøgers begrundelse

Ansøger er blevet anmodet om at begrunde ansøgning om dispensation (se bilag). I den forbindelse har ansøger henvist til den visualisering af området, som er vist i lokalplanens redegørelsesdel. Det anføres, at det fremsendte projekt er mindre omfattende end det visualiseringen viser.

Det er fagenhedens vurdering, at der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanens bestemmelser og visualiseringen, da visualiseringen viser en bebyggelse, der reelt er i fire etager, mens lokalplanen kun tillader tre etager med en tagterasse. I tilfælde, hvor der er uoverensstemmelse mellem illustrationer og tekst, er det teksten der gælder.

Fagenhedens vurdering

Fagenheden har forud for modtagelsen af byggeansøgningen været i dialog med ansøger vedrørende adgang til tagterasserne. I den forbindelse har fagenheden vejledende udtalt, at der indenfor lokalplanens ramme kunne etableres et mindre vindfang i forbindelse med adgangen til tagterassen. Vindfanget må betragtes som nødvendig for adgangen til tagterassen, og dermed også som en naturlig del af tagterassen.

Det modtagne projekt overskrider som nævnt det, der må anses som en nødvendig og naturlig del af tagterassen, og er samtidig så omfattende, at det må betragtes som en 4. etage. Fagenheden har i forbindelse med dialog om projektet været afvisende overfor at meddele dispensation. Dette er begrundet i, at ansøger i forbindelse med den indledende dialog har været bekendt med lokalplanens begrænsninger, samt at bebyggelsen overskrider, hvad der må kunne forventes på en tagterasse.

Forøgelsen af byggeriet i form af den 4. etage vil være synlig fra en stor del om naboområderne. Der vil dog i de fleste tilfælde være tale om naboer, der bor mere end 300 meter fra byggeriet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Udvalget besluttede, at der skal indledes en sagsbehandling med henblik på at meddele dispensation til at bygning 2 (jf. bilag 3A i Lokalplan 151/2020) opføres med en 4. etage, som ansøgt med en samlet bebyggelse på 86 m².

Udvalget besluttede samtidig, at administrationen bemyndiges til at meddele endelig dispensation, hvis høringsprocessen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger.

Bilag

Bilag - begrundelse fra ansøger

Bilag - begrundelse fra ansøger - bilag B

Bilag - begrundelse fra ansøger - bilag A

Bilag - Projektområdet

Bilag - Projekttegninger

Punkt 95: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 71 for et boligområde ved Brovej i Arden

01.02.15-P15-4-22

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 71 har været i offentlig høring i perioden 1. februar til 30. marts 2023.

Byrådet skal tage stilling til, om kommuneplantillægget skal vedtages endeligt.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til kommuneplantillæg nr. 71 vedtages endeligt med den ændring, at afsnittet om bevaringsværdige landskaber fjernes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Levefællesskab Lindemosehuse har søgt om at etablere et økosamfund bestående af 25 alternative boliger på Brovej 7 i Arden. De alternative boligtyper, der arbejdes med, er bæredygtige træ- og halmhuse, tinyhouses og domes. Bebyggelsen tænkes etableret som tre klynger af boliger, hvor der etableres en lav skovhave imellem.

Kommuneplantillæg nr. 71 er en forudsætning for vedtagelsen af lokalplan 181/2023 (se senere dagsordenspunkt) og kommuneplantillægget har været i offentlig høring samtidig med lokalplanforslaget. Hovedparten af lokalplanområdet er ikke omfattet af rammebestemmelserne i kommuneplanen, og derfor er det nødvendigt at udarbejde kommuneplantillæg nr. 71 således, at lokalplanforslaget kommer i overensstemmelse med kommuneplanen.

I kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde ARD.B.15 - område til tæt-lav boligbebyggelse - og et nyt rammeområde ARD.R.3 - have- og naturområde.

Høringssvar

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 71 har været i offentlig høring i otte uger, og der er i løbet af høringsfasen indkommet otte høringssvar. Indholdet i høringssvarene er primært rettet mod lokalplanforslaget.

Fagenhedens kommentarer

Fagenheden har været i dialog med Miljøstyrelsen om kommuneplantillæggets redegørelsesdel. Heri står der, at planområdet ligger i et bevaringsværdigt landskab. Dette er ikke korrekt, og fagenheden har aftalt med styrelsen, at afsnittet fjernes i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Niels Erik Poulsen (V) og Per Kragelund (V) kunne ikke tiltræde indstillingen, idet de ønskede et krav indføjet i lokalplanen om asfaltering af vej.

Bilag

Forslag til tillæg nr. 71

Punkt 96: Endelig vedtagelse af lokalplan 181/2023 for boligområde på Brovej i Arden

01.02.05-P16-4-20

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Forslag til lokalplan 181/2023 for boligområde ved Brovej i Arden (Levefællesskabet Lindemosehuse) har været i offentlig høring i perioden 1. februar til 30. marts 2023.

Lokalplanen muliggør blandt andet opførelse af op til 25 huse i størrelsen 40-110 m².

Byrådet skal tage stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til Lokalplan 181/2023 vedtages endeligt med følgende ændringer:
 - Antallet af gæsteværelser reduceres fra 6 værelser til 3 værelser i lokalplanens § 5.9.
 - Afsnittet om bevaringsværdige landskaber fjernes fra lokalplanens redegørelse.
 - Der foretages redaktionelle ændringer som beskrevet i høringsnotatet.

Inddragelse

Fagenheden for Teknik og Miljø har afholdt et møde med deltagelse fra ejeren af Brovej 11 og Arden Ridehal S/I. Notat fra mødet er vedlagt som bilag.

Sagsfremstilling

Baggrund

Levefællesskabet Lindemosehuse har søgt om at etablere et økosamfund bestående af 25 alternative boliger på Brovej 7 i Arden. De alternative boligtyper, der arbejdes med, er bæredygtige træ- og halmhuse, tinyhouses og domes (se side 6 i lokalplanforslaget). Bebyggelsen tænkes etableret som tre klynger af boliger, hvor der etableres en lav skovhave imellem.

Ansøger beskriver bebyggelsens grundtanke som et permakultur bo- og levefællesskab, hvor bæredygtighed, socialt fællesskab, natur, nærvær, sunde og energirigtige huse og personlig udvikling er grundværdierne. Permakulturens tre etikker, omsorg for jorden, omsorg for mennesker og fair fordeling af ressourcer, gennemvæver alle aktiviteter inden for Levefællesskabet Lindemosehuse. Dette betyder, at levefællesskabet vil bestræbe sig på at være 80% selvforsynende med produkter fra deres egen skovhave/skovlandbrug.

Formål

I lokalplanen gives der mulighed for at opføre op til 25 boliger i størrelsen 40 m² til 110 m². Boligerne skal opføres enkeltvis eller som sammenbyggede dobbelt- og rækkehuse.

Vejadgangen til boligerne sker fra Brovej, hvor den eksisterende vej skal udvides til et udlæg på mindst 7 meter og en anlagt kørebane på mindst 5,5 meter. Udvidelsen skal ske frem til et fælles parkeringsområde, som skal etableres i den sydlige del af boligområdet. Herfra skal beboerne gå frem til deres bolig.

De eksisterende bygninger på ejendommen skal anvendes til fælleshus, som lokalplanen giver mulighed for at indrette med gæsteværelser.

I den nordlige del af lokalplanområdet, som forbliver i landzone, kan der etableres fællesanlæg som drivhuse, skovhave med videre.

Høringssvar

Forslag til Lokalplan 181/2023 har været i offentlig høring i otte uger, og der er i løbet af høringsfasen indkommet otte høringssvar.

Høringssvarene omhandler blandt andet følgende emner:

- Adgangsvejen og behovet for udvidelse af vejen herunder ekspropriation
- Påvirkningen af rideskolens aktiviteter og overlevelse
- Respekt for den tinglyste færdselsret
- Antallet af boliger
- Processen frem mod lokalplanforslaget

Høringssvarene er beskrevet og kommenteret af fagenheden for Teknik og Miljø i vedlagte høringsnotat.

Det skal bemærkes, at fagenheden har været i dialog med Miljøstyrelsen om lokalplanens redegørelsesdel. Heri står der, at planområdet ligger i et bevaringsværdigt landskab. Dette er ikke korrekt, og fagenheden har aftalt med styrelsen, at afsnittet fjernes i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Fagenhedens kommentarer/indstilling

Fagenheden finder ikke, at høringssvarene giver anledning til ændring af lokalplanen i forhold til det offentliggjorte planforslag med undtagelse af, at antallet af gæsteværelser i fælleshuset reduceres, afsnittet om bevaringsværdige landskaber fjernes fra redegørelsen og endelig, at der foretages nogle redaktionelle ændringer.

Økonomi

Ejeren af ejendommen har fraskrevet sig retten til at kræve arealet overtaget i henhold til Planloven. Sagen har dermed ingen økonomiske konsekvenser for Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Niels Erik Poulsen (V) og Per Kragelund (V) kunne ikke tiltræde indstillingen, idet de ønskede et krav indføjet i lokalplanen om asfaltering af vej.

Bilag

Forslag til lokalplan 181

Notat fra møde på Brovej den 25.4.2023

Forslag til alternativ vejadgange

Husnumre på Brovej

Høringsnotat

Notat om sagsgang

Hørings svar samlet

Punkt 97: Tillæg til Vandforsyningsplanen - Nedlæggelse af Hou Skov Vandværk og Hou By Vandværk

13.02.08-P16-1-23

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Hou Skov Vandværk og Hou Bys Vandværk nedlægges som almene vandværker, og forbrugerne tilsluttes Mariager Vand Amba. Nedlæggelsen af vandværkerne udløser et tillæg til Mariagerfjord Kommunes Vandforsyningsplan.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At udkast til Tillæg nr. 8 til Mariagerfjord Kommunes Vandforsyningsplan sendes i otte ugers offentlig høring.
2. At afgørelse om, at Tillæg nr. 8 ikke skal miljøvurderes, offentliggøres.
3. At fagenheden for Teknik og Miljø bemyndiges til at godkende tillægget, såfremt der ikke modtages indsigelser i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Hou Skov Vandværk og Hou Bys Vandværk har indgået aftale med Mariager Vand Amba om, at forbrugerne på Hou Skov Vandværk og Hou Bys Vandværk tilsluttes Mariager Vand Amba 1. juni 2023. Hou Skov Vandværk og Hou Bys Vandværk nedlægges og forsyningspligten overtages af Mariager Vand Amba.

Hou Skov Vandværk forsyner 25 ejendomme. Vandværket er et distributionsvandværk, der ikke har egen boring, men køber vand fra Hou Bys Vandværk. Hou Bys Vandværk forsyner 38 ejendomme og havde en samlet vandindvinding på 8.806 m³ i 2022.

I forbindelse med overtagelse af forsyningspligten af forbrugerne til de to vandværker, overtager Mariager Vand Amba også de i vandforsyningsplanen udpegede nuværende forsyningsområder og interesseområder til de to vandværker. Beskrivelse af forsyningsområderne skal rettes i Mariagerfjord Kommunes Vandforsyningsplan. Se kortene i bilag 1.

Det vurderes, at tillægget ikke skal miljøvurderes. Det begrundes blandt andet med, at tillægget ikke påvirker internationale beskyttelsesområder (Natura 2000). Samlet vurderes det, at tillægget ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser for Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1 Forslag til Tillæg nr. 8 til Vandforsyningsplanen -

Punkt 98: Påbud om arealrestriktion med pesticidfri drift i Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO)

13.02.03-P20-1-20

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Der er igangsat forløb med at påbyde arealrestriktion på arealer i Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO), hvor det ikke har været muligt at indgå frivillige aftaler om arealrestriktioner med pesticidfri drift. Indsatsen har til formål at beskytte drikkevandet mod forurening med pesticider.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At der i BNBO for Mariager Vand Amba's kildeplads Himmelkol påbydes indsats med arealrestriktion omfattende pesticidfri drift.
2. At der i BNBO for Assens Vandværk påbydes indsats med arealrestriktion omfattende pesticidfri drift.

Sagsfremstilling

Byrådet har 29. april 2021 i pkt. 81 besluttet, at der i BNBO for Mariager Vand Amba's kildeplads Himmelkol skal laves indsats med arealrestriktioner omfattende pesticidfri drift. Byrådet har 27. januar 2022 i pkt. 2 besluttet, at der i BNBO for Assens vandværk skal laves indsats med arealrestriktioner omfattende pesticidfri drift. I begge dagsordenspunkter blev det besluttet, at såfremt frivillige aftaler ikke kan indgås, gennemføres den nødvendige indsats ved ekspropriation. Mariagerfjord Kommune har haft rådgivningsfirmaet NIRAS til at lave erstatningsnotater som grundlag for den erstatning, der er blevet tilbudt i de frivillige aftaler i BNBO.

Himmelkol Kildeplads

Det er forsøgt, at indgå frivillig aftale på matr. nr. 1aa og 1cb, Mariagerkloster, Mariager Jorder på i alt 0,9 ha. (se arealer i bilag 1). Det har ikke været muligt, at nå frem til en frivillig aftale, da lodsejer ikke ønsker en arealrestriktion på arealet og der ikke er enighed om erstatningen for arealrestriktionen. Der er derfor igangsat et forløb med at påbyde arealrestriktion med pesticidfri drift.

Assens vandværk

Det er forsøgt, at indgå frivillige aftaler på matr. nr. 7p, 3r og 3c Assens By, Falslev og på matr. nr. 6q og 1ai Falslev By, Falslev på i alt 10,3 ha. (se arealer i bilag 2 og bilag 3). Arealrestriktionerne berører to lodsejere. Det har ikke været muligt at nå frem til frivillige aftaler på arealet. Den ene lodsejer ønsker ikke en arealrestriktion på sit areal og der er ikke enighed om erstatningen. Den anden lodsejer er positiv overfor forhandling, men der er ikke enighed om erstatningen for arealrestriktionen. Der er derfor igangsat et forløb med at påbyde arealrestriktion med pesticidfri drift.

I første omgang er der varslet påbud til de tre lodsejere, hvor det ikke har været muligt at lave en frivillig aftale. Næste trin er at påbyde arealrestriktionen efter §24 i Miljøbeskyttelsesloven. Lodsejerne har mulighed for at påklage afgørelse om påbud til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Da der ikke er enighed om erstatningen, indbringer kommunen på eget initiativ sagerne til afgørelse ved taksationsmyndighederne.

Økonomi

Mariagerfjord Kommune dækker omkostningerne i forbindelse med sagernes behandling ved taksationsmyndighederne.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Punkt 99: Etablering af faciliteter på Sildehagen

04.11.00-G01-1-20

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Fjordlaug Hobro har fremsendt projektforslag til etablering af sauna med tilhørende omklædningsmuligheder samt toiletfaciliteter på Sildehagen. Udvalget for Teknik og Miljø skal træffes beslutning om, hvorvidt der kan arbejdes videre med projektet, som det er forelagt. Projektet kræver en række myndighedstilladelser, herunder skal Udvalget for Teknik og Miljø tage stilling til en eventuel dispensation efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven, hvor Mariagerfjord Kommune er myndighed.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Udvalget for Teknik og Miljø:

1. At der arbejdes videre med det fremlagte projektforslag med henblik på indhentning af de nødvendige myndighedstilladelser.
2. At der meddeles dispensation fra § 3 i Naturbeskyttelsesloven til, at det i projektforslaget angivne byggeri kan opføres på den foreslåede placering.
3. At Mariagerfjord Kommune bidrager med op til 300.000 kr. til etablering af toiletfaciliteter, som finansieres af bevilling 912 Diverse mindre anlægsprojekter 2023.

Inddragelse

Der har i projektudviklingen været en tæt dialog mellem Fjordlaug Hobro og Mariagerfjord Kommune omkring at fastlægge den mest hensigtsmæssige placering samt at få indbygget elementer i projektet i forhold til Fjordstrategiens designmanual for fysisk udtryk. Fjordlaug Hobro har i processen haft en god dialog med den lokale afdeling af Naturfredningsforeningen. Ligeledes har der også været dialogmøde med deltagelse af Hobro Sejlklub, Fjordlaug Hobro og Mariagerfjord Kommune. Her blev Sejlklubbens visioner og Fjordlaugets projekt præsenteret for at sikre den bedst mulige koordinering og sammenhæng mellem projekterne.

Sagsfremstilling

Projektforslag

Fjordlaug Hobro har fremsendt projektforslag til etablering af sauna, omklædnings- og toiletfaciliteter ved Sildehagen i Hobro (se Bilag 1). Projektet er blevet kaldt "Panoramaporten", hvilket er meget beskrivende i forhold til, at bygningerne placeres helt op mod indgangen fra Hobro Sejlklub til Sildehagen, som også er en del af Panoramaruten. Der etableres et stiforløb ned til den allerede etablerede cirkelbro, som bedst muligt opfylder kravene til tilgængelighed.

Udvalget for Teknik og Miljø besluttede ved mødet 7. juni 2022, at der kunne arbejdes videre med et projektforslag, hvor bygningen var placeret længere nede mod fjorden. Fagenheden for Teknik og Miljø har efterfølgende haft drøftelser med Fjordlaug Hobro omkring mulighederne for en ændret placering, samt hvordan der kunne indarbejdes elementer i designet, så det matcher den designmanual for fysiske udtryk, som er udarbejdet i forlængelse af den vedtagne fjordstrategi. Disse drøftelser har haft afsæt i at følge Fjordstrategien, men også i forhold til at gøre en etablering af faciliteterne så nænsomme som muligt for området omkring Sildehagen.

Sildehagen er et helt specielt område, som omfatter en fredning, ligger indenfor Strandbeskyttelseslinjen, samt er et område omfattet af § 3 efter Naturbeskyttelsesloven. Der skal derfor tilvejebringes en række myndighedstilladelser for at projektet kan realiseres. Projektet skal behandles i Fredningsnævnet i forhold til fredningsbestemmelserne, i Kystdirektoratet i forhold til Strandbeskyttelseslinjen samt politisk i Mariagerfjord Kommune i forhold til dispensation i

forhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Inden projektet kan sendes til behandling i Fredningsnævnet og Kystdirektoratet skal Udvalget for Teknik og Miljø træffe beslutning, om der kan meddeles dispensation efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

I forbindelse med drøftelserne med Fjordlaug Hobro er fra kommunens side spillet ind med at integrere offentlige toiletfaciliteter i bygningerne. Der er to hovedformål med dette indspil:

1. Hvis de nuværende toiletfaciliteter fjernes og i stedet integreres i de nye bygninger, vil det øge muligheden for at opnå de nødvendige myndighedsmæssige tilladelser/dispensation, da en sådan løsning vil give et mere skånsomt indgreb i området samt give en bedre samlet helhed i løsningen.
2. Panoramaruten har vist sig at være eftertragtet og meget velbesøgt.

For at sikre toiletfaciliteter som matcher brugen af Panoramaruten vurderer fagenheden, at det vil være hensigtsmæssigt at forbedre og udbygge de nuværende faciliteter.

Dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3

Sildehagen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper som naturtypen overdrev. Der er forbud mod at foretage ændringer af tilstanden af beskyttet natur, men kommunen kan i særlige tilfælde give dispensation fra den generelle beskyttelse. Der skal foreligge særlige omstændigheder, før der kan gives dispensation, når ændringen af tilstanden er væsentlig eller i modstrid med at opretholde naturtypen som beskyttet. Rekreative interesser kan være en særlig omstændighed. Projektet ligger udenfor fagenhedens normale delegation, hvorfor det er Udvalget for Teknik og Miljø, der skal træffe afgørelse. I den konkrete sag er det fagenhedens vurdering, at der er tale om særlige omstændigheder, idet anlægget har stor rekreativ værdi. Derudover er anlægget placeret i kanten af det beskyttede areal og på et område, hvor naturkvaliteten ikke er høj. Endelig er det væsentligt for fagenhedens vurdering, at det ikke har været muligt at finde et tilfredsstillende alternativ udenfor beskyttet natur.

Projektøkonomi

Da der vil blive tale om offentligt tilgængelige toiletter, har fagenheden tilkendegivet, at der kan påregnes en kommunal medfinansiering op til 300.000 kr. Den samlede projektøkonomi er estimeret til 3,715 mio. kr. (se evt. Bilag 2). Restfinansieringen skal Fjordlaug Hobro tilvejebringe gennem fondsmidler med videre.

Økonomi

En kommunal medfinansiering op til 300.000 kr. vil kunne afholdes af bevilling 912 Diverse mindre anlægsprojekter 2023.

Beslutning

Jane Grøn (A) anmodede indledningsvist om at få vurderet sin habilitet i sagens behandling.

Udvalget besluttede, at Jane Grøn (A) ikke var inhabil.

Godkendt, idet Udvalget bemærker, at der ikke forudsættes yderligere kommunale driftsudgifter i forbindelse med det nye anlæg.

Bilag

Bilag 1. Sildehagen. Skitseforslag Panoramaporten-14042023

Bilag 2. Sildehagen. Budgetforslag Panoramaporten-13042023

Punkt 100: Orienteringssager

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Generel orientering til udvalget.

Sagsfremstilling

- Nærbaneanalyse for en eventuel forlængelse af den nordjyske nærbanetrafik til Arden og Hobro er nu igangsat.
- Miljøsagsbehandling af halmfyr i Rostrup.
- Politianmeldelse i beskyttet natur.
- Erfaring med eldreven suge-/fejmaskine.

Beslutning

Der var orientering om:

- Nærbaneanalyse for en eventuel forlængelse af den nordjyske nærbanetrafik til Arden og Hobro, som nu er igangsat. Såfremt forlængelsen realiseres vil dette blandt andet betyde, at IC-trafikken ikke fremover har standsning i Arden.
- Miljøsagsbehandling af halmfyr i Rostrup.
- Politianmeldelse i beskyttet natur.
- Erfaring med eldreven suge-/fejmaskine, som medfører skift af leverandør og maskine.
- Dialog med Hadsund Dyrehave om drift af areal mv.
- Magasinet Teknik og Miljø, hvor der genudsendes mail omkring oprettelse af login mv.
- Aktuel lokalplansag.

Jørgen Hammer Sørensen (O) deltog ikke under orienteringen om sidstnævnte emne.

Taget til orientering.

Punkt 101: Eventuelt

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

UTM

Beslutning

Der var kort snak om cykelstiprojekt og eventuelle klager herover.

Der var bemærkning omkring eventuel tidsbegrænset P-plads på Banegårdsvej, Hobro.

Der var forespørgsel omkring status på biogas-projekt.

Der var kort drøftelse omkring biodiversitetsområde ved lokal virksomhed.

Punkt 102: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-7-23

Udvalget valgte at følge indstillingen således der meddeles afslag.

Punkt 103: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.26-P19-1-23

Godkendt.

Punkt 104: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-6-23

Godkendt.

Punkt 105: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-5-23

Et flertal i Udvalget valgte at følge indstillingen således der meddeles afslag.

Punkt 106: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-4-23

Godkendt.

Punkt 107: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-3-23

Udvalget valgte at følge indstillingen således der meddeles afslag.

Punkt 108: Lukket:

85.02.02-G01-5-17

Mødet sluttede kl. 19.20.