

REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø 2022-2025 d. 17-12-2025

Mødedato Onsdag d. 17. december 2025 kl. 15:30

Mødested Arden Rådhus, Mødelokale Skoven

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for et område til etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Høt	4
Forslag til lokalplan 196/2026 for en etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro.....	6
Gammelvej 2B, Rostrup, 9510 Arden - Lastbilkøring.....	9
Boligprojekt på Strandvej 57-61 i Hobro.....	10
Maskinhus på Røgelknolden 5 ved Hobro.....	13
Orienteringssager.....	16
Eventuelt.....	17
Lukket: Kondemnering af bolig.....	18
Lukket: Underskriftsark.....	19

Punkt 170: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-5-17

Forventet sagsgang

UTM

Beslutning

Godkendt med den ændring, at punkterne vedrørende etageboligbebyggelse blev behandlet som de sidste punkter på dagsordenen.

Fraværende: Jane Grøn (A)

Punkt 171: 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.

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

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.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10

Miljørapport

Ikke teknisk resume

Bilag til miljørapport

Oversigtskort

Punkt 172: 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.

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 "Klochuset". 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

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.

Bilag

Forslag til Lokalplan 196

Miljørapport

Ikke teknisk resume

Bilag til miljørapport

Oversigtskort

Punkt 173: Gammelvej 2B, Rostrup, 9510 Arden - Lastbilkøring

01.02.05-P15-58-25

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Byrådsmedlem Niels Erik Poulsen (V) har anmodet om at få taget sag vedrørende lastbilkøring på Gammelvej 2A, Rostrup op til drøftelse i Udvalget for Teknik og Miljø.

Indstilling

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

1. At fagenhedens vurdering om, at lastbilen ikke kan tillades parkeret på grunden, fastholdes.

Sagsfremstilling

Sagen er opstået på baggrund af en forespørgsel fra en interesseret køber, som ønsker at vide, hvad grunden Gammelvej 2B i Rostrup må bruges til. Køber ønsker blandt andet at forlænge vejen og lave en grus-belægning på en del af grunden for at parkere med en lastbil.

Ifølge § 2 i Mariagerfjord Kommunes Parkeringsbekendtgørelse gælder følgende:

Køretøjer med tilladt totalvægt over 3500 kg, busser og lignende, samt påhængs- og sættervogne må kun parkeres i erhvervsområder eller på særligt afmærkede pladser for sådanne køretøjer under forudsætning af, at parkeringen sker minimum 100 m fra beboelse.

Ejendommen Gammelvej 2B i Rostrup er omfattet af lokalplan nr. 4.1 for Rostrup by, og er beliggende i lokalplanens område B1, der er udlagt til boligområde. Der er derfor ikke tale om et erhvervsområde, og parkeringen af lastbilen vil heller ikke være i en afstand af 100 meter fra beboelse.

Parkering af lastbilen vil desuden bryde med områdets karakter af boligområde, hvilket dermed vil stride imod lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Ifølge Planlovens §19 kan kommunalbestyrelsen ikke dispensere fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, da disse udgør lokalplanens principper, og en dispensation må i henhold til Planlovens §19 ikke være i strid med lokalplanens principper.

På baggrund af både parkeringsbekendtgørelsen og lokalplanen har fagenheden for Teknik og Miljø vurderet, at der ikke kan opnås tilladelse til at anvende grunden til lastbilkøring, hvilket er meddelt den interesserede køber tilbage i sommeren 2025.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Udvalget besluttede, at der skal gives tilladelse til parkering af en lastbil. Tilladelsen vil være en dispensation fra parkeringsregulativet. Udvalget finder endvidere, at tilladelsen til parkering med en lastbil er en ubetydelig afvigelse fra lokalplanen, men besluttede dog, at tilladelsen skal i nabohøring blandt de nærmeste naboer hos adresserne Gammelvej 1, 4, 6, 8, Rostrup Byvej 44, 42, 40 og 38, Nygade 2A, samt Nyvangen 1A og 1B. Tilladelse udstedes administrativt, dersom der ikke indkommer indsigelser fra nabohøringen.

Fraværende: Jane Grøn (A)

Bilag

Oversigtskort

Punkt 174: Boligprojekt på Strandvej 57-61 i Hobro

02.34.02-P19-459-25

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Tegnestuen Blåkilde har på vegne af ejer søgt om byggetilladelse til at opføre to dobbelthuse på Strandvej 57-61, 9500 Hobro (se bilag 1). Byggeriet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og overholder ikke byggeretten i BR18.

Henrik Sloth (V) og Niels Peter Christoffersen (S) har bedt om en politisk behandling af sagen.

Udvalget for Teknik og Miljø skal tage stilling til, om der generelt kan tillades 3 etager i området.

Indstilling

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

1. At der gives tilladelse til det konkrete byggeri for så vidt angår 3 etager, hvor kælderen er kunstigt fritlagt på den ene side og bør betragtes som en etage.
2. At der i den fremtidige administrationspraksis for området på baggrund af konkrete skøn i det enkelte tilfælde:
 - a. gives tilladelse til at opføre byggeri i 3 etager, i de tilfælde hvor kælderen er kunstigt fritlagt på den ene side og dermed skal betragtes som en etage.
 - b. at der meddeles afslag til at opføre 3 etager, i de tilfælde hvor mere end én side af kælderen er kunstigt fritlagt på den ene side og dermed skal betragtes som en etage.

Sagsfremstilling

Projektet

Tegnestuen Blåkilde har på vegne af ejer ansøgt om byggetilladelse til at opføre tæt-lav boliger i form af to dobbelthuse på Strandvejen 57-61. Bygningerne placeres inde i terræn og har højder på ca. 6,4 meter målt fra eksisterende terræn. De to bygninger indeholder i alt fire boliger med fire integrerede carporte og udhuse i kælderetagen. Der gennemføres omfattende terrænregulering, idet der afgraves et stort areal foran bygningerne, som gør at kældrenes sydlige facader bliver næsten helt fritlagte, og den synlige facade bliver ca. 9 m høj målt fra det regulerede terræn (se bilag 2).

I forbindelse med projektet er der en række forhold der skal afklares, hvilket er normal sagsbehandlingsprocedure for denne type byggeprojekter. Afklaringen sker i forbindelse med myndighedsbehandlingen af projektet, og det er typisk emner som p-pladser, adgangsforhold, afstandsforhold, byggehøjder, friarealer m.m. der afklares. Den del af sagsbehandlingen er ikke tilendebragt endnu.

I sagen er der imidlertid opstået et spørgsmål om beregning af etageantal, der udfordrer den hidtidige praksis, som Udvalget for Teknik og Miljø tidligere har fastlagt for området. Dette bliver beskrevet mere indgående nedenfor.

Fagenheden Teknik og Miljø anmoder derfor om politisk stillingtagen til den konkrete sag og fremtidig praksis med hensyn til det tilladte etageantal i området.

Planforhold

Ejendommen ligger indenfor Kommuneplanramme HOB.B.9, som udlægger området til åben-lav boliger (enfamiliehuse).

Kommuneplanrammen tillader lokalplanlægning for boligbyggerier i 1½ etage og i særlige tilfælde op 2½ etager, når miljømæssige eller arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelse i området ønskes fastholdt eller bevaret. Historisk er de 1½ etager i flere tilfælde fraveget op til 2 etager.

Der er ingen lokalplan for området.

Tidligere udvalgsbeslutning

Tilbage i 2020 behandlede Udvalget for Teknik og Miljø en sag om etageantal på Højdevej 13, der ligger indenfor samme kommuneplanramme som Strandvej 57-61. Dengang godkendte udvalget et byggeri i 2 etager, hvis der blev lavet ekstra foranstaltninger i forhold til at begrænse risikoen for indbliksgener mod naboer, og hvis byggeriet overholdt byggeretten i bygningsreglementet.

På baggrund af udvalgsbeslutningen har man indtil nu tilladt boliger i 2 fulde etager, såfremt byggeriet overholder en række kriterier, som er en kombination af bygningsreglementets bestemmelser for byggeretten og en politisk beslutning, der blev taget i 2021 i forbindelse med behandlingen af byggesagen Højdevej 13.

Disse kriterier og relevante punkter fra byggeretten er:

Byggeretten:

- Etageantallet må ingen steder overstige 2 etager.
- Bygningshøjden som måles fra eksisterende terræn, må ikke overstige 8,5 m.
- Afstandskrav til skel mod nabo og sti skal overholdes.
- Det skråhøjdegrænseplan skal overholdes (dvs. at højden ikke må overstige 1,4 x afstanden til skel).
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % (efter beregningsreglerne i BR18).

Udvalget for Teknik og Miljø's kriterier:

- Byggeriet må ikke medføre væsentlige indbliksgener for naboerne på deres primære opholdsarealer inde og ude.
- Evt. terrasser/altaner/udendørs opholdsarealer skal udføres med uigennemsigtig afskærmning. Ud fra en konkret vurdering kan der stilles krav om afskærmninger i op til 1,5 meters højde.
- Panoramavinduer i stue/opholdsrum og lignende rum må ikke medføre indbliksgener for naboerne, herunder deres udendørs opholdsarealer. Ud fra en konkret vurdering kan der stilles krav om afskærmning af den nederste del af vinduerne.

Indtil for nylig har fagenheden vurderet lignende bebyggelser til at være 2 etager vurderet ud fra bygningsreglementets beregningsregler.

Vurdering af etageantal

I forbindelse med den konkrete sag på Strandvej 57-61 er fagenheden blevet opmærksom på, at når der fritlægges en vis del af kælderen, skal kælderen beregnes som etage. Herunder ses et uddrag af Håndbogen for bygningsmyndighedens definition af etager:

"Hvis den kunstige frilæggelse er af større omfang, må kælderen anses for at være en etage i forhold til områdebestemmelserne.

..Det er almindelig praksis, at en kælder, der bliver frilagt på grund af et terrænspring, ikke medregnes som etage. Det er dog en absolut forudsætning, at frilæggelse ikke er kunstigt fremkaldt, og at fornuftig adgang til vej, gør en sådan bygningssudformning naturlig." (se bilag 2).

I den konkrete sag er kælderen kunstigt fritlagt, og fagenheden vurderer derfor, at byggeriet er i 3 etager og således i strid med byggeretten. Dermed er byggeriet principielt i strid med den administrationspraksis, som udvalget tidligere har fastlagt for fravigelse af 1½ etage, som er fastsat i kommuneplanrammerne.

Derfor skal udvalget tage stilling til, om der fremadrettet skal gives tilladelse til byggeri, der vurderes at være i 3 etager, fordi kælderen frilægges i et omfang, hvor den skal regnes med som en etage, og byggeretten dermed ikke overholdes.

Fagenhedens kommentarer

Bebyggelsen i området er karakteriseret ved enfamiliehuse fra 1½ til 3 etager, hvor fagenheden efter tidligere praksis vurderede at den var i 1½ til 2 etager. De fleste boliger er opført med saddeltage, dog ses flere nyere boliger med flade tage.

I området ses flere 3 etagers boliger, hvor der er foretaget kunstige fritlægninger af kælder i stil med det ansøgte. Her har fagenheden ved tilladelsestidspunktet vurderet dem som 2 etager ud fra beregningsreglerne i bygningsreglementet, men med udgangspunkt i ovenstående vil bygningerne fremadrettet blive vurderet som 3 etager. På Strandvejen 57-61 er der således ikke tale om et byggeri, der er større eller højere end det hidtil tilladte, men udelukkende at fagenheden er blevet opmærksom på, at byggeriet i henhold til bygningsreglementet teknisk set er i 3 etager.

Hvis Udvalget for Teknik og Miljø er positivt indstillet for at tillade byggeri i 3 etager efter de nævnte kriterier, vil byggeriet ikke overholde byggeretten. Det betyder, at sagen skal sendes i partshøring som grundlag for at foretage en helhedsvurdering af projektet.

Fagenhedens anbefaling

Fagenheden kan i det ansøgte tilfælde anbefale at fravige kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser og tillade tæt-lav boliger i form af to dobbelthuse. Byggeriet afviger fysisk ikke fra den hidtidige administrationspraksis, hvor vurderingen af etageantallet af lignende byggeri tidligere har været 2 etager.

Samtidig anbefaler fagenheden, at administrationspraksis i området ændres i overensstemmelse hermed, men at de øvrige kriterier, som Udvalget for Teknik og Miljø tidligere har fastsat, fastholdes.

Det skal bemærkes, at der i alle tilfælde skal ske en konkret vurdering af det enkelte projekt, og at administrationspraksis udelukkende er retningslinjer for den konkrete vurdering.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Fraværende: Jane Grøn (A)

Bilag

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2: Tegninger og visualiseringer

Bilag 3: Uddrag fra SB056, Håndbog for Bygningsmyndigheder

Punkt 175: Maskinhus på Røgelknolden 5 ved Hobro

02.34.02-P19-922-25

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Fagenheden for Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning om opførelse af et maskinhus på 924 m² på landbrugsejendommen Røgelknolden 5. Fagenheden er i dialog med ansøger, da det vurderes, at hallen er for stor til at være erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugsdriften.

Udvalgsmedlem Niels Peter Christoffersen (S) har bedt om at få behandlet sagen i udvalget, herunder en redegørelse for hvilke kriterier der lægges til grund for vurderingen af, hvad der anses for erhvervsmæssigt nødvendigt i forhold til driftsbygninger i landzone.

Udvalget for Teknik og Miljø skal tage stilling til, om det ansøgte byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens landbrugsdrift.

Indstilling

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

1. At der meddeles afslag til det ansøgte maskinhus, da byggeriets størrelse ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens landbrugsdrift

Sagsfremstilling

Ejer af Røgelknolden 5 har ansøgt om tilladelse til opførelse af en 924 m² stort maskinhus.

I henhold til Planloven kan erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for et landbrug under nærmere omstændigheder opføres uden landzonetilladelse. Andre byggerier kan ikke tillades opført uden landzonetilladelse.

Forudsætning for erhvervsmæssig nødvendighed

Når det skal vurderes, om en bygning, der ønskes opført i landzone, er erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom eller i modsat fald kræver landzonetilladelse, lægges blandt andet Planklagenævnets afgørelser til grund. Det er vigtigt at påpege, at det altid kommer an på en konkret vurdering i den enkelte sag, da flere forhold spiller ind. Der findes således ikke tommelfingerregler som f.eks. 100 m² maskinhus pr. 1 hektar jord.

Ifølge Planklagenævnet er forudsætningen for at en bygning kan betragtes som erhvervsmæssig nødvendig, at den skal benyttes i forbindelse med den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen, og der skal være tale om dyrehold eller planteavl af et vist omfang og/eller karakter eventuelt med salg til tredjemand for øje. Der ses også på proportionalitet (størrelse i forhold til drift), og således skal bygningens areal stå i rimeligt forhold til bedriftens størrelse og aktivitet. For stor hal i forhold til bedrift taler imod erhvervsmæssig nødvendighed.

Dokumenteret driftsbehov

Ansøger skal således i forbindelse med ansøgningen dokumentere, at den ansøgte driftsbygning står i rimeligt forhold til ejendommens driftsbehov. Her ses der fortrinsvis på følgende forhold:

- Er ejendommen drevet landbrugsmæssigt?
- Hvilke afgrøder/aktiviteter er der?
- Hvilke maskiner og hvor mange kvadratmeter kræves til opbevaring/vedligehold?

Planklagenævnet kræver i givet fald konkret dokumentation - ikke kun påstande. Det kan f.eks. ske ved konkrete beregninger og indretningsplaner, der viser, hvor meget de enkelte maskiner fylder.

Normalt vil der også kunne indhentes en udtalelse fra Landbrugsstyrelsen, hvilket dog ikke har været muligt at nå inden udvalgmødet. Fagenheden vurderer dog, at i henhold til Husdyrbekendtgørelsen er maskinhuset ikke en erhvervsmæssig nødvendighed, da der ikke er registreret erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen.

Sagsoplysninger for Røgelknolden 5

Der er 6. juni 2025 ansøgt om opførelse af et maskinhus på 924 m² til driften af ca. 5 ha jord. Ved ansøgningen er der ikke fremsendt dokumentation for driftsbehovet, men det fremgår kun, at bygningen er nødvendig for driften, og ansøger mener derfor ikke, at den kræver landzonetilladelse.

22. oktober 2025 sender rådgiver en redegørelse, hvor det fremgår at maskinhuset opdeles, så 554 m² skal anvendes til landbrugsdriften, mens de resterende 370 m² skal anvendes til ejers eksisterende virksomhed.

14. november 2025 indsendes der en indretningsplan og ny redegørelse fra en ny rådgiver. Her fremgår det, at maskinhuset nu udelukkende skal anvendes til driften af ejendommen. Den nye rådgiver oplyser i en telefonsamtale 20. november 2025, at det var en misforståelse, at man havde angivet, at maskinhuset skulle anvendes til ejers virksomhed.

Hvad opbevares der i maskinhuset?

I redegørelsen fra 14. november 2025 fremgår det, at ejer råder over maskin- og redskabsudstyr, som er afgørende for den daglige drift, herunder: to traktorer, tvillingehjul til traktor, tipvogn, brakpudser, harve, plov, tromle, såmaskine, slåmaskine, høvender, hørive, gødningsspreder, presser, indpakker samt en minilæsser med tilhørende redskaber. Derudover kræves der plads til opbevaring af gødning, såsæd og øvrige nødvendige driftsmaterialer.

Udover de nødvendige maskiner til driften er der gjort plads til parkering af bil, ATV, trailer, hestetrailer, gummivogn, vandvogn og dyrevogn med et samlet fodaftryk på ca. 73 m². Disse vurderes ikke at være en nødvendighed for driften, da der ikke er godkendt erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen.

Vurdering af maskinhusets størrelse som erhvervsmæssig nødvendigt

De maskiner, som vurderes at være erhvervsmæssigt nødvendige for driften, er beregnet med et samlet fodaftryk på 183 m². For at maskiner skal kunne køres ind/ud, vendes, serviceres og der sikres adgang mellem maskine, pålægges der en manørefaktor på 60 %, hvilket giver et samlet pladsbehov på ca. 293 m². Se vedhæftede arealberegning.

Derudover er der angivet behov for plads til opbevaring af minibags, såsæd og øvrigt materiel (hegnspæle, trådhegn mv.) med et samlet areal på ca. 195 m².

På baggrund af ovenstående vurderes det, at bygningens erhvervsmæssige driftsbehov kan indrettes på ca. 500 m². Byggeriet vurderes derfor at være ca. 400 m² større end det egentlige behov.

Alternative handlemuligheder

Hvis Udvalget for Teknik og Miljø er enige i, at ovenstående byggeri ikke er nødvendigt for driften, men man ønsker at imødekomme byggeriets størrelse alligevel, kan man vælge at godkende det med en landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Hvis Udvalget for Teknik og Miljø er uenige i ovenstående og vurderer at byggeriets størrelse er nødvendigt for driften, er byggeriet undtaget for landzonetilladelse i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Hvis et af de alternative handlemuligheder vælges, må det i henhold til retspraksis forventes, at afgørelsen vil blive underkendt af Planklagenævnet, hvis afgørelsen bliver påklaget.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Mariagerfjord Kommune.

Beslutning

Udvalget vurderer, at det ansøgte er nødvendigt for driften og dermed ikke kræver landzonetilladelse.

Fraværende: Jane Grøn (A)

Bilag

ID_H1_N03-Plantegning - indretning - Forslag 4

Beregningsgrundlag for pladsbehov

Situationsplan- 06-06-2025.

Punkt 176: Orienteringssager

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

UTM

Anledning

Generel orientering til udvalget.

Indstilling

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

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Der var orientering om:

- Beskadigede kantpæle, som reetableres.
- Løsning med Robotklippere i Astrup samt fejning af grus.
- Usikkerhed om beslutningsformulering omkring cykelsti ved Hvornum i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2025-28, hvor det ikke fremgår af aftalen, at der skulle være tale om en ren kommunal finansiering. Sagen bringes frem som politisk sag i det nye år, da der p.t. ikke kan arbejdes videre med projektets realisering.

Taget til orientering.

Fraværende: Jane Grøn (A)

Punkt 177: Eventuelt

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

UTM

Beslutning

Intet

Punkt 178: Lukket: Kondemnering af bolig

01.11.34-P19-15-25

Godkendt som indstillet.

Fraværende: Jane Grøn

Punkt 179: Lukket: Underskriftsark

85.02.02-G01-5-17

Mødet sluttede kl. 17.15.