

REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø 2022-2025 d. 05-09-2022

Mødedato Mandag d. 05. september 2022 kl. 15:15

Mødested Arden Rådhus, Østergade 22, Arden - Mødelokale Skoven

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag om ophævelse af lokalplan 57/2011 Offentligt område på Amerikavej 1 i Hobro.....	4
Forslag til lokalplan 182/2022 for rækkehuse på Hvidtjørnevej i Valsgård.....	6
Forslag til lokalplan for boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro.....	8
Planlægning for boliger Mariagervej 5, Hadsund.....	10
Afgørelse Kirkevej 35, Hadsund - bevaringsværdig bebyggelse.....	12
Projekt for etageboliger på Jernbanegade 15A og 15B i Hobro.....	15
Miljøtilsynsplan 2022.....	19
Høringssvar vedr revision af Råstofplan 2020.....	21
Byggesagsgebyrer 2023.....	23
Forslag til takster 2023 for Mariagerfjord Kommune.....	26
Budgetbemærkninger til budget 2023 for Udvalget for Teknik og Miljø.....	28
Retningslinier for klimasikring i byggesagsbehandlingen.....	29
Frigivelse af afsatte midler til udvikling af Arden bymidte.....	32
Eventuelt.....	34
Orienteringssager.....	35
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	36
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	37
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	38
Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte.....	39
Lukket:	40

Punkt 146: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-5-17

Beslutning

Godkendt.

Punkt 147: Forslag om ophævelse af lokalplan 57/2011 Offentligt område på Amerikavej 1 i Hobro

01.02.05-P16-3-22

Forventet sagsgang

TM, ØK, BY

Anledning

Fagenheden Teknik og Miljø foreslår, at Lokalplan 57/2011 for et offentligt område på Amerikavej 1, 9500 Hobro ophæves, idet ejendommen nu anvendes til almindelig bolig.

Byrådet skal tage stilling til om Lokalplan 57/2011 skal ophæves.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til ophævelse af Lokalplan 57/2011 offentligt område på Amerikavej 1 i Hobro vedtages endeligt, og at ejendommen Amerikavej 1 herefter administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser og bygningsreglementet.

Sagsfremstilling

Indtil 2003 blev boligerne på Amerikavej 1 og 3 anvendt som rektor- og pedelboliger for Hobro Gymnasium. I 2003 lavede Hobro Kommune en ny lokalplan, som muliggjorde, at boligerne kunne anvendes til almindelige helårsboliger uden nærmere tilknytning til gymnasiet. I 2011 lavede Mariagerfjord Kommune en lokalplan for Amerikavej 1, som nu skulle anvendes til offentlige formål i form af administration for ungdommens uddannelsesvejledning - UU Mariagerfjord. Allerede da fremgik det af lokalplanen, at man ønskede, at Amerikavej 1 igen skulle kunne anvendes til almindelig helårsbolig, når UU Mariagerfjord ikke længere skulle bruge den.

Nu anvendes ejendommen ikke længere til UU Mariagerfjord og derfor ønskes lokalplanen ophævet, da ejendommen igen anvendes som almindelig bolig.

Hvis lokalplanen ophæves, vil området fortsat være reguleret gennem kommuneplanens rammer for rammeområde HOB.O.41 (offentligt område), men i forbindelse med Kommuneplanrevisionen vil ejendommen blive flyttet over i rammeområde HOB.B.4 (boligområde).

Dermed kommer de eksisterende forhold i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og Amerikavej 1 vil fremover have de samme muligheder som de øvrige boliger i HOB.B.4.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens § 33, stk. 1, pkt. 2 kan en lokalplan ophæves og zonestatus opretholdes, når udviklingen indenfor området ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden at skulle dispensere eller lave en ny lokalplan. Beslutningen kan træffes, når ejere af de berørte arealer har haft mulighed for at udtale sig i mindst otte uger.

Høring

Forslag om ophævelse af lokalplan 57/2011 offentligt område Amerikavej 1 i Hobro har været i offentlig høring i otte uger. Ejer, lejere og naboer har haft mulighed for at udtale sig, men fagenheden har ikke modtaget nogen bemærkninger.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening til vurdering af, om ophævelse af lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Det vurderes, at ophævelsen af lokalplanen ikke udløser krav om miljøvurdering.

Denne afgørelse blev offentliggjort samtidigt med den offentlige høring af forslag om ophævelse af lokalplan 57/2011 og kunne påklages til Planklagenævnet med en frist på fire uger fra offentliggørelsen. Den er ikke blevet påklaget.

Screeningen er vedlagt som bilag sammen med lokalplanen som søges ophævet.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Oversigtskort_Amerikavej1

LP57_2011

Miljøscreening_OPH_LP57_2011

Punkt 148: Forslag til lokalplan 182/2022 for rækkehuse på Hvidtjørnevej i Valsgård

01.02.05-P16-5-22

Forventet sagsgang

TM, offentlig høring, TM/administrativ vedtagelse

Anledning

Ejerne af området ønsker at opføre rækkehuse i overensstemmelse med lokalplan 107/2017 for et boligområde i det nordlige Valsgård. Lokalplan 107/2017 er en rammelokalplan, hvilket betyder, at området skal have en ny og mere detaljeret lokalplan, før det kan bebygges.

Fagenheden Teknik og Miljø har derfor udarbejdet forslag til lokalplan 182/2022, hvori der gives mulighed for at opføre op til 36 rækkehuse.

Udvalget for Teknik og Miljø skal tage stilling til, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring i fire uger.

Indstilling

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

1. At forslag til lokalplan 182/2022 for rækkehuse på Hvidtjørnevej i Valsgård sendes i offentlig høring i fire uger.
2. At fagenheden bemyndiges til at godkende forslaget endeligt efter de godkendte retningslinjer, hvis der ikke kommer indsigelser i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Baggrund

Mariagerfjord Kommune udarbejdede i 2017 en lokalplan 107/2017 for et større boligområde i den nordlige del af Valsgård. Nærværende lokalplan omfatter en del af dette lokalplanområde, der er udlagt som et rammeområde til tæt-lav boligbebyggelse. Det betyder, at området kun kan realiseres igennem udarbejdelsen af en ny lokalplan for området.

Nærværende lokalplan fastholder principperne fra lokalplan 107/2017 og konkretiseres i forhold til bygherres ønsker for området og Mariagerfjord Kommunes ønske om at skabe bedre boligområder med udgangspunkt i arkitekt Jan Gehls principper for byplanlægning.

Formål

Området tænkes bebygget med boliger i form af rækkehuse. Vejene i området etableres som et loop, så området ikke bliver gennemkørselsområde for hele boligområdet mod nord og vest. Området gennemskæres i stedet af stier, så de bløde trafikanter får et sammenhængende stisystem, der fører til skole, hal, købmand og rekreative områder.

I lokalplanen lægges der vægt på, at der skabes en rækkehusbebyggelse med fokus på gode, udendørs opholdsarealer både i form af private haver og fælles friarealer, så muligheden for tilfældigt at møde sine naboer forøges og dermed også muligheden for at skabe fællesskaber i området. Placeringen af friarealerne i forbindelse til sti og vej, samt bestemmelser om belysning af disse medvirker forhåbentlig til at skabe tryghed i området.

Anbefaling af høringsperiode

På grund af lokalplanforslagets begrænsede omfang og kompleksitet anbefaler fagenheden en høringsperiode på fire uger.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort_Hvidtjørnevej

LP182_forslagUTM

Punkt 149: Forslag til lokalplan for boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro

01.02.05-P16-8-22

Forventet sagsgang

TM, offentlig høring, TM/administrativ vedtagelse

Anledning

Fagenheden Teknik og Miljø har udarbejdet nærværende lokalplan 183/2022 for boliger ved Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro for at ændre bestemmelserne om sekundære bebyggelsers afstand til skel.

Udvalget for Teknik og Miljø skal tage stilling til, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring i fire uger.

Indstilling

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

1. At forslag til lokalplan 183/2022 for Boliger ved Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro sendes i offentlig høring i fire uger.
2. At fagenheden bemyndiges til at godkende forslaget endeligt efter de godkendte retningslinjer, hvis der ikke kommer indsigelser i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Baggrund

Mariagerfjord Kommune vedtog i 2019 Lokalplan 149/2019 Boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro. Baggrunden var et ønske fra virksomhederne Karl Jensen A/S og Vielshøjen ApS om at få udarbejdet en lokalplan, der muliggør opførelsen af henholdsvis åben-lav og tæt-lav boliger.

Nærværende Lokalplan 183/2022 er udarbejdet for at rette op på en fejl i processen i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 149/2019, hvor bestemmelsen, der tillader sekundær bebyggelse i skel, har fået en forkert formulering. Derfor har fagenheden lavet en ny lokalplan, hvor bestemmelsen omformuleres, så det er tilladt at opføre sekundær bebyggelse i skel, såfremt bebyggelsen ikke er højere end tre meter.

Siden vedtagelsen af lokalplan 149/2022 har Fagenheden lavet en mindre lokalplan 159/2020, som omfatter en del af lokalplanområdet 149/2019. Lokalplan 159/2020 ændrer anvendelsen for området fra åben-lav boligbebyggelse til rækkehuse. Når nu lokalplanen for området skulle genvedtages med ændringer, har Fagenheden valgt at optage bestemmelserne fra begge disse lokalplaner i nærværende lokalplan, så de begge nu kan aflyses og der kun gælder én lokalplan for området.

Formål

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder: Delområde I er et rekreativt grønt område, der placeres i midten af lokalplanområdet og forbinder hele området samtidig med, at det fungerer som rekreativt areal. Delområde II er et åben-lav område til parcelhuse, der er opdelt i mindre bolig-enklaver med hvert sit fælles friareal. Delområde III er til tæt-lav boligbebyggelse og er placeret nærmest Døstrupvej med egen indkørsel og fordelingsvej. Delområde III er også forbundet med delområde I via veje og stier. Delområde IV må ikke bebygges og bibeholdes i landzone. Delområde IV anvendes kun til vejadgang, da området er påvirket af lugtgener.

I den gældende lokalplan står der, at ingen del af en fritliggende garage, carporte, skure og lignende må være højere end 3 meter i en afstand af 2,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti. I nærværende lokalplanforslag er der tilføjet paragraf 5.9 og 5.18 som tillader sekundær bebyggelse i skel.

Anbefaling af høringsperiode

På grund af lokalplanforslagets begrænsede omfang og kompleksitet anbefaler fagenheden en høringsperiode på fire uger.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort_Døstrupvej

LP183_2022_UTM

Punkt 150: Planlægning for boliger Mariagervej 5, Hadsund

01.02.05-P16-9-20

Forventet sagsgang

TM

Anledning

Fagenheden Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning om en ny lokalplan med et projektforslag for cirka 36 dobbelthuse på Mariagervej 5, 9560 Hadsund. Forslaget indebærer, at en del af lokalplanområde 4.5 (HAD) ændres fra erhvervsområde til tæt-lav boligområde, og at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som ændrer kommuneplanramme HAD.E.1 fra erhvervsområde til boligområde.

Udvalget for Teknik og Miljø har tidligere været forbeholden overfor områder med et større antal tæt-lav boliger, ligesom der har været fokus på boligernes varierede størrelser. Derfor skal der tages stilling til, om der skal arbejdes videre med en ændring af lokalplanen ud fra det antal boliger og de boligstørrelser, der er angivet i forslaget.

Indstilling

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

1. At der tages stilling til, om der skal udarbejdes et nyt kommuneplantillæg og en ny lokalplan for tæt-lav bebyggelse på Mariagervej 5 i Hadsund.
2. At der tages stilling til, om der skal arbejdes videre med det antal boliger og boligstørrelser, som er angivet i forslaget.

Sagsfremstilling

Fagenheden Teknik og Miljø har modtaget en ansøgning om en ny lokalplan for Mariagervej 5, 9560 Hadsund, som forudsætter, at en del af erhvervsområdet, der er udlagt i kommuneplanramme HAD.E.1 og lokalplan 4.5 (HAD) (vedlagt som bilag), ændres til boligområde. Ejendommen Mariagervej 5, 9560 Hadsund er knap 1,5 ha. og har vejadgang fra både Mariagervej og Gl. Randersvej.

Der er ingen funktioner eller anvendelser inden for erhvervsområdet HAD.E.1, som kan genere eller bliver generet af, at der etableres boliger på Mariagervej 5, 9560 Hadsund, fordi erhvervsområdet allerede har eksisterende boliger omkring sig og dermed allerede er pålagt de begrænsninger, det medfører.

Projektet

Projektet omfatter 36 tæt-lav boliger, som etableres som 18 dobbelthuse. Boligerne er påtænkt en bruttostørrelse på 109 m² plus carport og redskabsrum. Dobelthusene ønskes opført i 1 etage med saddeltag. Adgangsvejene ønskes etableret som et stort loop med indkørsel fra både Mariagervej og Gl. Randersvej (se vedhæftede bilag).

Her ud over er der centralt i området placeret et fælleshus med tilhørende fællesarealer.

Rammerne for den videre planlægning

Fagenheden har haft en indledende dialog med ansøger, hvor der har været udvekslet enkelte idéer på overordnet plan.

Det skal understreges, at den fremsendte bebyggelsesplan ikke opfylder de kvalitetskrav, som Mariagerfjord Kommune stiller til tæt-lav boligområder, og som overordnet er baseret på arkitekt Jan Gehls principper for gode boligområder. Ligeledes er bebyggelsesplanen heller ikke myndighedsbehandlet, og dermed er det heller ikke afklaret, om bebyggelsesplanen opfylder de forskellige myndighedskrav (vejregler, affaldshåndtering, bygningsreglementet m.v.).

Disse forhold vil blive fastlagt i den dialog fagenheden typisk har med bygherre i den indledende planlægningsfase. Bebyggelsesplanen vil således ændre sig i forbindelse med bygherredialogen, men på nuværende tidspunkt har Fagenheden dog ikke modtaget et mere detaljeret projekt end den vedhæftede tegning samt ovenstående beskrivelser.

Afklaring af boligantal og størrelse

Inden Fagenheden indgår i en dialog med bygherren med henblik på at afklare disse mere detaljerede forhold, finder fagenheden det hensigtsmæssigt, at rammerne for antallet og størrelsen af de tæt-lave boliger fastlægges, da Udvalget for Teknik og Miljø i tidligere sager har haft opmærksomhed på disse forhold.

Beslutning

Per Husted Nielsen (A) bad om at få vurderet sin habilitet. Udvalget besluttede at Per Husted Nielsen ikke er inhabil i sagen.

Godkendt med den bemærkning, at fagenheden skal tage dialog med bygherre om antallet af boliger og størrelse. Udvalget ønsker, at det fortsat planlægges med fælleshus.

Bilag

Oversigtskort_Mariagervej5

SKM_C30822011714580.pdf

Lokalplan 4.5HAD_Lokalt erhvervsområde ved Mariagervej i Hadsund Syd

Punkt 151: Afgørelse Kirkevej 35, Hadsund - bevaringsværdig bebyggelse

01.10.00-P00-3-22

Forventet sagsgang

TM

Anledning

Als Kirke v/Menighedsrådet har efter købs af ejendommen Kirkevej 35 i Als anmodet om at nedrive ejendommen. Efter nedrivning og sammatrিকुलरिंग med naboejendommen Kirkevej 33, Als, ønsker Menighedsrådet at opføre en ny, fælles sognevård for Als og Åster Hurup, dertil også en parkeringsplads.

Fagenheden Teknik og Miljø, har meddelt afslag på nedrivning på baggrund af bygningens bevaringsværdighed. Udvalgsformand Jørgen Hammer Sørensen har efterfølgende ønsket sagen behandlet i Udvalget for Teknik og Miljø.

Indstilling

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

1. At afslaget til nedrivning fastholdes, så Kirkevej 35 i Als bevares.
2. At bygningen sikres mod nedrivning gennem et kommuneplantillæg eller mod u hensigtsmæssige bygningsændringer/-tilføjelser gennem en bevarende lokalplan.

Sagsfremstilling

Baggrund

Als Kirke v/Menighedsrådet har efter købs af ejendommen Kirkevej 35 i Als anmodet om at nedrive ejendommen med henblik på efter nedrivning og sammatrিকुलरिंग med naboejendommen Kirkevej 33 at opføre en ny, fælles sognevård for Als og Åster Hurup, dertil også en parkeringsplads.

Fagenheden Teknik og Miljø, har i samarbejde med Nordjyllands Historiske Museum udarbejdet en vurdering af bygningens bevaringsværdi (SAVE) - se bilag.

Fagenheden har vurderet, at ejendommen er bevaringsværdig og derfor meddelt afslag på nedrivning.

Als Kirke v/Menighedsrådet har på baggrund af Fagenhedens vurdering, anmodet udvalgsformand Jørgen Hammer Sørensen om en politisk behandling af sagen.

Såfremt Udvalget for Teknik og Miljø, beslutter, at bygningen kan nedrives, skal det efter Bygningsfredningsloven ske gennem en proces. Nedrivningsanmeldelsen skal offentliggøres med en frist på mindst fire og højst seks uger for fremsættelse af indsigelser m.v. Samtidig med offentliggørelsen skal kommunalbestyrelsen underrette ejeren samt personer, foreninger m.fl., herunder om fristen for indsigelser m.v.

Lov og plangrundlag

Efter bestemmelserne i Bygningsfredningsloven er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

I Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 afsnit 2.15 Kulturarv har Byrådet vedtaget, at bevaringsværdige bygninger i kategori 1-4 skal sættes bevaret og sikres indarbejdelse i kommuneplanen.

Vurdering af bevaringsværdi

Fagenheden har lavet en vurdering af bebyggelsens bevaringsværdier. Vurderingen er baseret på bebyggelsens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt bebyggelsens originalitet og tilstand. Mariagerfjord Kommune vurderer, at bebyggelsen bør bevares til karakteren 4 (skala 1-9, hvor 1 er højest og 9 lavest).

Huset er, som bindingsværkshuse ofte er, harmonisk sammensat med en fin rytme mellem stolperne og fine proportioner. De gennemstukne bjælker under tagskægget afslører, at byggeåret 1827 i BBR godt kan være korrekt. Man gik nemlig fra den såkaldte styrtrumskonstruktion, som de gennemstukne bjælker viser, mellem 1830-1850 i dette område. Det rummer dermed en fin fortælling om husets alder.

Den manglende fodrem er karakteristisk for Nord- og Vestjylland og viser dermed et regionalt træk. Det spinkle bindingsværk viser, at man formentlig ikke har haft adgang til rigelige mængder af træ og heller ikke egetræ, som kan ses i bindingsværkshuse i andre dele af Danmark. Det kunne måske være strandingstræ. En sådan bygningstype og med denne alder som denne ses ikke så ofte i Himmerland. Husets relative beskedne størrelse og beliggenhed ved siden af kirken tyder på, at det kunne være en tidligere degnebolig, hvilket også rummer en fin fortælling i sig selv.



Partshæring

Fagenheden har sendt SAVE-vurderingen til udtalelse hos Als Kirke v/Menighedsrådet, der efterfølgende har sendt en indsigelse til fagenhedens SAVE-vurdering. Kirkegade 35 ønskes forsat nedrevet med den begrundelse, at den samlede bevaringsværdi efter rådets vurdering bør være lavere. Det begrundes i nedenstående argumenter:

- Der er blevet udført en Tilstandsrapport over ejendommen, lÅbenummer H-21-04082-0380 af 18. august 2021, der er udarbejdet af Domutech A/S.
 - Under "beboelse" ydervægge pkt. 3 nævnes, citat: "Der ses stedvise nedbrydninger og reparationer i bindingsværkstræ", og stedvis er dette hultydende ved banken. Ses f.eks. mod vestgavl og sydfacade vestlig. Nedbrydning vurderes at fortsætte. Hultydende bindingsværk kan indikere nedbrydning".
 - Under pkt. 4 nævnes, citat: "Bindingsværk ydervæg er isoleret indvendig. Der vurderes ikke at være afstand mellem væg og isolering, og der ses ingen ventilationsspalter i top og bund væg. Der er risiko for fugtphobning i bindingsværk og murværk, med skader og nedbrydning til følge".
 - Under pkt. 5 nævnes, citat: "Tavlene (murværket) mellem bindingsværket, er stedvis med hult-lydende og lÅst puds. Ses f.eks. syd og Åst. Mindre afskalninger er almindeligt forekommende på ældre bygninger og der vurderes ikke at være risiko for udvikling på kortere sigt".
 - Under "beboelse" dÅre / vinduer porte pkt. 6 nævnes, citat: "Fuge/tÆtning mellem solbÅnk og underliggende bindingsværk er udført med Polyurethanskum. Dette kan give risiko for opfugtning, da Polyurethanskum kan blive

fugtsugende med tiden, og opfugte omkringliggende trævækst.

- Holdbarheden af opfattelsen om, at Kirkevej 35 har udgjort en degnebolig betvivles. Ved en gennemgang af tingbøgerne fremgår det, at arealet med Kirkevej 35 i 1902 overdrages til Aalborg Amt ved en højdom. Senere i 1902 sælger Amtet ejendommen, og af skattemålingen beskrives den som den, citat: "til bolig for distriktsjordemoderen i amtskredsens 14. distrikt benyttede ejendom".

Rådets kommentar til SAVE vurderingen er vedhæftet som bilag.

Fagenhedens vurdering

Fagenheden vurderer ikke, at Menighedsrådets kommentar til SAVE-vurderingen bør give anledning til ændring af SAVE-resultatet. De nævnte forhold vedrørende bygningens tilstand vurderes udelukkende at omfatte forhold, som kan afhjælpes med mindre eller almindelige reparationer. De indgår i forvejen i den samlede SAVE-bedømmelse og er således ikke af en karakter, der medfører en ændring af fagenhedens vurdering af bygningens stand.

Fagenheden fastholder derfor SAVE-vurderingens resultat, hvor bygningen har en bevaringsværdi på 4. Altså en relativt høj bevaringsværdi, som bør sikres for eftertiden.

Beslutning

Ad. 1: Udvalget besluttede, at der skal igangsættes proces med henblik på tilladelse til nedrivning, idet udvalget ud fra et samlet indtryk ikke finder bygningen bevaringsværdig.

Ad. 2: Ikke relevant.

Bilag

Vurdering af bevaringsværdi

Kommentar til screening af bevaringsværdi

Punkt 152: Projekt for etageboliger på Jernbanegade 15A og 15B i Hobro

01.02.05-P16-15-22

Forventet sagsgang

TM

Anledning

Fagenheden Teknik og Miljø har modtaget et skitseprojekt for en etagebolig i 15 etager på Jernbanegade 15A og 15B i Hobro (Klokhuset). Projektet ligger udenfor de eksisterende planlægningsmæssige rammer. En realisering af projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny planlægning for ejendommen.

Udvalget for Teknik og Miljø skal tage stilling til, om der skal igangsættes en planproces med henblik på at muliggøre projektet.

Indstilling

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

1. At der påbegyndes en planproces med henblik på at tilvejebringe et plangrundlag til projektets muliggørelse.
2. At planprocessen indledes med en foroffentlighedsfase.

Inddragelse

Fagenheden Teknik og Miljø anbefaler, at der gennemføres en foroffentlighedsfase, inden der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Sagsfremstilling

Projektet

På vegne af en privat bygherre har arkitektfirmaet Bjørk og Maigaard indsendt et skitseprojekt (se bilag) for et etageboligbyggeri på Jernbanegade 15A og 15B i Hobro.

På ejendommen Jernbanegade 15A og 15B er der i dag en boligbebyggelse på fire etager ("Klokhuset"), som er meget forfalden. Således har der gennem de seneste år været stor offentlig og politisk fokus på bygningens skæmmende udseende, og der er fra flere sider udtrykt ønske om nedrivning af bygningen.

Skitseprojektet for ny bebyggelse omfatter et etageboligbyggeri på 15 etager med hævet parkeringskælder. Byggeriet indeholder på nuværende tidspunkt 32 boliger. Der er angivet 39 p-pladser, hvilket i henhold til Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm er ni pladser for lidt. Parkeringsforholdene forudsættes at blive bragt i overensstemmelse med parkeringsnormen.

Bygningen vil med en samlet højde på cirka 46 meter være den højeste boligbygning i Hobro. Et højhus af et omfang, der vil påvirke ikke blot de nære omgivelser, men visuelt også store dele af Hobro by. Da byggeriets højde samtidig overskrider de eksisterende planlægningsmæssige rammer, anmoder fagenheden Udvalget for Teknik og Miljø om at tage stilling til, om der skal påbegyndes en planproces med henblik på at muliggøre projektet.

Som grundlag for Udvalgets vurdering er der en række forhold, som fagenheden mener bør lægges til grund for vurderingen af projektet:

- Bygningens indpasning og påvirkning af det generelle bybillede
- Bygningens arkitektoniske udtryk
- Skyggepåvirkninger af nærmiljøet
- Vindpåvirkninger af nærmiljøet
- Trafikstøj
- Trafikafvikling

Indpasning og påvirkning af det generelle bybillede

Bygningen vil blive en synlig markør i Hobro by. Mariagerfjord Kommune har ikke en politik for højhuse i byerne, og dermed er der ikke et konkret grundlag for at vurdere bygningen i en byplanmæssig sammenhæng. Fagenheden har derfor vurderet bygningen ud fra dels samspillet med andre høje bebyggelser i Hobro og dels bygningens synlighed i bybilledet.

Bygningen placeres på fladen i "bunden" af Hobro by. Her vil den være synlig fra store dele af midtbyen og mange af de kvarterer, som ligger op til midtbyen, men med sin lave placering i landskabet (ca. kote 1,00 DVR) vil den fra de fleste steder ikke komme over horisontlinien. Bygningen vil også fra enkelte punkter være synlig på længere afstand. I skitseprojektet er der lavet en række visualiseringer, der viser hvor og hvordan bygningen kan opleves fra en række udvalgte punkter i byen (se bilag).

Bygningens indflydelse på det generelle bybillede skal også ses i relation til den øvrige by, herunder andre høje bygningsværker. Hobro er præget af en forholdsvis lav bebyggelse på op til 2½ etage, mens der er enkelte bygninger på op til fire etager. Der er dog nogle få bygninger eller bygningsværker, som når højere op og står som markører i byen; siloen på havnen, vandtårnene på henholdsvis Hegedalsvej og Jyllandsvej, skorstenene på varmeværket (Hostrupvej) og Vindø Teglværk og tårnet på Hobro Kirke. Der kan også peges på Hobro Sygehus og etageboligerne på Stoldalen, der, selv om de ikke er højere end 4-5 etager, fremstår tydeligt i bybilledet på grund af deres placering højt i landskabet.

Disse bygningsværker ligger dog spredt over byen og står således ikke og "konkurrerer" med hinanden om at være markører i bybilledet. Dermed står vi med et samlet bybillede med overvejende lav bebyggelse, men med enkelte høje markører eller pejlemærker forskellige steder i byen.

Fagenhedens vurdering

Det er fagenhedens vurdering, at bygningen vil blive et markant byggeri i Hobro. Det vil således kunne ses fra stort set hele midtbyen og store dele af de kvarterer, som ligger tæt på midtbyen. Desuden vil den være synlig fra enkelte steder på længere afstand. Bygningen vil således også komme til at udgøre et af byens pejlemærker.

Bygningens arkitektoniske udtryk

Bygningens første fire etager udgør sammen med en hævet parkeringskælder hele bygningens "sokkel". Fodafttrykket af soklen er lidt større end den eksisterende bygnings fodafttryk (se skitseprojektet side 19), og har dermed omtrent de samme dimensioner, som den eksisterende bygning. Fra og med 5. etage og til 15. etage indskrænkes fodafttrykket til lidt mere end halvdelen af soklens, hvilket får denne del af bygningen til at fremstå som et tårn. Samtidig er hver 5. etage vist med en glasfacade, der visuelt deler byggeriet op i tre, mindre blokke.

Skitseprojektet angiver ikke specifikt, hvilke materialer og farver bygningen påtænkes opført med, men ud fra tegningerne og de inspirationsbyggerier, som projektet henviser til, lægges der op, at facaderne opføres i tegl med glaspartier. Samtidig indikeres der et farvevalg, hvor soklen opføres i lidt mørkere farver, mens tårnet fremstår i lysere farver.

Fagenhedens vurdering

Det er fagenhedens vurdering, at der med den valgte arkitektur er tilstræbt at give bygningen en lethed og et arkitektonisk udtryk, som er med til at dæmpe den markante synlighed, som Fagenheden vurderer, at byggeriet vil få.

Skyggepåvirkninger af nærmiljøet

Bygningens skyggepåvirkning af nærmiljøet er beskrevet i skitseprojektet. Skyggediagrammerne er udarbejdet for forskellige tidspunkter på døgnet ved sommersonhverv (21. juni), vintersolverv (21. december), forårsjævndøgn (21. marts) og efterårsjævndøgn (21. september).

I skitseprojektet konkluderes det, at der vil være en periodevis skyggegene på nabogrunde ved jævndøgn, men størstedelen af bygningens skygge ligger på Jernbanegade. Ved sommersonhverv fremgår det, at bygningens skygge ligger på Jernbanegade størstedelen af døgnet med mindre perioder af skyggegene på nabobygningen efter kl. 18. Ved vintersolverv fremgår det, at både den foreslåede bygning og nabobygningerne kaster lange skygger, der påvirker omkringliggende bygninger.

Jernbanegade 12

Ved sommersonhverv bliver de enkelte altaner på Jernbanegade 12 påvirket i omkring 35 minutter, og gavlen mod vest bliver ikke påvirket. Ved jævndøgn bliver de enkelte altaner på Jernbanegade 12 påvirket i omkring 1 time og 55 minutter. Ved vintersolverv bliver de vestlige altaner påvirket fra kl. 13.15 og frem til solnedgang kl. 15.39.

Fagenhedens vurdering

Den høje bygning vil medføre markant skyggevirksomhed. Skyggevirksomheden er dog en konsekvens, som ikke kan afhjælpes på anden måde end at begrænse byggeriets omfang. I dette projekt er det ikke en reel mulighed at ændre bygningens placering på grunden på grund af grundens begrænsede størrelse. Skyggevirksomhedens tidsmæssige omfang begrænses dog af den forholdsvis slanke tårnkonstruktion.

Vindpåvirkninger af nærmiljøet

En anden påvirkning, der er belyst i skitseprojektet, er de ændrede vindpåvirkninger, som bygningen medfører på omgivelserne. Analysen tager udgangspunkt i bygningen med og uden tårn, og omhandler to vindeffekter: Tunnelvirkning og downdraft. Tunnelvirkning er den forøgelse af vindhastigheden, som sker, når vinden presses ind i en tunnel mellem to bygninger. Downdraft skyldes det forhold, at vinden presses ned mod jorden, når den rammer en høj struktur. Begge effekter giver øget vindpåvirkning og dermed dårligere komfort på udendørs opholdsarealer.

Analysen viser at tårnet giver højere vindhastigheder ned i området, og påvirker kraftigt området syd og øst for bygningen i vinterperioden. Nærområdet må generelt forvente en smule øget vindhastigheder, dog ikke til sådan en grad at vindmiljøet bliver ukomfortabelt.

Jernbanegade 13

Den østlige nabo Jernbanegade 13 med hjørnealtaner må forvente at opleve højere vindhastigheder hele året rundt. Dog bliver ingen andre naboaltaner påvirket i nogen høj grad.

Konklusionen er at vindkomforten forringes ét niveau på komfortskalaen for 50% af hjørnealtanernes areal.

Fagenhedens vurdering

Det er fagenhedens vurdering, at bygningen generelt medfører komfortnedgang på de omkringliggende arealer, herunder altanerne på Jernbanegade 13. Der er dog generelt tale om en nedgang af et begrænset omfang og noget der i øvrigt altid vil være til stede ved byggerier i byen.

Trafikstøj

Der er i forbindelse med skitseprojektet udarbejdet en støjberegning for trafikstøjen fra Jernbanegade og Skivevej. Støjberegningen viser, at projektområdet påvirkes af vejstøjen med et niveau, som overskrider de tilladte værdier.

Fagenhedens vurdering

Det er fagenhedens vurdering, at projektet er udformet således, at der ikke vil være udendørs arealer, som støjbelastes mere end det tilladte. Desuden vurderes det, at der også kan indarbejdes støjdæmpende tiltag i projektet således, at kravene til både det indendørs og det udendørs støjniveau kan overholdes.

Trafikafvikling

Den nye bebyggelse på grunden indeholder 20 ekstra boliger i forhold til den nuværende bebyggelse (12 boliger). De flere boliger vil medføre en meget lille forøgelse af trafikken på Jernbanegade - skønsmæssigt 80 bilture ekstra i døgnet ind og ud fra ejendommen. Der er i forbindelse med skitseprojektet udarbejdet en trafikanalyse (se bilag).

Den planlagte vejadgang er placeret så langt fra trafikkrødset, som grunden tillader (ca. 30 m.). Denne placering giver en mere forståelig og forudsigelig trafikafvikling, og den nye vejadgang vil fjerne de nuværende konfliktpunkter og dermed give en væsentlig bedre vejbetjening af grunden. Den nuværende venstresvingsbane på Jernbanegade forlænges 10 m. mod syd og svingbanen afmærkes med dobbelte vognbanepile. Dette vurderes ikke at give problemer i forhold til afvikling af trafikken.

Fagenhedens vurdering

Med udgangspunkt i projektets trafikanalyse er det fagenhedens vurdering, at den øgede trafik til og fra ejendommen, som projektet medfører, ville kunne håndteres sikkerheds- og afviklingsmæssigt tilfredsstillende. Grundlaget for vurderingen er vejadgangens placering og de trafikmæssige tiltag på Jernbanegade, som er angivet i projektet.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Revideret projektmappe

Punkt 153: Miljøtilsynsplan 2022

09.00.00-P15-1-13

Forventet sagsgang

TM - efterfølgende offentliggørelse/høring.

Anledning

Miljøtilsynsplanen beskriver, hvordan og i hvilket omfang Mariagerfjord Kommune fører tilsyn med virksomheder og husdyrbrug.

Fagenheden Teknik og Miljø udarbejdede i 2013 en miljøtilsynsplan, som blev sendt i offentlig høring og forelagt Udvalget for Teknik og Miljø. Miljøtilsynsplanen skal opdateres hvert fjerde år og blev senest opdateret i 2018.

Miljøtilsynsplanen er nu blevet opdateret og forelægges hermed til udvalgets orientering.

Indstilling

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

1. At "Miljøtilsynsplan 2022" tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Formålet med miljøtilsynet er at forebygge forurening og sikre, at miljølovgivningen overholdes.

Miljøtilsynsplanen skal give mere åbenhed, så borgere, virksomheder og husdyrbrug får indblik i, hvordan og efter hvilke principper kommunen fører miljøtilsyn.

I miljøtilsynsplanen er det blandt andet beskrevet, hvordan kommunen laver en miljørisikovurdering af virksomheder samt husdyrbrug og på den baggrund fastsætter, hvor ofte en virksomhed eller et husdyrbrug skal have miljøtilsyn.

Myndigheden skal desuden offentliggøre tilsynsrapporter, efter virksomheden eller husdyrbruget har haft mulighed for at kommentere indholdet.

Fra Miljøstyrelsen er der opstillet klare mål for kommunernes tilsynsindsats. Mariagerfjord Kommune forventer på årsbasis at udføre ca. 100 miljøtilsyn på virksomheder og ca. 150 miljøtilsyn på husdyrbrug.

Fagenheden bemærker, at tilsynsplanen indeholder oplysninger om minkfarme, uanset at driftsforbudet løber frem til 1. januar 2023. Dette skyldes, at minkfarmene fortsat har gældende miljøgodkendelse, og at miljøafdelingen først i 2023 laver opfølgende miljøtilsyn for afklaring af eventuelt helt nedlagte minkfarme.

Afslutningsvis skal det nævnes, at Mariagerfjord Kommune er forpligtet til at gennemføre to tilsynskampanjer om året. I 2022 er kampanjerne Egenkontrol og drift af tankstationer samt Miljøledelse på landbrug.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Miljøtilsynsplan 2022

Punkt 154: Høringssvar vedr revision af Råstofplan 2020

01.09.10-P17-1-22

Forventet sagsgang

TM

Anledning

Udvalget for Teknik og Miljø udtrykte ønske om at fremsende høringssvar til Region Nordjyllands vurdering af behovet for en revision af Råstofplan 2020.

Fagenheden Teknik og Miljø har udarbejdet forslag til høringssvar.

Indstilling

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

1. At forslag til høringssvar til Region Nordjylland godkendes.

Sagsfremstilling

Region Nordjylland har inviteret Mariagerfjord Kommune til at afgive høringssvar til redegørelse og spørgsmål som grundlag for Regionsrådets vurdering af behovet for revision af Råstofplan 2020.

På baggrund af Udvalgets beslutning og drøftelse til seneste møde 8. august 2022 i Udvalget for Teknik og Miljø foreslår fagenheden følgende høringssvar:

- Er der behov for en revision af Råstofplan 2020? - og i givet fald, bør der være en afgrænset revision, hvor enkelte områder er i fokus?

Mariagerfjord Kommune mener, at der er behov for en revision af graveområderne i råstofplanen, således at det sikres, at der også i fremtiden er tilstrækkeligt med sand, sten og grus til lokal forsyning, når råstofområdet ved Nysum/True er brugt op.

- Skal Regionerne påvirke råstofbranchen i en mere bæredygtig retning, hvor der i højere grad sikres bedre udnyttelse af råstofferne? Både i forhold til nye tekniske muligheder og for udbredelse af ny viden på området?

Mariagerfjord Kommune mener, at der skal ses på muligheden for at påvirke råstofbranchen i en mere bæredygtig retning, hvor der sikres en bedre udnyttelse af råstofferne. Det kan blandt andet gøres ved undersøgelse af nye tekniske muligheder og udbredelse af ny viden på området.

- Skal fokus fortsat være på lokal forsyning?

Mariagerfjord Kommune mener, at der i højere grad bør være fokus på lokal forsyning, men har forståelse for, at råstofferne i regionen er forskelligt fordelt. Lokal forsyning minimerer transportbelastningen og CO₂-udledningen. Samtidig er den lokale forsyning af råstoffer en fordel for økonomien i anlægsprojekter med stor forbrug af sand- og grusmaterialer.

Mariagerfjord Kommune opfordrer Regionerne til at arbejde for, at der indføres vilkår i gravetilladelserne, der sikrer, at der sættes loft på den årlige indvinding og at det sikres, at en del af indvindingen kun kan anvendes lokalt.

- Skal Regionen i højere grad have fokus på mulighederne for at understøtte genanvendelsen af overskudsjord (Projektjord) som er alternativ til de jomfruelige råstoffer?

Mariagerfjord Kommune mener, at der skal ses på mulighederne for i højere grad at genanvende overskudsjord (Projektjord) som alternativ til de jomfruelige råstoffer.

- Skal fokus være på at klarlægge, hvordan den kommende 3. limfjordsforbindelse vil påvirke forsyningen af råstoffer i regionen?

Mariagerfjord Kommune opfordrer Regionen til at sikre, at der er mulighed for råstofindvinding i nærhed til projekter, der kræver store mængder af sand- og grusmaterialer. Det minimerer transportbelastningen og CO₂-udledningen. Samtidig er det også en fordel for økonomien i projekterne.

Herudover vil Mariagerfjord Kommune gerne foreslå, at Regionen drøfter nedenstående i forbindelse med Regionens vurdering af behov for revision af Råstofplan 2020:

- at Regionen arbejder for, at der indføres en model, hvor den enkelte råstofindvinder bidrager med et infrastrukturbidrag, der lokalt kan anvendes til vedligehold af vejanlæg og andet, hvor der er stor slitage som følge af råstofindvinding.
- at Regionen arbejder for, at der indføres en model for råstofindvinding, som tilgodeser de gener, der lokalt kan være ved indvindingen. Det kunne være en model, hvor råstofindvinder kompenserer det nærtliggende lokalsamfund i form af en fond, hvor der kan søges til lokale initiativer indenfor bymiljø, kultur og natur.
- at Regionen tænker natur, biodiversitet og rekreative muligheder ind i efterbehandlingen. Det er ikke forkert at efterlade stejle skrænter og nøgne dynger af sand og grus. Der er således gode muligheder for at skabe spændende herlighedsværdier med naturmæssigt og rekreativt potentiale. Kommunen stiller meget gerne sin viden og lokalkendskab til rådighed for regionen.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 155: Byggesagsgebyrer 2023

02.00.06-000-1-22

Forventet sagsgang

TM, ØK, BY

Anledning

Byrådet skal fastsætte byggesagsgebyret for 2023 og godkende grundlaget for opkrævningen.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At der fastsættes en takst for byggesagsgebyr for 2023.
2. At instruksen godkendes som grundlag for opkrævning af byggesagsgebyr.

Sagsfremstilling

Byrådet skal fastsætte timeprisen for byggesagsbehandlingen i Mariagerfjord Kommune for 2023. Det er op til Byrådet at fastlægge gebyrniveauet, men gebyrindtægterne må ikke overstige de faktiske udgifter i forbindelse med byggesagsbehandlingen (se bilag).

Med udgangspunkt i tallene fra 2021 kan der faktureres for cirka 26% af tiden i byggesagsteamet. Årsagen til, at en større del ikke kan faktureres, er hovedsagligt, at størstedelen af byggesagsbehandlingen indbefatter arbejde, som det ikke er muligt at opkræve timebetaling for (dispensationer fra lokalplaner og bygge- og beskyttelseslinier samt landzonetilladelser).

Desuden har Udvalget for Teknik og Miljø tidligere besluttet, at der ikke skal opkræves gebyr for de indledende, generelle drøftelser med bygherre, der ofte er i opstartsfasen i en byggesag.

Byggesagsgebyr 2022

Byrådet valgte i forbindelse med Budget 2022 at fastsætte byggesagsgebyret til 470 kr. i timen. Dette har i de første seks måneder af 2022 givet en indtægt på ca. 515.000 kr. og direkte fremskrevet, giver det en anslået samlet indtægt for 2022 på ca. 1.000.000 kr. Dermed ser indtægterne ud til at blive ca. 290.000 kr. mindre end det beløb på ca. 1.290.000 kr., som fagenheden anslog i forbindelse med fastlæggelsen af byggesagsgebyret i Budget 2021, og ca. 151.000 kr. højere end den budgetterede indtægt på 849.000 kr. Forskellen mellem indtægten i 2022 i forhold til 2021 hviler på et midtvejsskøn, men skyldes først og fremmest, at faktureringsprocenten er faldet fra 30% til 26%. Baggrunden for dette er, at der kan være forskel på, omfanget af fakturerbare opgaver fra år til år. Da dette afgøres af indholdet i de indkomne byggeansøgninger, er det et forhold, som fagenheden ikke har indflydelse på.

Byggesagsgebyr 2023

Fagenheden Teknik og Miljø har skitseret oplæg til fire forskellige gebyrmodeller. Forudsætningerne for beregningerne i modellerne er erfaringstal for de første syv måneder i 2022.

Model 1 - Fastholdelse af nuværende timepris:

Fastholdes byggesagsgebyret på nuværende niveau, vil det give en timepris på 483 kr. pr. time (indeksreguleret), hvilket giver en anslået samlet indtægt i 2023 på cirka 1.050.000 kr.

Model 2 - Fastholdelse af budgettet:

I forslag til Budget 2022 er der budgetteret med en samlet indtægt på 849.000 kr. Med en fastholdelse af budgettet kan byggesagsgebyret sænkes til 345 kr. pr. time.

Model 3 - Fuld timebetaling:

Fastlægges et byggesagsgebyr med fuld dækning for de faktiske udgifter, skal timeprisen hæves til 593 kr. pr. time, hvilket giver en anslået samlet indtægt i 2023 på cirka 1.455.000 kr.

Model 4 - Gratis byggesagsbehandling:

Endelig er der mulighed for at afskaffe byggesagsgebyret og lade byggesagsbehandlingen blive helt skattefinansieret.

Byggesagsgebyrer i andre kommuner i Nordjylland 2022

Kommune	Timepris
Aalborg	490
Brønderslev	877
Frederikshavn	650
Hjørring	608
Jammerbugt	650
Læsø	600
Morsø	550
Rebild	1.082 (*)
Thisted	Gratis (**)
Vesthimmerland	604
Mariagerfjord	470

(*) Fast gebyr pr. sag uanset timeforbrug

(**)Har gebyr på 635 kr./time for lovliggørende byggesagsbehandling

Instruks for tidsregistrering i byggesager

Som grundlag for, hvordan byggesagsgebyret opkræves, skal der vedtages en instruks. Fagenheden anbefaler, at hidtidige instruks fortsætter, så "Instruks for tidsregistrering i byggesager 2023" (se bilag) godkendes som grundlag for

opkrævningen i 2023. Overordnet betyder det, at alle typer af byggerier og alle faser af byggesagsbehandlingen udløser et timebetalt gebyr.

Undtaget fra gebyr er tilbuddet om en kort, indledende dialog mellem ansøger og byggesagsbehandler.

Beslutning

Ad. 1: Udvalget indstiller, at timeprisen fremover skal være 550 kr./time.

Ad. 2: Indstilles godkendt.

Bilag

Instruks for opkrævning af byggesagsgebyr 2023

Punkt 156: Forslag til takster 2023 for Mariagerfjord Kommune

00.30.10-S00-3-21

Forventet sagsgang

TM, ØK, BY

Anledning

For at sikre generel åbenhed og information om de kommunale takster skal der laves en takstoversigt for Mariagerfjord Kommune til Budget 2023. Det er obligatorisk at lave takstoversigt både til budgetforslag og til det vedtagne budget.

I henhold til Mariagerfjord Kommunes tidsplan for Budget 2023-2026 skal de politiske udvalg komme med forslag til takster for 2023 til Byrådets 1. behandling af budgettet 22. september 2022.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At taksterne for 2023 bliver godkendt.

Sagsfremstilling

Hvert år skal der laves en takstoversigt til både budgetforslaget som det endelige budget.

Takstoversigten indeholder takster for ydelser til borgerne fra kommunale forsyningsvirksomheder og for brug af sociale institutioner og ordninger samt skolefritidsordninger. Det er eksempelvis betalingen for daginstitutionspladser og dagpleje, madudbringning, takster for renovation og tømningsordninger, takster på kultur- og fritidsområdet.

Der er ikke formkrav til takstoversigten, som derfor kan udarbejdes efter den enkelte kommunes ønsker og behov.

Et samlet forslag til takstoversigt bliver sendt til Byrådsmedlemmerne i forbindelse med budgetforslagets 1. behandling 22. september 2022. Takstoversigten er udarbejdet af Økonomiafdelingen.

Den endelige takstoversigt, som bliver godkendt i forbindelse med Byrådets 2. behandling af Budget 2023-2026 bliver sendt til Indenrigs- og Boligministeriet primo december 2022.

Udvalget for Teknik og Miljø skal blandt andet komme med forslag til takster 2023 vedrørende tømningsordninger, havne, parkeringsfond og byggesagsbehandling.

Når de politiske beslutninger om råderumsskabelse, nye budgetønsker med videre er kendt, kan det blive nødvendigt at korrigere og beregne de endelige takster til Budget 2023. De endelige takster følger til 2. behandling af budgetforslaget 13. oktober 2022.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Teknik og Miljø

Punkt 157: Budgetbemærkninger til budget 2023 for Udvalget for Teknik og Miljø

00.30.10-S00-3-21

Forventet sagsgang

TM, ØK, BY.

Anledning

I henhold til Mariagerfjord Kommunes tidsplan for Budget 2023-2026 behandles forslag til bemærkninger til budgetforslaget 2023 i de stående udvalg.

I denne sag behandles budgetbemærkninger, der beskriver rammerne i budgetforslaget 2023 på Udvalget for Teknik og Miljø's område.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At budgetbemærkningerne godkendes.

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen sender i henhold til Mariagerfjord Kommunes tidsplan for budgetlægning 2023-2026 bemærkninger og bevillingsoversigter omhandlende budgetforslaget 2023 for Teknik- og Miljøudvalgets område.

Bemærkninger til budgetforslaget bliver sendt til Byrådet i forbindelse med behandlingen af budgetforslaget.

Mariagerfjord Kommunes bemærkninger til det vedtagne budget sendes primo januar 2023 til Indenrigs- og Boligministeriet.

Som budgetforslaget ser ud aktuelt, indeholder det følgende forudsætninger:

- Regnskabserfaringer fra 2021 samt tekniske korrektioner (godkendt til Økonomiudvalgets møde 6. april 2022).
- Nye pris- og lønskøn for 2023-2026 fra KL.
- Ændringer som følge af Lov- og cirkulæreprogrammet.

Bemærkningerne er 1. udkast til budgetforslaget for 2023. Når de politiske beslutninger om råderumsskabelse, nye udvidelsesforslag med videre er kendt, bliver der udarbejdet et oplæg til de endelige bemærkninger til Budget 2023. De endelige bemærkninger følger budgetforslaget til 2. behandlingen 13. oktober 2022.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Punkt 158: Retningslinier for klimasikring i byggesagsbehandlingen

03.00.00-P21-1-22

Forventet sagsgang

TM

Anledning

Mariagerfjord Kommune har mange kystnære områder, som risikerer at blive påvirket af oversvømmelse som følge af mere nedbør, øget stormflod og generelle havstigninger. Kommunen er forpligtiget til at sikre disse risikoområder og udarbejdede i 2019 en Klimahandlingsplan, der blandt andet angiver retningslinier for, hvordan vi sikrer byggeri, anlæg og infrastruktur i risikoområderne. Planen er i øjeblikket under revision blandt andet som led i Klimaplanen DK2020.

Der er dog behov for at fastlægge mere detaljerede retningslinjer på det enkelte myndighedsområde, og der er allerede nu behov for at fastlægge retningslinjer af hensyn til den aktuelle sagsbehandling.

Fagenheden Teknik og Miljø anmoder derfor Udvalget for Teknik og Miljø om at tage stilling til forslag til midlertidige retningslinjer for byggesagsbehandlingen.

Indstilling

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

1. At retningslinierne godkendes som administrativt grundlag for klimasikring i byggesagsbehandlingen.

Sagsfremstilling

Klimaforandringer i Mariagerfjord Kommune

Mariagerfjord Kommune har mange kystnære områder, som risikerer at blive påvirket af oversvømmelse, og kommunen er forpligtiget til at sikre disse risikoområder. Derfor udarbejdede Mariagerfjord Kommune i 2019 en Klimahandlingsplan, der blandt andet angiver hvor og hvordan, vi vil sikre byggeri, anlæg og infrastruktur i risikoområderne. Planen er i øjeblikket under revision.

Klimasikringskoter

Klimahandlingsplanen tager udgangspunkt i FN Klimapanel's fremskrivninger for klimaet. Der foreligger forskellige fremskrivninger, men til klimasikring i byggesagsbehandlingen tages der udgangspunkt i det scenarie, der betegnes RCP8.5.

Det medfører, at vores myndighedsbehandling tager udgangspunkt i følgende klimasikringskoter:

- 100 års-hændelse i 2050: kote 2,33 DVR90
- 100 års-hændelse i 2100: kote 2,79 DVR90

Det betyder, at hvis et byggeri skal forventes sikret mod stormflodshændelser frem til år 2050, skal det hæves til kote 2,33 og hvis byggeriet skal sikres frem til 2100 skal det placeres i kote 2,79. Forskellen skyldes den generelle havstigning, som forventes på baggrund af den globale opvarmning.

Klimasikring

I Klimahandlingsplanen vil der som udgangspunkt blive fastlagt, hvilke risikoområder der klimasikres og hvordan de klimasikres. Således følger det også heraf, hvilke risikoområder, der ikke klimasikres.

I den gældende Klimahandlingsplan er det for Hobro, Mariager og Hadsund fastlagt, hvilke arealer der skal sikres. Dette er dog ikke tilfældet for de øvrige kystnære byer og sommerhusområderne ved Kattegat.

Vi kan således ud fra den eksisterende klimahandlingsplan og det foreløbige grundlag for den nye klimahandlingsplan se hvilke områder, der sikres ved en fælles kystsikring (diger, mure eller andre barrierer) og i hvilke områder, der skal ske individuel sikring ved, at den enkelte grundejer får mulighed for at hæve deres byggeri via sokkel og/eller terrænhævning.

Fælles eller individuel sikring

Det er også vigtigt at vide, hvornår de pågældende områder klimasikres. Dette er der endnu ikke en konkret plan for, men med udgangspunkt i det foreløbige arbejde med den nye klimahandlingsplan forudsættes det indtil videre, at de arealer i Hobro, Mariager og Hadsund, som er angivet i den gældende klimahandlingsplan og Dania fællessikres inden år 2050. Sommerhusområderne på østkysten forudsættes ikke at blive sikret ved fælles sikring, og skal derfor sikres individuelt.

Administration af klimasikring i byggesagsbehandlingen

Klimahandlingsplanen har naturligvis stor indflydelse på, hvordan klimasikringen håndteres fremadrettet i byggesagsbehandlingen. Derfor bør der af hensyn til borgerne og administrationen fastlægges klare retningslinjer for, hvordan vi administrerer klimatilpasningen i Mariagerfjord Kommune.

Disse retningslinjer vil i et vist omfang blive fastlagt i den gældende klimahandlingsplan, men dels vil der være behov for at fastlægge mere detaljerede retningslinjer på det enkelte myndighedsområde, og dels er der allerede nu behov for at fastlægge retningslinjer af hensyn til den aktuelle sagsbehandling.

Fagenheden Teknik og Miljø anmoder udvalget om at tage stilling til følgende forslag til (midlertidige) retningslinjer for byggesagsbehandling.

Hensyn i fastlæggelse af retningslinjerne

Konsekvenserne af klimaforandringer er langsigtede. Væsentlige overvejelser af klimasikring af et byggeri er derfor byggeriets levetid og dets værdi. Eksempelvis har en carport generelt en kortere levetid og lavere værdi end enfamiliehuse og erhvervsbygninger. Og de skader en carport vil pådrage sig ved oversvømmelse er ofte nemmere at udbedre end ved oversvømmelse i en bolig.

Det bør derfor overvejes hvilke bygninger, som sikres efter 2050-niveau og hvilke der skal tillades sikret efter 2100-niveau. Det bør for eksempel også overvejes, om carporte overhovedet skal tillades sikret, da klimasikring af individuelle bygninger er et hensyn for ansøger, som ønsker at sikre sine værdier.

Hensynet til ansøger medfører som udgangspunkt, at der sker en hævnning af byggeriet, typisk ved at hæve deres byggeri via sokkel og/eller terrænhævning.

Dette kan imidlertid give gener for naboerne eksempelvis i form af indsigtsgener og mistet udsigt. Terrænregulering er et af de forhold, som ofte giver anledning til klager i byggesager.

Fagenhedens forslag til retningslinjer

Med udgangspunkt i følgende forhold:

- klimahandlingsplanens fastlæggelse af klimasikringskoter
- klimahandlingsplanens udpegnings af områder der sikres gennem fælles løsninger
- hensynet til bygninger og anlægs levetid og værdi
- hensynet til ansøger og naboer

anbefaler fagenheden følgende (midttertiddige) retningslinier:

Hobro, Mariager, Hadsund og Dania (fælles klimasikring):

1. I områder, der vil blive klimasikret gennem fælles sikring ifølge den kommende Klimatilpasningsplan, skal som udgangspunkt ikke gives klimasikringsbegrundet tilladelse, dispensation eller lignende til terrænhævninger eller højere bebyggelse end forudsat i BR18 eller en lokalplan.
2. Såfremt den fælles klimasikring, der er nævnt i pkt. 1, ikke er eller ikke forventes at blive etableret inden det pågældende byggeri vurderes at blive truet af oversvømmelse, kan der tillades terrænhævninger op til kote 2.33 eller højere bebyggelse end forudsat i BR18 eller en lokalplan.
3. Tilladelser, dispensationer eller lignende i henhold til pkt. 2 bør som udgangspunkt ikke gives til bebyggelse, der placeres i et område på ejendommen, som ligger under kote 1,25, med mindre det ikke er muligt at placere byggeriet i en højere kote på den pågældende ejendom.
4. Der bør ikke gives klimasikringsbegrundet tilladelse, dispensation eller lignende til terrænhævning ved mindre bebyggelser som carporte, skure og lignende bebyggelse, medmindre de er integreret med en primær bebyggelse, der kan klimasikres i henhold til pkt. 2-3.

Det åbne land, Stinesminde, Fladbjerg og sommerhusområderne (individueel klimasikring):

5. I områder, der ifølge Klimatilpasningsplanen ikke vil blive klimasikret ved en fælles sikring, kan der som udgangspunkt meddeles klimasikringsbegrundet tilladelse, dispensation eller lignende til terrænhævninger eller højere bebyggelse end forudsat i BR18 eller en lokalplan.
6. Ved tilladelse, dispensation eller lignende efter pkt. 5 skal det påses, at bebyggelsen placeres således at terrænhævningen begrænses mest muligt.
7. Tilladelser, dispensationer eller lignende i henhold til pkt. 5 bør som udgangspunkt ikke gives til bebyggelser, der placeres i et område på ejendommen, som er under kote 1,25, medmindre det ikke er muligt at placere byggeriet i en højere kote på den pågældende ejendom.
8. Der bør ikke gives klimasikringsbegrundet tilladelse, dispensation eller lignende til terrænhævning ved mindre bebyggelser som carporte, skure og lignende bebyggelser, medmindre de er integreret med en primær bebyggelse, der kan klimasikres i henhold til pkt. 6-7.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 159: Frigivelse af afsatte midler til udvikling af Arden bymidte

01.11.00-G01-3-22

Forventet sagsgang

TM, ØK, BY.

Anledning

Byrådet har afsat 1 mio. kr. pr. år i 2022-2025 - i alt 4 mio. kr. - til Arden Udviklingsplan.

Byrådet anmodes om at frigive rådighedsbeløb til igangsættelse og idéudvikling af projektet i samarbejde med Arden Fællesråd.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At der frigives 300.000 kr. af anlægsmidlerne til den indledende fase, som beskrevet nærmere i sagfremstillingen.
2. At de resterende midler fra 2022 overføres til realisering af projektet i 2023.

Inddragelse

Arden Fællesråd er en vigtig aktør i udførslen af projektet. Arbejdsdelingen og deres rolle er beskrevet nærmere i projektbeskrivelsen. Der vil desuden blive lagt vægt på borgerinddragelse og bred opbakning til projektet.

Sagsfremstilling

I 2017 blev der udarbejdet en helhedsplan for Arden bymidte, som en del af strategiplanen for Mariagerfjord Kommune fra 2016: 'Med byerne forrest'. Her blev der lagt vægt på byernes særkende, hvorfor helhedsplanen for Arden kom til at bære navnet 'Byen i skoven og skoven i byen'.

På den baggrund blev der i 2019 udarbejdet forslag til delprojekter for realisering af helhedsplanen.

Arden Fællesråd indsendte i 2021 et budgetforslag til Byrådet med henblik på at få afsat økonomiske midler til at realisere helhedsplanen. Byrådet valgte at afsætte 1 mio. kr. pr. år i 2022-2025 - i alt 4 mio.kr.

I 2022 er der igangsat en ny dialog mellem Arden Fællesråd og Mariagerfjord Kommune. På baggrund af byens udvikling siden helhedsplanen, ønsker Arden Fællesråd, at det foranstående arbejde sætter større fokus på udvikling af Arden Bytorv.

I efteråret 2022 vil hovedaktiviteterne i projektet bestå i at få udviklet et delprojekt for Arden Bytorv som et nyt bymæssigt tyngdepunkt. Hovedansvaret for udvikling af projektet ligger hos Arden Fællesråd med mulighed for sparring, rådgivning og hjælp til blandt andet fondsansøgninger og facilitering af borgermøde(r) fra Mariagerfjord Kommune. For at delprojektet kan blive en realitet, kræver det, at nogle af de afsatte midler i Budget 2022 frigives og kan bruges til at hyre en ekstern rådgiver til den indledende idéudvikling af projektet herunder visualisering og borgerinddragelse. Der ansøges om frigivelse af kr. 300.000 til denne fase.

De resterende midler for 2022 overføres til 2023, hvor realiseringsfasen igangsættes. Her estimeres det, at 15% af anlægsprojektets samlede omkostninger skal afsættes til konkret teknisk projektering og tilsyn. Det vil være nødvendigt at ansøge fonde for at kunne realisere det samlede projekt.

En mere konkret ansøgning om frigivelse af midler til realiseringsfasen vil blive indsendt til Udvalget for Teknik og Miljø, Økonomiudvalget og Byrådet primo 2023, når resultatet af den indledende fase foreligger.

Projektbeskrivelsen er vedlagt som bilag.

Økonomi

Fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Projektbeskrivelse - Udvikling af Arden bymidte

Punkt 160: Eventuelt

00.01.00-G01-16-22

Beslutning

Der var spørgsmål omkring solcelleparker og status på retningslinjer for mindre solcelleanlæg.

Endvidere input vedrørende energiområde.

Punkt 161: Orienteringssager

00.01.00-G01-16-22

Forventet sagsgang

TM

Anledning

Generel orientering til udvalget.

Indstilling

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

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Der var orientering om:

- Usikkerhed omkring planforhold/regler vedrørende etablering af mindre solcelleparker i landområder
- Nye minimumstakster i Flextrafikken
- Gravetilladelser/råstofindvinding
- Besparelser på Arbejdsmarkedsområdet

Endvidere var der en kort drøftelse på baggrund af tidligere temadrøftelse omkring visioner for udvalget. Input blev noteret til brug for egentligt beslutningspunkt til kommende møde.

Taget til orientering og drøftet.

Punkt 162: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-6-22

Godkendt som indstillet.

Punkt 163: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-19-22

Ansøgning godkendt.

Punkt 164: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-20-22

Godkendt som indstillet.

Punkt 165: Lukket: Ansøgning om nedrivningsstøtte

01.11.24-P19-22-22

Godkendt som indstillet med bemærkning, da indstillingen ikke fuldt ud kan gennemføres.

Punkt 166: Lukket:

85.02.02-G01-5-17

Mødet sluttede kl. 18.00.