TILLÆG NR.1

Mariagerfjord Kommuneplan 2024

Offentliggørelse af kommuneplantillægget
Før et kommuneplantillæg kan vedtages endeligt, skal der fremlægges et forslag til offentlig høring i mindst 4 uger. I dette tidsrum kan alle med interesse komme med indsigelser, idéer, kommentarer og forslag til kommuneplantillægget.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Byg,
Nordre Kajgade 1,
9500 Hobro

eller til raadhus@mariagerfjord.dk

Indholdsfortegnelse

1. Baggrund 4
2. Planområdet 4
3. Forhold til anden planlægning og lovgivning 4
3.1 Kommuneplanrammer 4
3.2 Kommuneplanretningslinjer 5
3.3 Vandforsyningsloven 5
3.4 Internationale naturbeskyttelsesområder 6
4. Miljøvurdering 8
5. Klagevejledning til kommuneplantillægget 9
Vedtagelsespåtegning 11
Bilag 1: Rammer for lokalplanlægning 13
Bilag 2: Screening for miljøvurdering 14

1. Baggrund

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan 202/2025 for boligområde ved Kønigsfeltsvej i Assens. Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at nedrive eksisterende byggeri og erstatte med nyt byggeri i form af rækkehuse.

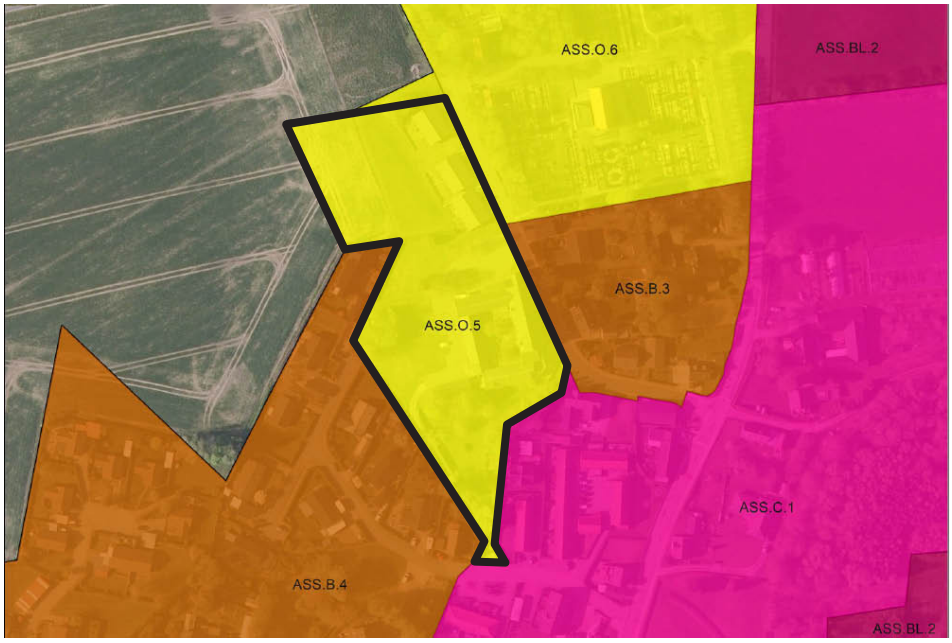
Planområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor planområdet ligger i rammeområde ASS.O.5 for offentligt område - ældrecenteret De Gamles Gård, Kønigsfeldtsvej, se illustration 1.

Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet nærværende forslag til tillæg nr. 1 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 fastlægger nye rammebestemmelser for planområdet.

2. Planområdet

Planområdet ligger i den nordvestige del af Assens og omfatter rammeområde ASS.O.5. Planområdet udgør ca. 1,2 ha og ligger i kort afstand til bymidten. Planområdet er omgivet af boligbebyggelse med undtagelse af den nordlige del af planområdet, som mod øst grænser op til Kønigsfeldtsvej og Assens Kirke. Mod nord og mod vest grænser denne del af planområdet op til det åbne lang.

Illustration 1: Kommuneplanens rammer hvor lokalplanområdet ligger i rammeområdet ASS.O.5.



3. Forhold til anden planlægning og lovgivning

I dette afsnit redegøres nærmere for planens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

3.1 Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor området er beliggende i rammeområde ASS.O.5 for boligområde ved Kønigsfeltsvej i Assens.

I rammerne udlægges området til område til offentlig formål, rammerne fastlæg-

ger bebeyggelsesprocenten til 50, en højde på højest 15 meter og antal etager på højest 2,5. Lokalplanforslaget er derfor ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune.

Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet nærværende forslag til Tillæg nr. 1 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Heri aflyses rammeområde ASS.O.5 og erstattes med rammeområde ASS.B.9 for at muliggøre boliger.

Med Kommuneplantillæg nr. 1 vurdere Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommuneplan 2024.

3.2 Kommuneplanretningslinjer

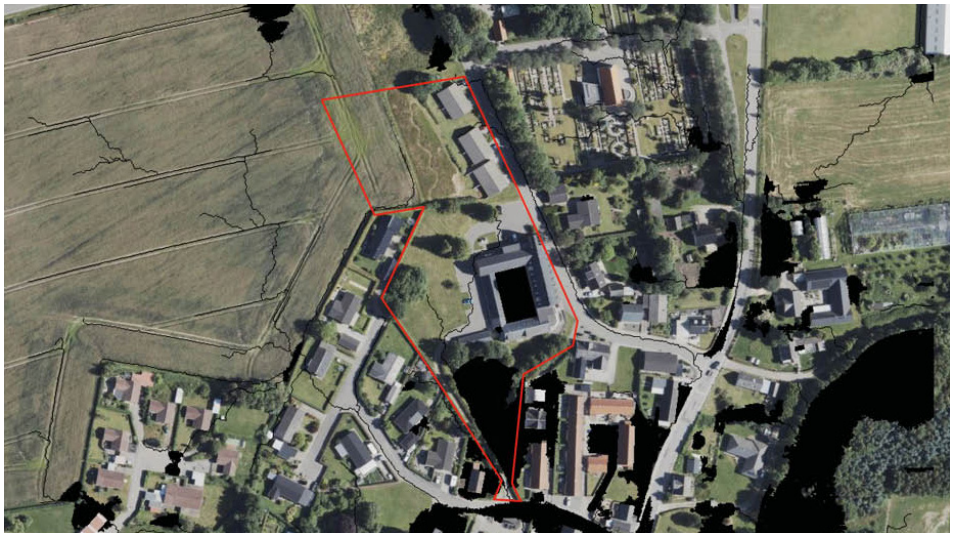
Skovrejsning
Ifølge Kommuneplan 2024 ligger planområdet jf. retningslinje Sr. 2 inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Da der ikke er tale om, at der i planen udlægges arealer til skov, vurdere Mariagerfjord Kommune, at planen ikke er i strid med retningslinje 2.12.2.

Beskyttelse af kirkernes fremtræden
I følge FB. 1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal nybyggeri, anlæg beplantning, placeres og udformes, så kirken og den nære omgivelser ikke skæmmes. Assens Kirke, som ligger øst for planområdet, er én af de kirke, som er omfattet af retningslinjen. Udpegningen af disse kirke følger definitionen i Naturbeskyttelseslovens §19 om kirkebyggelinjen.

Klimatilpasning
Ifølge Kommuneplan 2024 ligger en del af lokalplanområdet jf. retningslinje KI. 9 i et område i risiko for oversvømmelse. Ved planlægning i eksisterende by skal regnvandshåndtering i det pågældende område klares af kloaknettet. Hvis det er muligt skal der etableres guidede strømningsveje til ekstremnedbør, som ikke kan håndteres af kloaknettet.

I planen udlægges det området, som er i risiko for oversvømmelse til regnvandshåndtering f.eks. i form af et regnvandsbassin. Herfra leder strømningsvejen videre mod Damvej.



Grundvandsbeskyttelse
Bekendtgørelsen om ”krav til kommunernes planlægning inden for oimråder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger” trådte i kraft den 1. januar 2017. Bekendtgørelsen fastlægger regler for kommunens fysiske planlægning indenfor de nævnte områder. Formålet er at sikre, at kommunens fysiske planlægning bidrager til forebyggelse af fare for forurerning af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Planområdet ligger uden for områder med særlige drikkervandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Mariagerfjord Kommune vurdere på denne baggrund, at planen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

3.4 Internationale naturbeskyttelsesområder

De Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områderne) består af EU’s fuglebeskyttelsesområder og habitatområder, samt ramsaområderne, som er vådområder (naturreservat). Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte arter og naturtyper, der er sjældne, truede eller karakteritiske for Danmark. Udpegningerne og udpegningsgrundlaget kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside under Natur.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at lokalplanen ikke indebærer forringelser af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Det Natura 2000-område, der ligger nærmest planområdet er område nr. 223 - KastbjergÅdal. Planområdet ligger cirka 700 meter fra dette Natura 200-område.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 223 væsentligt, da lokalplanområdet ligger omgivet af bymæssig bebyggelse samtidig med, at lokalplanen giver mulighed for opførelse af rækkehuse eller udnyttelse af den eksisterende bebyggelse til boliger.

Særligt beskyttede arter
I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 10 gælder det, at en lokalplan, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatsdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 10 gælder det, at en lokalplan, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der

er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages, hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke påvirker de særligt beskyttede arter væsentligt.

4. Miljøvurdering

Når Mariagerfjord Kommune udarbejder et kommuneplantillæg, skal der ifølge § 8, stk. 2 i ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” udarbejdes en miljøvurdering i følgende tilfælde:

- Hvis planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
- Hvis indholdet af planen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der fastlægges ikke rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Med henblik på at få afklaret, om kommuneplantillægget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som Mariagerfjord Kommune vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen er indsat som bilag til kommuneplantillægget.

Resultatet af screeningen er, at Mariagerfjord Kommune vurderer, at kommuneplantillæggets positive og negative indvirkninger på miljøet ikke er væsentlige, samtidig med at planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Klagevejledning

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du til Planklagenævnet klage over, at kommunen har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Du kan kun klage over retslige spørgsmål.

Det kan være svært at afgøre, om der er tale om et retligt spørgsmål. I korthed kan siges, at retlige spørgsmål drejer sig om, hvorvidt reglerne i Planloven og i Miljøvurderingsloven er overholdt.

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.naevneneshus.dk. Du logger på med NemLogin, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Mariagerfjord Kommune. Mariagerfjord Kommune videresender herefter an-

modningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- du får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om projekttilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du trækker din klage tilbage, eller du i øvrigt trækker din klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.
Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du ønsker afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

5. Klagevejledning til kommuneplantillægget

Hvad kan jeg klage over?
Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du klage over den endelige plan til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retslige spørgsmål.

Det kan være svært at afgøre, om der er tale om et retligt spørgsmål. I korthed kan siges, at retlige spørgsmål drejer sig om, hvorvidt Planlovens regler er overholdt dvs. om planens procedure og indhold er udarbejdet, som der står i Planloven.

Retlige spørgsmål er bl.a.:
Er planen udarbejdet i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.?

- Er der uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan?
- Er Planloven, kommuneplanen og lokalplanen fortolket korrekt?
- Er et byggeprojekt lokalplanpligtigt?
- Forudsætter et anlæg en VVM-vurdering?
- Er de almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. fulgt?

Hvordan klager jeg?
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.naevneneshus.dk. Du logger på med NemLogin, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden otte uger efter denne plan er offentlig bekendtgjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virk-

somheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Mariagerfjord Kommune. Mariagerfjord Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- du får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om projekttilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du trækker din klage tilbage, eller du i øvrigt trækker din klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

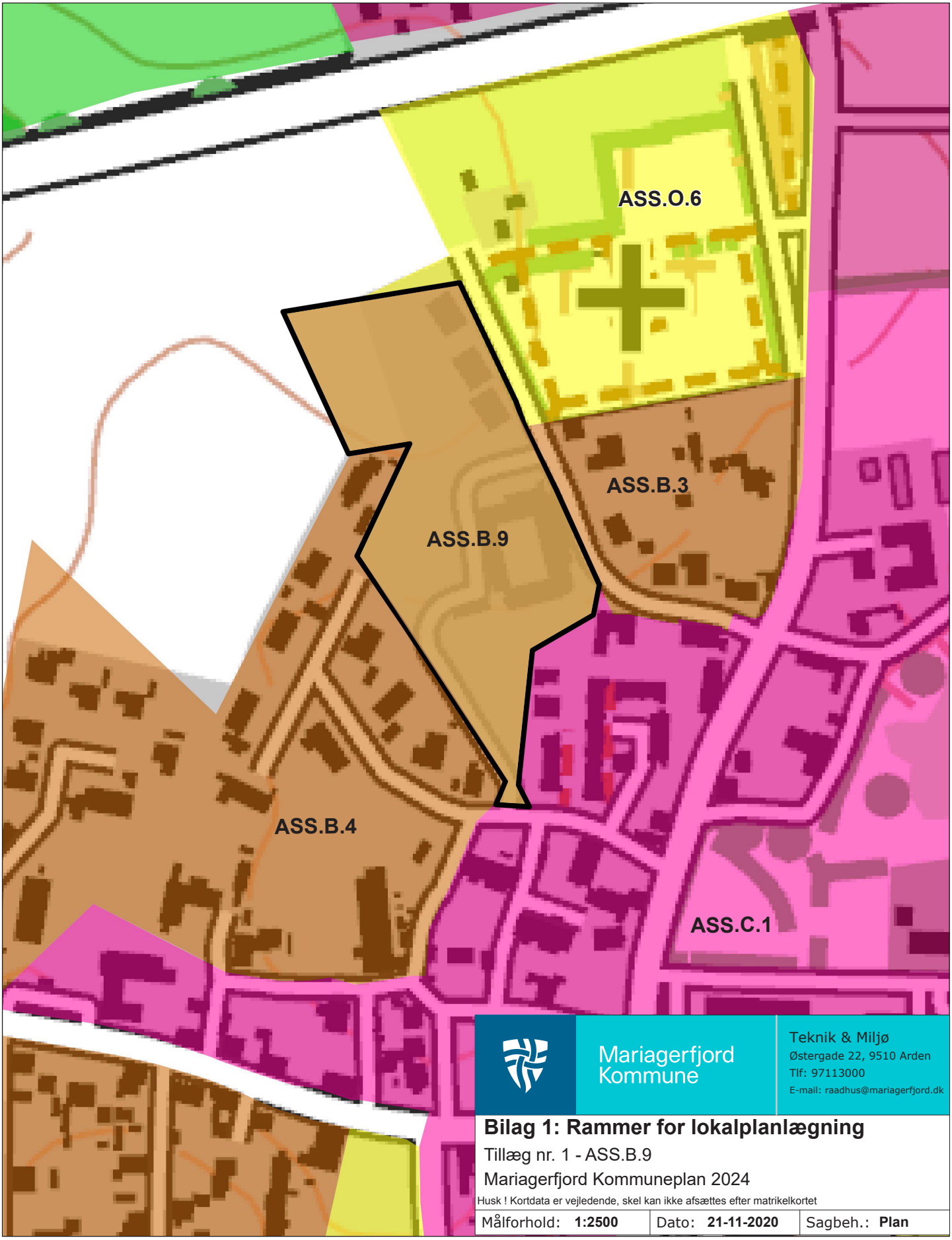
Hvis du ønsker afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024 af Udvalget for Teknik og Miljø 13. januar 2025.

Henrik Sloth	Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

ASSENS	
Områdenummer	ASS.B.9
Områdenavn	Boligområde - tæt-lav boligbebyggelse og etagebo-ligbebyggelse
Fremtidig anvendelse	
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	
Bebyggelsesprocent	40
Maksimal bygningshøjde	8,5
Antal etager	2,5


ASS.O.6
ASS.B.3
ASS.B.9
ASS.B.4
ASS.C.1
Mariagerfjord Kommune
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
Bilag 1: Rammer for lokalplanlægning
Tillæg nr. 1 - ASS.B.9
Mariagerfjord Kommuneplan 2024
Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet
Målforhold: 1:2500
Dato: 21-11-2020
Sagbeh.: Plan

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024.

Der er foretaget en screening af planforslaget, fordi de jf. § 8, stk. 2 i ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Screeningen tager udgangspunkt i det miljøbegreb, der er defineret i lovens § 1, stk. 2.

Ved afgørelse af, om lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der jf. lovens § 10, stk. 1 taget hensyn til kriterierne i bilag 3.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?					Lokalplanen er den nederste plan i planhierkiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?					
Er der miljøproblemer af relevans for planen?					
Har planen relevans for gennemførelse af miljøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?					
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?					
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?					
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?					
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)					
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?					
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.					Behandles på de kommende sider i screeningen.

De grå felter indikerer at emnet er uddybet på de kommende sider af screeningen.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand					
Særlige grupper (f.eks. handicappede)					
Støj					
Friluftsliv/rekreative interesser					
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv					
Planteliv					
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper					
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder					Det er kommunens vurdering, at kommuneplantillægget ikke påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 223 - Kastbjerg Ådal. Planområdet ligger cirka 700 meter fra dette Natura 2000-område.
Habitat-områder					
Spredningskorridorer, barrierer					
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer					Der findes ingen beskyttede naturområder inden for planområdet.
Grønne områder					
Skovrejsning/skovnedlæggelse					
Fredning					
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier					Da området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludvidelse, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg					
Visuelle sammenhænge					
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier					
Arkæologiske værdier					Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker					Planområdet ligger tæt på Assens Kirke, men bebyggelsen i området vil ikke overstige 8,5 meter, hvorfor ny bebyggelse ikke skal have dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge					
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø					Planområdet ligger i Assens i et allerede bebygget område.
Arkitektoniske værdier					

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende					Planområdet er ikke registreret som forurenet.
Risiko for forurening					
Jordhåndtering/ flytning					
Råstoffer					
Erosion					
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav					
Udledning af spildevand					
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding					
Risiko for forurening af grundvandsressourcen					
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)					
Emissioner fra trafik til og fra området					
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning					Mariagerfjord Kommune vurderer, at trafikken til og fra området kan afvikles af de eksisterende veje i området ligesom tilfældet har været med den nuværende anvendelse af området i form af et offentligt område.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning					
Påvirkninger fra vibrationer					
Energiforbrug					
Sikkerhed					
Risiko for ulykker					
Offentlig adgang					
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima					
Ressourcer og affald					
Arealforbrug					Ved etablering af rækkehuse inden for planområdet sker der en fortætning af byen og arealforbruget.
Energiforbrug, anlæg og drift					
Vandforbrug					
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer					
Affald, genanvendelse					
Sikkerhed					
Kriminalitet					

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.					
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold					
Påvirkning af erhvervslivet					
Materielle goder					
Herlighedsværdier					
Muligheder for arealanvendelse					
Servicefunktioner					

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion
På baggrund af screeningen vurderes det, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen ikke berører internationale beskyttelsesområder
- At planen ikke omfatter projekter i lovens bilag 1 og 2
- At planens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke vurderes at være væsentlige.
- At planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.