



Mariagerfjord  
Kommune

# VÆKSTPLAN HADSUND



# Indhold

## HVORDAN LÆSES PLANEN?

Vækstplanen er delt op i to dele:

### Del 1 - Vækstplanen

Første del af planen beskriver den overordnede retning for boligudviklingen i Hadsund. Afsnittet redegør for principperne for Hadsunds boligudvikling. Hvor kan udviklingen ske? - og hvordan skal udviklingen ske?

### Del 2 - Redegørelsen

Redegørelsen er en mere dybdegående beskrivelse af forudsætninger og hensyn, som har ligget til grund for vækstplanen.

DEL 1 - VÆKSTPLANEN	3
Vision	4
Principper for byvækst	5
Hvor skal Hadsund udvikles?	6
Hvordan skal udviklingen ske?	7
Strategi for vækstområder	8
Vækstområde - nye boliger ved Højmarken	9
Vækstområde - nye boliger ved Molhøj	11
Vækstområde - nye boliger i Hadsund Syd	13
DEL 2 - REDEGØRELSE	12
Sådan læses redegørelsen	16
Rekreative kiler og beskyttet natur	17
Vækstområder i Kystnærhedszonen	19
Veje og stier	21
Grundvandsinteresser	22
Konsekvenszoner for husdyrbrug	24
Miljøscreening	25

A photograph of a paved road curving through a wooded area. The trees on the right have yellow and orange autumn foliage, while the trees on the left are mostly bare. A white text overlay is at the bottom.

# DEL 1 - VÆKSTPLANEN

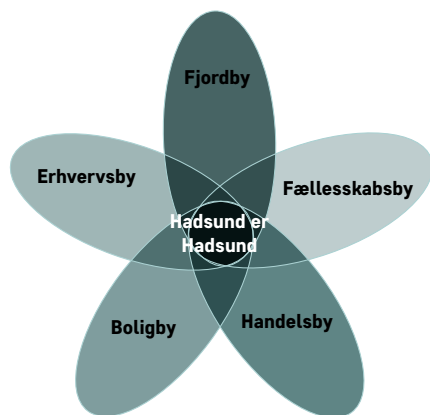
# Vision

”Sammen skaber vi bæredygtig udvikling i mulighederne Mariagerfjord - midt i det nord- og østjyske. Her vil vi mere - og der er plads til flere!” Sådan lyder visionen for Mariagerfjord Kommune. Vækstplan Hadsund bygger på dette sammen med de retninger der er udstukket i ”Med Byerne Forrest” og ”udviklingsstrategi Hadsund”.

”Med Byerne Forrest” så på alle kommunens fire byer og deres indbyrdes roller for bosætning og udvikling omkring Mariager Fjord. Udviklingsstrategien for Hadsund dykker ned i byens udviklingspotentiale med fokus på byens fællesskaber, fortællingen og fysikken, hvoraf den fysiske udbygning er rammen for denne vækstplan.

Hadsund er mange byer - eller bykvaliteter - i én. Den særlige kombination af 5 stærke bykvaliteter er Hadsunds særlige styrke.

Hadsund er sig selv, og det betyder også, at byen skal udvikles med afsæt i de potentialer, som byen og dens borgere og virksomheder har. Der skal skabes fysiske rammer, stærke fortællinger og brede samarbejder, som bygger videre på byens styrker, som boligby, erhvervsby, handelsby, fjordby og fællesskabsby.



Udviklingsstrategien indeholder bl.a. to indsatser, der adresserer den fysiske udvikling, som er indarbejdet i den vækstplan:

- **Vi vil styrke de grønne kiler, der forbinder skoven, byen og fjorden.** Fjorden og skoven rummer én samlet fortælling om Hadsunds placering i landskabet. Tilgængeligheden til naturen og den sammenhængende oplevelse af og nærhed til skoven, byen og fjorden er central for fortællingen om Hadsund som en perle ved fjorden.
- **Vi vil sikre et attraktivt boligudbud.** Hadsund er en boligby med et stærkt fællesskab. Det er vigtigt, at den fremtidige byudvikling kombineres med udvikling af rammerne for fællesskab. **Rekreative kiler** samt vækstområdernes forbindelse til de eksisterende by- og naturområder styrker fællesskabet, og et attraktivt boligudbud knyttes op på den eksisterende bys tilbud.

Byen skal imødekomme forskellige målgrupper ved at tilbyde et bredt boligudbud, hvor der både er leje- og ejemuligheder i forskellige størrelser, der omfavner forskellige familiekonstellationer og livsstadier.

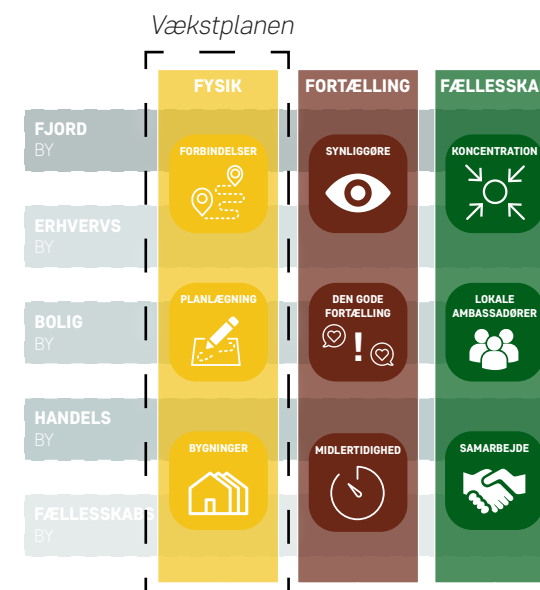
”Vi skal sikre en stærk fysisk sammenhæng i byen - både trafikalt og rekreativt, hvor byens kvaliteter er tilgængelige og kan fungere som kvaliteter for alle, som bor i, bruger eller besøger byen.”

- ”Udviklingsstrategi Hadsund”, december 2017

## Vækstplan Hadsund

Det overordnede formål med Vækstplan Hadsund er at skabe en plan med et langsigtet perspektiv for byens udvikling. Det kræver en enkel og tydelig plan, der kan danne rammen for de kommende mange års udbygning af Hadsund.

Vækstplanen fastlægger på den baggrund tre vækstområder til boligformål i Hadsund. Boligområderne skal være med til at imødekomme behovet for et tidssvarende og mere varieret boligudbud.



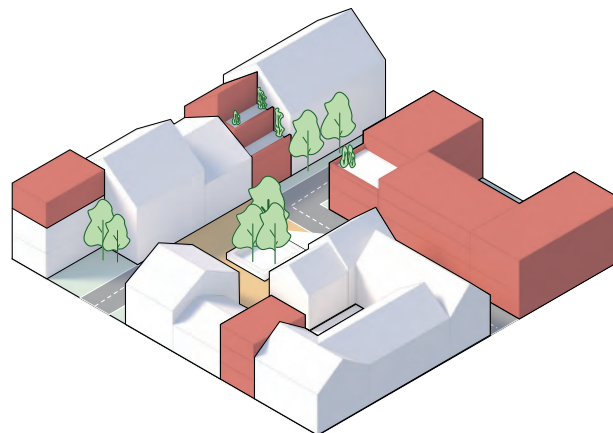
# Principper for byvækst



## Nye boligområder, der opleves grønne og blå

Ét princip i vækstplanen er, at byvæksten skal ske igennem nyudlæg af boligområder, som placeres i direkte forlængelse af den eksisterende by. Således tager byudviklingen udgangspunkt i den nuværende bygrænse, og udbygningen sker herfra. Det betyder også, at der ikke kan laves nye "satellitbyer" uden fysisk tilknytning til den eksisterende by.

Rekreative kiler skal give de nye boligområder karakter og kvalitet - samtidig med, at der skal værnes om Hadsunds særlige naturværdier og at regnvandet skal håndteres på en hensigtsmæssig måde. Kort sagt, de grønne og blå strukturer skal spille en stor rolle i disponeringen af de nye boligområder.



## Nænsom fortætning i bymidten

Et andet princip i vækstplanen er, at der kan ske fortætning i bymidten. Der skal være mulighed for fortætning til bl.a. bolig- og erhvervsformål, hvor mulighederne opstår. Fortætning skal ske med omtanke og nænsomhed i forhold til den eksisterende by.

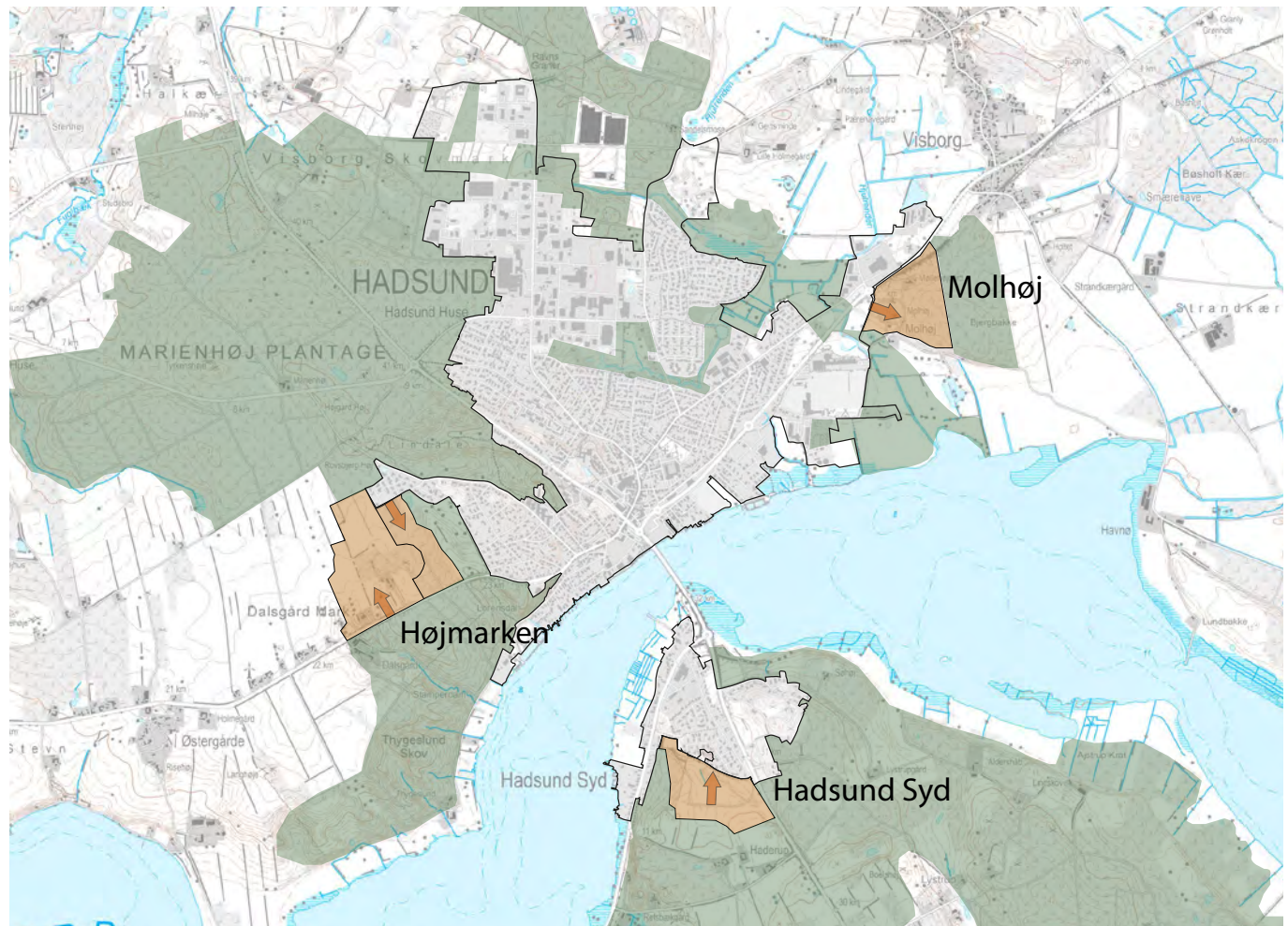
# Hvor skal Hadsund udvikles?

Vækstplan Hadsund har fokus på, hvordan Hadsund fysisk skal udbygges - både med fortætning i den eksisterende by og med udvikling af nye områder fra den nuværende bygrænse og ud i det åbne land.

Hadsund er i kommuneplanens bymønster udpeget som hovedby og udviklingsdynamo. For at kunne fastholde denne rolle er det vigtigt, at der til steds kan tilvejebringes tilstrækkelige byudviklingsmuligheder til boligudbygning.

Forudsætninger for udviklingen af Hadsund er:

- At udviklingen kobler nyudlæg til eksisterende byområder. Dette, fordi det er et lovkrav, men også for at styrke en sammenhængende by med stærke og forbundne byområder.
- At nyudlæg kobles op på og understøtter den eksisterende infrastruktur, og ikke mindst offentlige service i Hadsund.
- At udpegningen af nye boligområder kobles op på rekreative, stedbundne værdier, som god adgang til skov og fjord, som er et væsentligt bosætningsparameter i Hadsund.
- At områder til vækst svarer til behovet, og dermed hindrer spredt vækst.
- At der med en række principper for den videre detalplanlægning stilles krav til bebyggelsen, så de har minimal påvirkning af kystlandskabet. Bl.a. disponering, byggehøjder og grønne kiler, der skærmer bebyggelsen.



Vækstplanen for Hadsund.

# Hvordan skal udviklingen ske?



## De blå og grønne strukturer som ramme for ny byvækst

Naturen i og omkring Hadsund er kendetegnet ved de karaktergivende blå og grønne strukturer. Disse er afgørende kvaliteter, der skal udnyttes til at skabe gode rammer for udbygning af byen. I vækstplanen sikres de landskabelige værdier ved, at der stilles krav om, at der i udviklingen af byen skal skabes et sammenhængende net af nye rekreative kiler, der forbindes med de eksisterende naturområder.

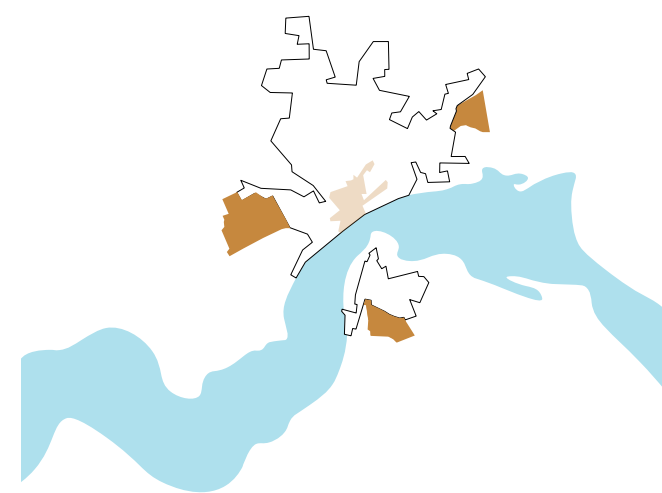
De rekreative kiler bygges dels op omkring de eksisterende naturelementer, så som skove, gravhøje, vandhuller m.m., og dels omkring afledning af regnvand på overfladen. I de rekreative kiler kan der være mulighed for bl.a. motionsstier, mountainbikestier, shelters, bålpladser og lignende rekreative aktiviteter.



## Vækst kobles på eksisterende by og infrastruktur

De nye vækstområder skal kobles op på de eksisterende byområder, herunder i særdeleshed på områder med skole samt pasnings- og fritidstilbud. Udbygningen skal ske via en udbygning 'indefra-og-ud'.

Vækstplanen sikrer en udvikling, der udnytter den eksisterende infrastruktur, så de nye boligområder skal kobles til det eksisterende vej- og stinet.



## Velafgrænsede udlæg til nye vækstområder

Hadsund er i dag kendetegnet ved en tydelig, funktionel indretning med en klar adskillelse mellem byens bolig- og erhvervsområder. Desuden fremstår byen med en markant afgrænsning mellem land og by ved de omkringliggende grønne, rekreative kiler. Disse kendetegn ønskes videreført i udbygningen af byen.

Vækstplanen sikrer velafgrænsede udlæg til nye boligområder mod både øst, vest og syd, hvor der i forvejen er eksisterende boligområder.

# Strategi for vækstområder



## Vækstområder skal følge regnvand

Udviklingen af Hadsund skal ske inden for udvalgte vækstområder. Afgrænsningen af de enkelte vækstområder er defineret af afstrømningsområderne, dvs. det område, som afleder regnvand til samme sted.

Med Mariagerfjord Kommunes Klimahandlingsplan fra 2018 følger bl.a., at der skal etableres anlæg til afledning af regnvand på overfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde. Inden planlægning af et vækstområde kan igangsættes, kræves der derfor et overblik over regnvandsstrategien for hele afstrømningsområdet, herunder en stillingtagen til, hvor regnvandsanlæg skal placeres. Af økonomiske hensyn skal der etableres regnvandsanlæg for ét afstrømningsområde ad gangen. Herefter kan arealerne omkring dette anlæg udbygges.

## Detailplan for et helt vækstområde

Inden realisering af hele eller dele af det enkelte vækstområde kan påbegyndes, skal der udarbejdes en detailplan for hele vækstområdet - og for nogle emner skal der også ses endnu bredere.

Detailplanen for et vækstområde skal først og fremmest redegøre for, hvordan de grønne og blå strukturer, så som rekreative kiler, beskyttede naturområder, søer, vandløb og arealer til vandhåndtering, skal fastlægges. De blå og grønne strukturer skal ikke blot fastlægges inden for det enkelte vækstområde, men også i forhold til de øvrige, overordnede elementer i vækstplanen.

Derefter skal detailplanen redegøre for placering af veje, stier og bebyggelse.

Endelig er det også vigtigt i en Hadsund-kontekst, at der tages hensyn til, hvordan ny bebyggelse evt. påvirker kystlandskabet.

## Udvalgte vækstområder

På de følgende sider gennemgås de konkrete vækstområder i Hadsund. Det være sig følgende områder, som planlægges omdannet til fremtidige boligområder:

- Højmarken
- Molhøj
- Hadsund Syd

En vurdering af evt. påvirkning på Natura 2000-områder vil følge den konkrete planlægning.

## Bygherreaftaler

Med udgangspunkt i nærværende Vækstplan Hadsund vil der blive udarbejdet retningslinjer for bygherre-aftaler, der beskriver, hvordan udgifterne til udvikling og anlæg af de rekreative kiler, arealer til vandhåndtering, veje, stier m.v. fordeles mellem bygherren og Mariagerfjord Kommune.



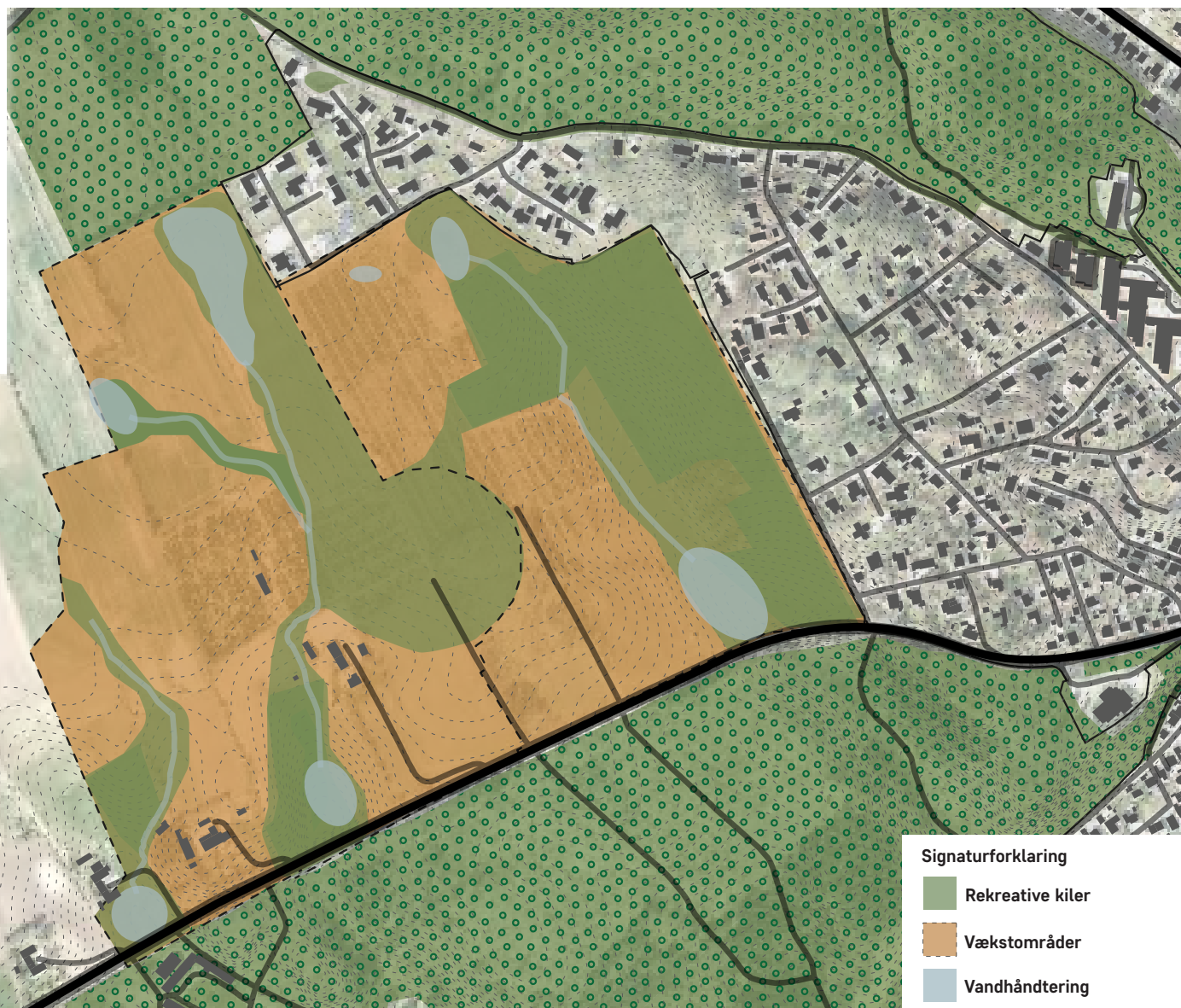
# Vækstområde - nye boliger ved Højmarken

## Nyt boligområde ved Højmarken

Ved Højmarken i den vestlige del af Hadsund planlægges et vækstområde til nye boliger.

Vækstområdet vil få adgang fra Markedsgade og Hobrovej. Her etableres der adgang til den overordnede vej, Hobrovej, da Markedsgade på forholdsvis kort sigt vurderes ikke at kunne bære yderligere trafik.

Kortet viser den omtrentlige udstrækning af hele vækstområdet ved Højmarken. Desuden vises en principiel placering og udstrækning af de rekreative områder samt arealer til vandhåndtering.



Oversigtskort over det fremtidige vækstområde ved Højmarken i den vestlige del af Hadsund.

# Vækstområde - nye boliger ved Højmarken

## Landskabsbeskrivelse

Højmarken udgør den vestlige afgrænsning af Hadsund, hvor området ligger højt på fladen, nord for Mariager Fjord og de skovbevoksede skråninger ned mod fjorden. Hobrovej afgrænser området sydlige udstrækning.

Højmarken er en del af et landskab, der består af marker med mindre skovparceller og ellers nord-sydgående læhegn mellem markerne. Dette kendetegner hele strækket mellem Hadsund og Vive. Den nordlige og østlige del er kantet af boligområder og skove fra Lindale og Marienhøj Plantage fungerer som bagtæppe.

En slugt gennem området udgør en naturlig afgrænsning til den eksisterende by, med sit terræn og beskyttede naturtyper.

Den nordlige del udgør de højst beliggende områder, med et let bølget terræn, hvorefter det falder gradvist mere mod syd. Den brede slugt i områdets østlige del er et stærkt karaktertræk for stedet, og bidrager til et varieret landskab.

Landskabet variation er stor, ikke blot terrænmæssigt, men også i indhold. Der er flere markeveje, læhegn og små skove, indhegnede marker og juletræer samt to mindre gårde med beboelse. En del af området er også underlagt naturbeskyttelse.

Der er nogle fine kig igennem området, særligt hen over slugten, hvor der er stor bevægelse i landskabet. Byen i den østlige kant, er sløret bag de eksterende, spredte fyr og egetræer på et afgræsset område, hvorimod den nyere by, der afgrænser områdets nordlige del, ikke på samme måde har en overgangszone til naturområdet.

## Indpasning i og påvirkning af kystlandskabet

I området er der ingen visuel kontakt med kysten og et nyt boligområde vil have en stærkt begrænset påvirkning på kystlandskabet

Ny bebyggelse skal tilpasses, så landskabets sammensatte og varierede karakter opretholdes, og værdifuld natur beskyttes.



## PROJEKTOMRÅDE

44m

1 km  
Hobrovej

2 km

# Vækstområde - nye boliger ved Mølhøj

## Nyt boligområde ved Mølhøj

Ved Mølhøj i den østlige del af Hadsund planlægges et vækstområde til nye boliger.

Vækstområdet vil få adgang fra Kjeld H. Jensens Vej.

Kortet viser den omtrentlige udstrækning af hele vækstområdet ved Mølhøj. Desuden vises en principiel placering og udstrækning af de rekreative områder samt arealer til vandhåndtering.



Oversigtskort over det fremtidige vækstområde ved Mølhøj i den østlige del af Hadsund.

# Vækstområde - nye boliger ved Molhøj

## Landskabsbeskrivelse

Molhøj ligger øst for byens nuværende udbredelse. Flade standenge breder sig på langs af kysten og bevæger sig ind i landet i en lavning, der landskabeligt adskiller Molhøj og Hadsund. Åen Hjulrenden løber på tværs af Alsvej og forbinde de lavtliggende områder på begge sider af vejen.

Området ligger på et hævet plateau, der grænser op til fjorden. Den sydlige kant er markeret af en tydelig kystskrænt med markant bevoksning. Udtrykket er varierende og frodigt, men store skovfyr og egetræer med vedbend op ad stammerne dominerer udtrykket. Den bevoksede kystskrænt er sammenhængende og samtidig et karaktertræk for hele Mariagerfjordområdet kystskrænter.

Molhøj er generelt præget af beplantning. Ud over beplantning på skrænten, er der markante og rytmiske læhegn i markskellene, primært bestående af eg. Udviklingsområdet består for store dele af juletræsplantage, men omfatter også regulær skov med varierende arter, dog overvejende fyrtræer. Skovdelen udgør arealerne mod syd-vest, og er et kuperet område med kulturspor, som en gravhøj samt en hulvej, der løber op gennem området. Der er også et par beboelsesejendomme.

Terrænet er let bølget og tydeligt varierende, men fladen er højest i den syd-østlige del, og falder derfra mod nord og øst. Hulvejen bryder gennem området, på den resterende del skjuler beplantningen arealets topografi, bl.a. gravhøjen, der ligger inde i skoven.

## Indpasning i og påvirkning af kystlandskabet

Området har begrænset visuel kontakt med kysten og en ny boligbebyggelse vil skulle indpasses nænsomt i kystlandskabet og eksisterende karakterisk beplantning skal bevares så landskabets karakter opretholdes.

Der er potentiale for at skabe en fin grænse mellem by og land ved kystskrænten og den eksisterende skov kan udvikles til at have store rekreative kvaliteter som bynær skov.

Byggeriet skal visualiseres i forbindelse med det konkrete projekt og udarbejdelse af lokalplanen for området, så den nænsomme indpasning kan sikres.

Udbygningen af området skal starte fra den eksisterende by ved rundkørslen og ud.



PROJEKTOMRÅDE

# Vækstområde - nye boliger i Hadsund Syd

## Nyt boligområde i Hadsund Syd

I den sydlige del af Hadsund er der i forvejen lokalplanlagt for et vækstområde til nye boliger. Området er dog ikke realiseret endnu.

Vækstområdet får adgang fra Mariagervej og Gl. Randersvej, hvor vejadgangen sker i princippet via en stamvej.

Kortet viser den omtrentlige udstrækning af hele vækstområdet i Hadsund Syd. Desuden vises en principiel placering og udstrækning af de rekreative områder samt arealer til vandhåndtering.



1:7.000

Oversigtskort over det fremtidige vækstområde i den sydlige del af Hadsund.

# Vækstområde - nye boliger i Hadsund Syd

## Landskabsbeskrivelse

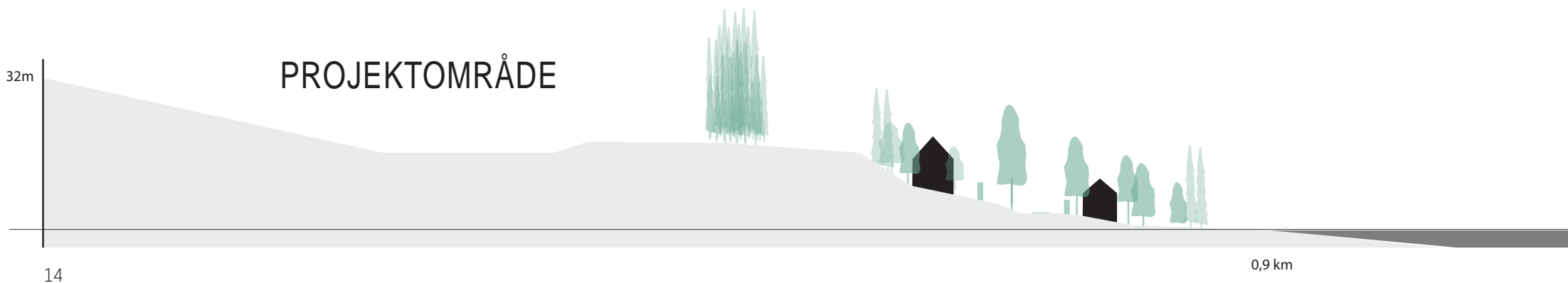
Udenfor området er arealerne mellem fjorden og området præget af store terrænbevægelser og skrænter. Terrænet inden for området er mere moderat kuperet.

Området er adskilt fra det eksisterende parcelhuskvarter Fjordbakken ved en lille og smal lokal dalsænkning dannet ved erosion af afstrømmende vand til fjorden. De stejle nordøstvendte skrænter af dalsænkningen er skovbevoksede.

Syd for dalsænkningen er landskabstrækkene anderledes. Her findes en bred afstrømningsdal, som løber fra syd-øst til nordvest, hvor den forener sig med den førnævnte dalsænkning. De ender begge i en lille lavning, der oprindeligt har haft en dam i bunden. Nu er her eng og blødbundsbevoksning.

## Indpasning i og påvirkning af kystlandskabet

Området er beliggende bag eksisterende by og påvirkningen af kystlandskabet er derfor meget begrænset. Dog vil man fra enkelte områder sandsynligvis kunne se fremtidig bebyggelse fra kysten. Dette er beskrevet nærmere i lokalplanen for området.





# DEL 2 - REDEGØRELSE

# Sådan læses redegørelsen

## DEL 2 - REDEGØRELSE

Del 2 indeholder en nærmere beskrivelse af de elementer og de afvejninger, som har ligget til grund for vækstplanens udpegninger af vækstområder i Hadsund.

Vækstområderne er opstået ud fra en afvejning imellem de rekreative kiler, naturinteresser samt hensyn til grundvandsinteresser og konsekvenszonerne omkring husdyrbrug.

Redegørelsen er bygget op omkring følgende, ikke-udtømmende liste med emner:

- **Rekreative kiler og beskyttet natur**

De rekreative kiler er dannet på baggrund af de blå og grønne kiler. I de blå kiler skal der etableres anlæg til afledning af regnvand på overfladen. De grønne kiler er defineret med udgangspunkt i de eksisterende naturbeskyttede og fredede områder.

- **Vækstområder i kystnærhedszone**

Alle udlagte vækstområder er indenfor kystnærhedszonen. I denne zone er det som udgangspunkt ikke muligt at udlægge nye vækstområder, hvis der er alternativer udenfor kystnærhedszonen. Planloven kræver derfor at der ligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at byudvikle i kystnærhedszonen.

I Hadsund er hele byen indenfor denne zone og det er ikke muligt at udlægge vækstområder uden for kystnærhedszonen, der samtidig ligger i direkte tilknytning til den eksisterende byzone. Der er vurderet én alternativ placeringsmulighed, som dog ikke er relevant.

- **Veje og stier**

Der fastlægges et net af veje og stier, der forbinder boligområderne med den eksisterende by.

- **Grundvandsinteresser**

Grundvandsinteresserne og BNBO (Boringsnære Beskyttelsesområder) er undersøgt. Grundvandsinteresserne er markeret, hvor de er på nuværende tidspunkt, men de vil sandsynligvis blive ændret, og må derfor betragtes som et opmærksomhedspunkt.

- **Konsekvenszoner for husdyrbrug**

Husdyrbrug er registreret som et opmærksomhedspunkt. Det vil altid være en konkret vurderingssag, når der byudvikles i nærheden af husdyrbrug.

- **Øvrige opmærksomhedspunkter**

I forbindelse med udarbejdelsen af vækstplanen har der været et overordnet fokus på grundvandsinteresser og eksisterende husdyrbrug. De to temaer har dog ikke direkte indgået i grundlaget for planen.



# Rekreative kiler og beskyttet natur

Naturarealer af høj kvalitet giver Hadsund en unik beliggenhed. Muligheden for at komme ud i naturen er en enestående kvalitet, når man bosætter sig i Hadsund - og den skal udnyttes!

I Vækstplanen sker dette ved at udlægge nye vækstområder med rekreative kiler og integrerede stier, som skal binde de nye boligområder sammen med det eksisterende net af stier og rekreative områder i Hadsund.

De rekreative kiler er dannet ud fra princippet om "at gøre en dyd af nødvendigheden". Det vil sige, at alt det, der i forvejen skal tages højde for i planlægningen, for eksempel fortidsminder, naturområder, landskabsværdier og regnvandsanlæg, skal indarbejdes i de rekreative kiler. Dermed bliver disse elementer ikke "hindringer" for planlægningen, men sikrer tværtimod værdi for bosætningen. Det er en helt afgørende kvalitet i vækstplanen.

## De blå og grønne kiler

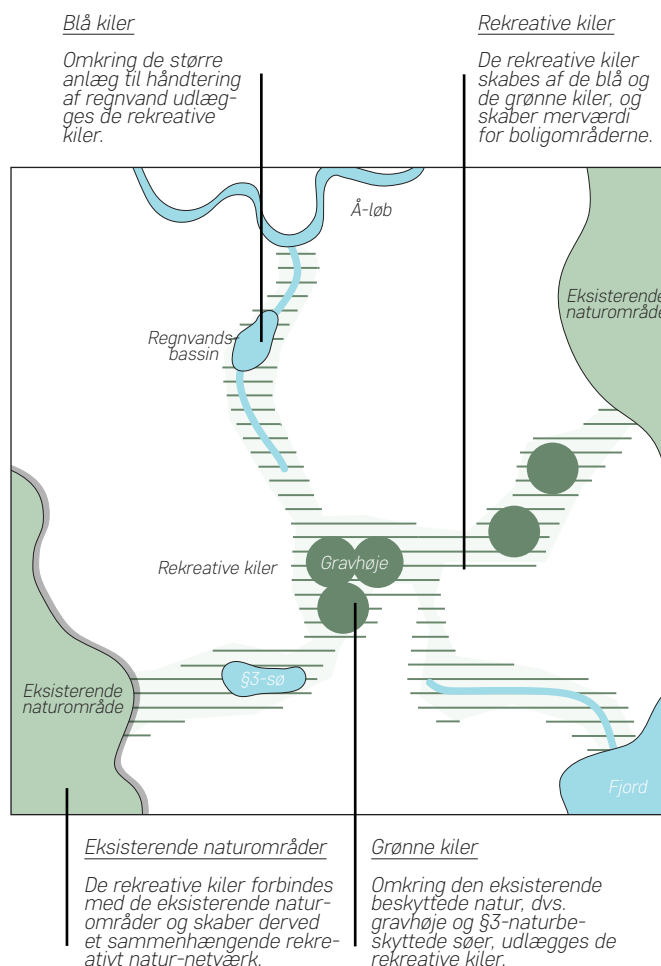
Overordnet er de rekreative kiler dannet på baggrund af blå og grønne kiler.

De blå kiler er defineret med udgangspunkt i behovet for at kunne håndtere regnvand på overfladen. I henhold til Mariagerfjord Kommunes Klimahandlingsplan fra 2018 skal nedbør fremover i højere grad håndteres på terrænet - i stedet for i kloakker. Det indebærer, at der skal etableres anlæg til afledning af regnvand på overfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde. Et afstrømningsområde er det opland, som afleder regnvand til den samme recipient (f.eks. fjorden eller en å).

De blå kiler er placeret i de lavninger i terrænet, hvor vandet i et vækstområde samler sig og hvor det løber hen. Ud fra dette skal der også etableres regnvandsbassiner til opsamling og forsinkelse af regnvand.

Vandet kan øge værdien og kvaliteten i rekreative kiler og er dermed også en værdiskaber for de nærliggende boligområder.

De grønne kiler er defineret med udgangspunkt i de eksisterende naturområder samt de beskyttede og fredede områder, så som gravhøje, søer og § 3-naturbeskyttede områder. Inden for disse områder kan der alligevel ofte ikke ske byudvikling, og derfor er de indarbejdet og knyttet sammen i de rekreative kiler.



Principskitse for dannelsen af de rekreative kiler.

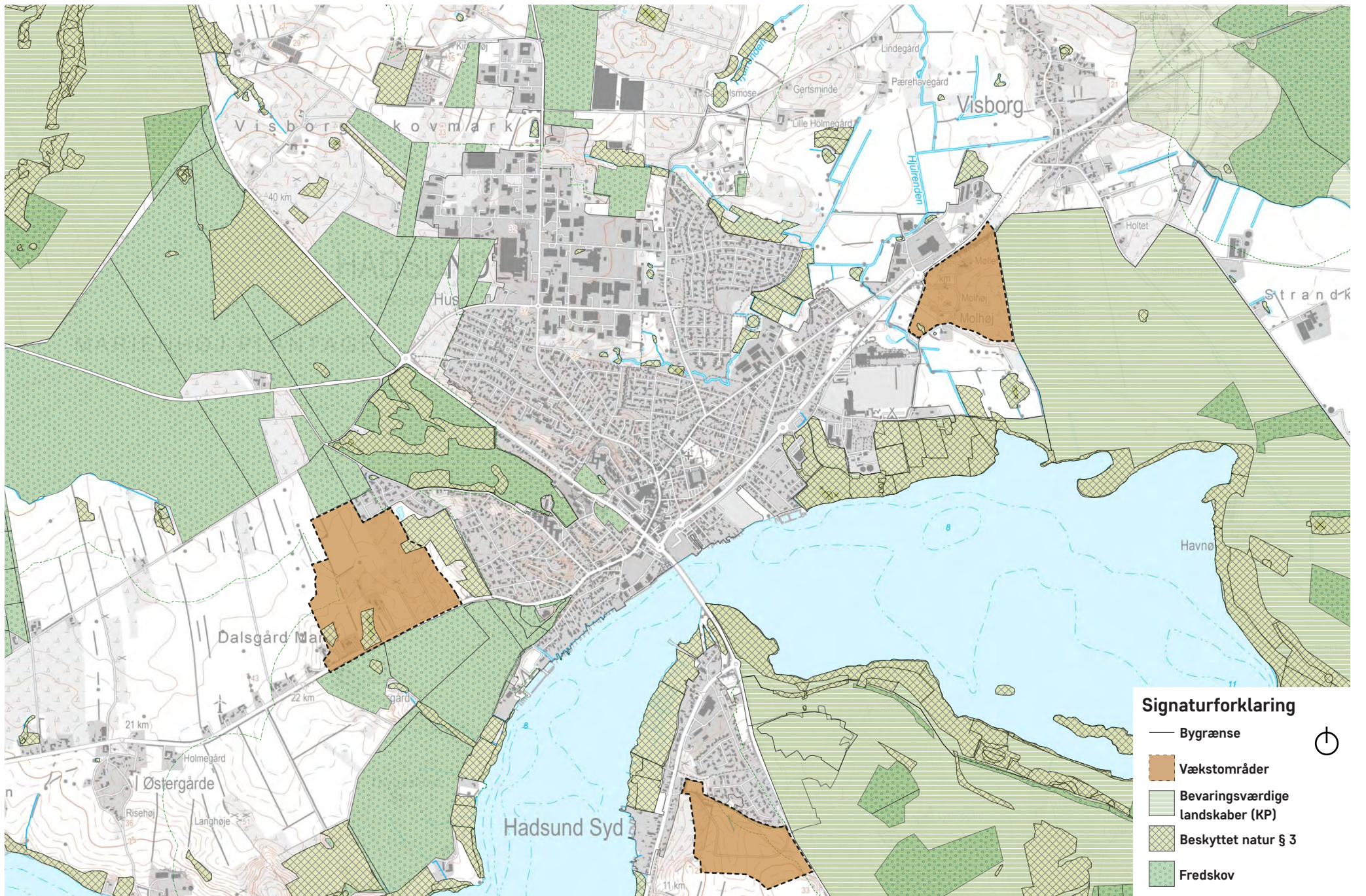
## Principper for de rekreative kiler

- De grønne og blå kiler skal have karakter af rekreative naturkiler.
- Inden for de rekreative kiler skal der etableres regnvandsbassiner.
- Der skal etableres et sammenhængende stinet i de rekreative kiler.

## Større biodiversitet

Mariagerfjord Kommune vedtog i foråret 2019 en biodiversitetspolitik, der opsætter rammerne for kommunens langsigtede arbejde med natur og biodiversitet. Et ben i politikken er, at kommunen skal gå forrest med at sikre den eksisterende natur og skabe rum for ny natur. Et andet ben er, at kommunen skal sikre adgang til naturen og fortælle borgere og turister om de naturværdier, der findes i landskaberne.

Ved at tænke naturzoner ind i de rekreative kiler er vækstplanen med til at sikre den eksisterende, værdifulde natur, samtidig med, at den skaber mulighed for at forbedre borgernes og turisternes adgang til naturen.



Kort med beskyttet natur i Hadsund.

# Vækstområder i Kystnærhedszonen

## Strategisk blik på Hadsund

Udgangspunktet for udvikling af Mariagerfjord Kommune er kommunens største byer; Arden, Mariager, Hadsund og Hobro, samt Kattegatkysten. Byerne ligger fordelt i hele kommunen. Det betyder, at udviklingen skal sikres i hele Mariagerfjord Kommune ved at styrke og udvikle hovedbyerne i sammenhæng med deres opland.

Hadsund er udviklingsdynamo for den østlige del af Mariagerfjord Kommune som centrum for bosætning og erhvervsudvikling. Byen er samtidig leverandør af offentlig og privat service til et stort opland. Byens betydning og udvikling skal sikres ved, at der er udlægges tilstrækkelige vækstområder.

## Rummelighed og behov

Der er på nuværende tidspunkt udlagt ca. 12 ha. til boligformål. Befolkningsprognosen fra 2021 bygger på en forventning om, at der opføres ca. 20 parcelhuse om året i den næste 12-årige planperiode. Det medfører et behov på ca. 30 ha. til boligformål, hvis der i gennemsnit opføres ca. 8 boliger pr. ha. Der skal derfor udlægges yderligere ca. 15 ha. til boligformål, så behovet for den næste 12-årige planperiode er dækket.

## Kystnærhedszonen

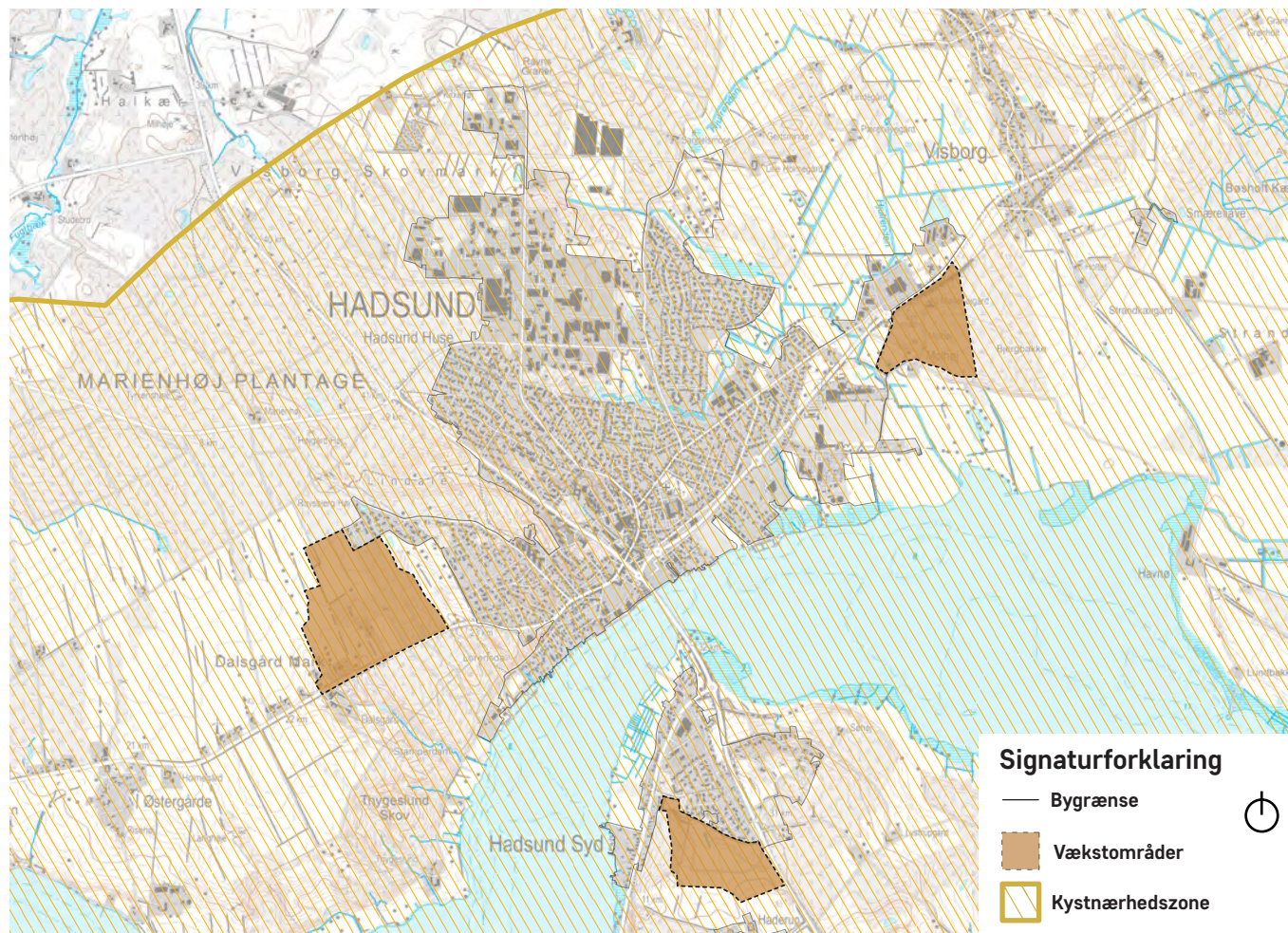
Hadsund ligger inden for kystnærhedszonen, der er en 3 km bred planlægningszone, der dækker alle landets kyster. Planloven kræver, at der er en særlig funktionel eller planlægningsmæssig begrundelse, når der planlægges for nye vækstområder i zonen.

Ved Hadsund er det ikke muligt uden for kystnærhedszonen at udlægge nye vækstområder, der samtidig ligger i direkte tilknytning til den eksisterende byzone. Løsrevne vækstområder uden for kystnærhedszonen vil skabe byspredning og dårligt fungerende byer, der bryder med planlovens krav om, at byudvikling skal ske 'inde-fra-og-ud' i forhold til eksisterende byzone.

## Påvirkning på kystlandskabet

Vækstområdet ved Højmarken i den vestlige del af Hadsund har ingen visuel kontakt til eller fra kysten omkring Mariager Fjord. Det vurderes, at et boligområde her vil medføre en stærkt begrænset påvirkning på kystlandskabet.

Det største del af området er beliggende i landskabstypen, kaldet "skovlandskab med mosaik". Den nye bebyggelse skal tilpasses, så landskabets sammensatte karakter af natur- og halvkulturområder, dyrkede marker og plantage/skov opretholdes. Det kan blandt ske ved at indpasse byggeriet i forhold til den eksisterende beplantning og



Kort med kystnærhedszone.

ved at bevare de nuværende beplantningsbælter og skel i landskabet.

Vækstområdet ved Molhøj i den østlige del af Hadsund ligger i det flade kystlandskab ned til Mariager Fjord. Det er afgørende, at fremtidigt byggeri indpasses i forhold til landskab, den eksisterende bebyggelse og beplantning, herunder eksisterende beplantningsbælter og skel, så påvirkningen på kystlandskabet minimeres mest muligt. Byggeriet skal visualiseres i forbindelse med det konkrete projekt og udarbejdelse af lokalplanen for området.

### Alternative placeringsmuligheder

Der er udlagt et udviklingsområde i kystnærhedszonen nord for Hadsund. Det er dog ikke i direkte forbindelse med



Oversigtskort, som viser kystnærhedszonen. Den runde, gule markering viser forslag til alternativ placeringsmulighed for vækstområde, som dog ikke vurderes aktuel.

kommuneplanens rammer og området er udelukkende tænkt som et område, hvor man ønsker at give de samme vilkår som i den øvrige landzone. Området er derfor ikke en alternativ placeringsmulighed.

Nye vækstområder skal desuden respektere beskyttelses- og fredningsinteresser. Vækstområder til boligformål skal samtidig placeres i tilknytning til eksisterende boligområder og adskilles fra erhvervsområder, så boliger ikke påvirkes af støj, røg og støv.

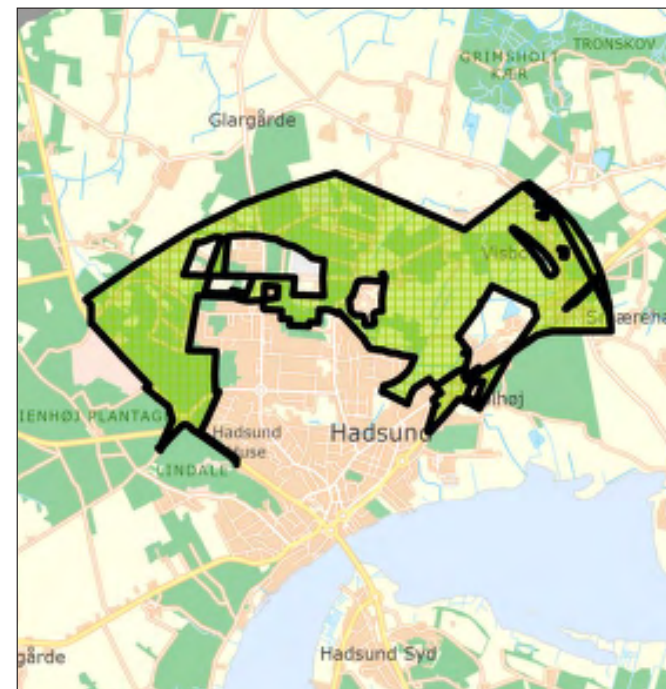
I Hadsund er der udlagt et større område til udviklingsområde i kystnærhedszonen nord for byen. Se kort til højre. Dette område er dog udelukkende udlagt som udviklingsområde i kystnærhedszonen for at skabe mulighed for at udnytte planlovens almindelige regler for udvikling i landzone i området. Store dele af det udpegede område er ikke egnet til boligområde, da det enten ligger tæt på det primære erhvervsområde i byen eller det ikke er muligt at udvikle fra den eksisterende by og ud.

I Hadsund betyder det, at der kun er én alternativ placeringsmulighed for boliger nordøst for byen. Dette er vist på illustration til venstre. Se desuden oversigtskort på forrige side, som viser placering af kystnærhedszonen.

Den alternative placeringsmulighed begrænses mod vest af et fælles rensningsanlæg, der betjener hele Mariagerfjord Kommune. Mod sydøst begrænses området af et eksisterende erhvervsområde - rammeområde HAD.E.5. Området ligger øst for rammeområde HAD.R.6, der er planlagt som et sammenhængende grønt bælte.

Området opleves løsrevet og fragmenteret i forhold til den eksisterende by og langt væk fra bymidtens serviceudbud. Et nyt boligområde her vil opleves som beliggende yderst isoleret og uden sammenhæng med den øvrige by.

Der har desuden været en stærkt begrænset interesse for de sidste byggegrunde ved Bøgelunden, der ligger umiddelbart vest for området. Området blev udstykket i 2007



Oversigtskort, som viser de udpegede udviklingsområder i kystnærhedszonen i Hadsund.

og ca. 1/4 af grundene mangler at blive solgt.

Den alternative placeringsmulighed er desuden delvist beliggende i nitratfølsomt vandindvindingsområde samt lavbundsareal. Begge typer af arealer bør så vidt muligt friholdes for nye byudviklingsområder.

En større byudvikling i området kan endvidere medføre behov for etablering af den ringvej, der er udlagt i Kommuneplan 2013-2025.

Det vurderes på den baggrund, at det er uhensigtsmæssigt at anvende området til byudvikling.

# Veje og stier

Et afgørende element for at vækstområderne bliver integrerede med den eksisterende by, de eksisterende naturområder og den eksisterende overordnede infrastruktur er, at der sikres en hensigtsmæssig udbygning af vej- og stinettet.

Hadsunds eksisterende vej- og stinet fungerer godt på nuværende tidspunkt, og vil som udgangspunkt kunne rumme den øgede belastning fra de nye vækstområder.

## Veje

Den fremtidige vejstruktur i vækstområderne vil være bundet op på de eksisterende overordnede veje. De nye vækstområder får derfor som udgangspunkt vejadgang til eksisterende overordnede veje ad stamveje eller boligveje. Der vil dog af trafikikkerhedsmæssige hensyn være fokus på at undgå, at boligområder får direkte adgang til de overordnede veje; Alsvej, Himmelandsgade, Hobrovej, Mariagervej og Randersvej.

Vækstområderne vil således få følgende vejadgange:

- Vækstområdet ved Højmarken vil få adgang fra Markedsgade og Hobrovej. Her etableres der adgang til den overordnede vej, Hobrovej, da Markedsgade på forholdsvist kort sigt vurderes ikke at kunne bære yderligere trafik.
- Vækstområdet ved Molhøj vil få adgang fra Kjeld H. Jensens Vej.
- Vækstområdet Hadsund Syd har adgang fra en eksisterende stamvej der kobler til Mariagervej og Gl. Randersvej.

## Stier

Stistrukturen har overordnet to formål:

- At sikre en sikker og tryk adgang til centrum samt skolen og hallen.
- At forbinde og sikre adgang til de nye rekreative kiler og eksisterende naturområder.

Der skelnes derfor overordnet mellem transportstier og rekreative stier.

### *Transportstierne*

En vigtig del af infrastrukturen er de såkaldte transportstier. Transportstierne skal koble udviklingsområderne sammen med bycentrene, og gøre det nemt og sikkert at komme til centrum samt skolen og hallen.

På transportstierne er der fokus på tryghed og fremkommelighed.

### *De rekreative stier*

De rekreative stier, som ligger i de rekreative kiler, er hovedsageligt tiltænkt en rekreativ funktion - gåture, løb, mountainbike og lignende - men de vil naturligvis i visse tilfælde have en dobbeltfunktion som transportsti.

Der vil dog være forskel på de to stityper i form af f.eks. belægning, bredde og belysning.



Eksempel på en transportsti.



Eksempel på en rekreativ sti.

# Grundvandsinteresser

Det er Mariagerfjord Kommunes ansvar at sikre rent grundvand til byens borgere - nu og i fremtiden. Dette hensyn varetages gennem planlægning af anvendelsen på de arealer, som ligger over grundvandsmagasinerne.

## Grundvandshensynet i Vækstplan Hadsund

Med udgangspunkt grundvandshensyn, er der i vækstplanen taget følgende hensyn til grundvandet:

- De bynære boringsoplande (BNBO) og de særlige indsatsområder friholdes helt for byudvikling. I stedet søges områderne indarbejdet i de rekreative kiler.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande kan som udgangspunkt udlægges til byudvikling, dog med forbehold for visse virksomhedstyper.

I Vækstplanen er det særlige indsatsområde ved Højmarken udlagt som byudviklingsområde. Det skyldes, at Hadsund Vandværk arbejder med ændringer af vandværkets borer og indvindingsområder. Vandværket har bedt om, at Vandværks BNBO- og indsatsplaner udskydes til der er taget endelig stilling til nye placeringer og indvindinger.

Mariager Kommune vil i samarbejde med vandværket pege på nye placeringer af borer, der ikke er sammenfaldende med eksisterende byzoner eller fremtidige byudviklingsområder. Det forventes afklaret inden byudviklingen når frem til området ved Højmarken.

Forhold, som har ligget til grund for grundvandshensynene, er:

## Forsyningsstrategi

Vandforsyningen med drikkevand i Hadsund sker fra Hadsund Vandværks vandværker. Vandværket arbejder på at forbedre kvaliteten af drikkevandet og forsyningssikkerheden med nye kildepladser.

## Grundvandsbeskyttelse

En del af grundvandsbeskyttelsen sker gennem kommunernes fysiske planlægning samt kommunens indsatsplanlægning i medfør af vandforsyningsloven. Miljøstyrelsen har ansvar for at kortlægge forureningssårbarheden af drikkevandsressourcen til vandværkerne.

Resultatet af denne kortlægning vises i udpegningen af:

- Områder med Særlige Drikkevandsinteresse (OSD)
- Indvindingsoplande
- Grundvandsdannende oplande
- Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI)

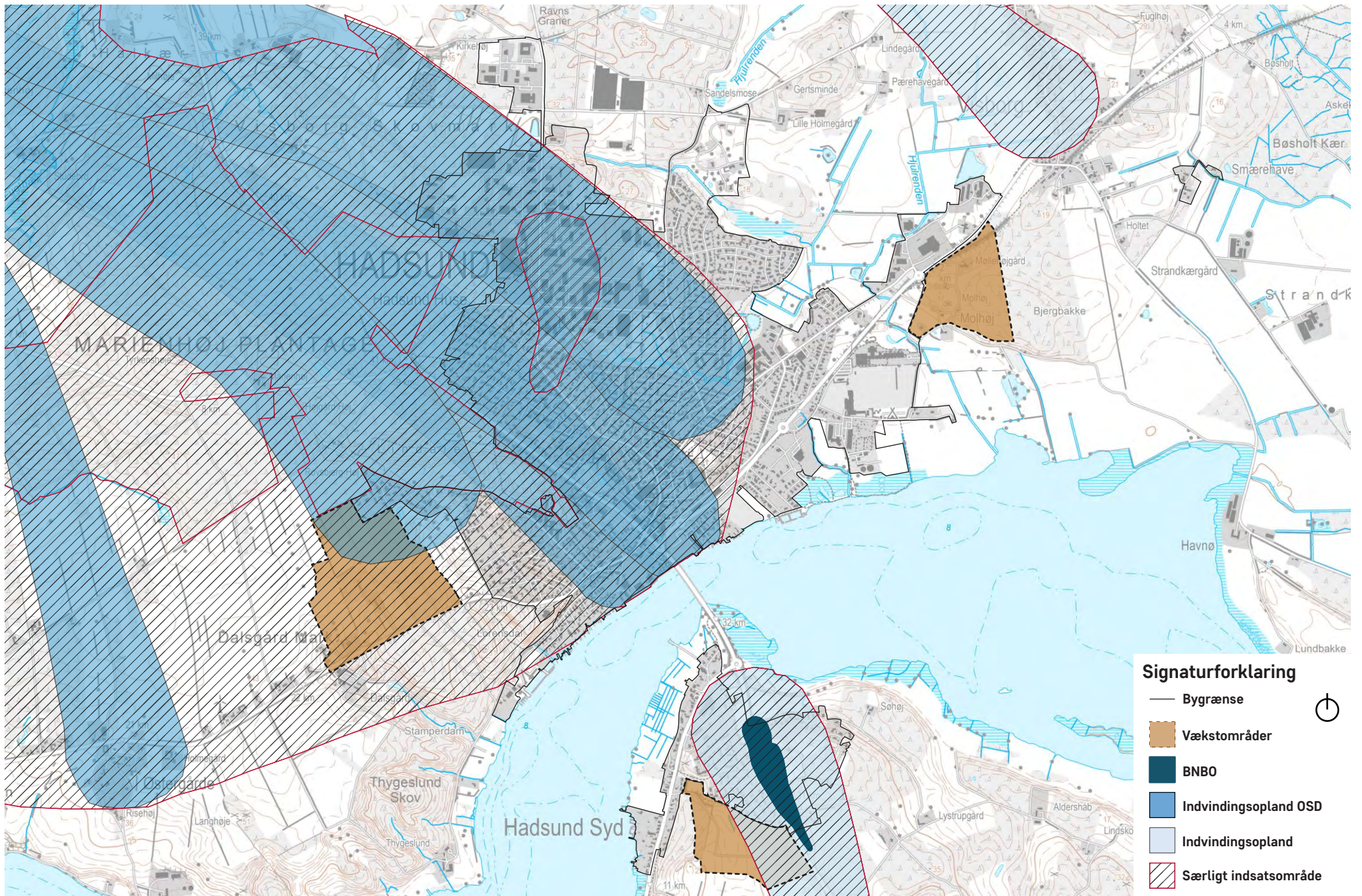
Udpegningen fastlægger de geografiske rammer for en målrettet grundvandsbeskyttelse. Nye kildepladser indebærer nye indvindingsoplande og fremtidig tilhørende beskyttelseszoner.

## Indsatsplan for beskyttelse af grundvandet

Hadsund Vandværk har bedt om Mariagerfjord Kommune om, at vandværkets BNBO- og indsatsplaner udskydes til der er taget endelig stilling til nye placeringer og indvindinger.

Indsatsplaner vil normalt indeholde krav om, at kommuneplanlægningen sikrer, at nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og de grundvandsdannende oplande som hovedregel friholdes for byudvikling.

Det kan også være et krav i indsatsplanen, at Hadsund Vandværk skal indgå aftaler om dyrkningsrestriktioner i områder udpeget som "arealer med særlig indsats" samt i BNBO-områderne til alle borer.



Kort med grundvandsinteresser.

# Konsekvenszoner for husdyrbrug

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal der ifølge planloven redegøres for gener i form af lugt, støv og støj.

Husdyrbrug kan alt efter deres karakter og størrelse lugte en del, og som det fremgår af illustrationen til højre, findes der kun få husdyrbrug i områderne omkring Hadsund.

Størrelsen og omfanget samt placeringen af husdyrbrug kan ændres sig over tid. Det er den enkelte landmand, som har ansvaret for at indberette eventuelle ændringer af husdyrbruget,

Det er derfor vigtigt at være opmærksom på husdyrbrug i forbindelse med planlægningen. Ikke blot i forbindelse med lokalplaner, men især også i forbindelse med igangsætningen af den overordnede kommuneplanlægning.

Det kan være meget u hensigtsmæssigt at skulle planlægge byudvikling "omkring" lugtkonsekvenszonen for et husdyrbrug.

På illustrationen til højre er der ikke differentieret på størrelse eller omfang på de allerede eksisterende husdyrbrug i og omkring Hadsund. Det er derfor vigtigt, at det i hvert enkelt tilfælde undersøges nærmere. De viste husdyrbrug spænder bredt - lige fra høns til kvæg, hvor forskellen på både størrelse og lugt er væsentligt stor.



*Oversigtskort, som viser placering af husdyrbrug.*



## MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af Vækstplan Hadsund.

Der er foretaget en screening af vækstplanen, fordi det, 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 vækstplanen 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?	X				Vækstplanen er ikke en formel plan, der sætter rammer for andre planer. Der er udelukkende tale om en administrativ plan, der er retningsgivende for Mariagerfjord Kommunes administration.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?	X				
Er der miljøproblemer af relevans for planen?	X				
Har planen relevans for gennemførelse af miljøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?	X				
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?	X				
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?	X				
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?	X				
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)	X				
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?	X				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?	X				
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)	X				
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?	X				
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.	X				
<b>Befolkning og sundhed</b>					
Sundhedstilstand	X				
Særlige grupper (f.eks. handicappede)	X				
Friluftsliv/rekreative interesser	X				
<b>Biologisk mangfoldighed</b>					
Dyreliv	X				
Planteliv	X				
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X				
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X				
Habitat-områder	X				
Spredningskorridorer, barrierer	X				
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	X				
Grønne områder	X				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Fredning	x				
<b>Landskab</b>					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier	x				
Geologiske særpræg	x				
Visuelle sammenhænge	x				
<b>Kulturarv</b>					
Kulturhistoriske værdier	x				
Arkæologiske værdier	x				
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
<b>Bystruktur</b>					
Bystruktur og bymiljø	x				
Arkitektoniske værdier	x				
<b>Jordbund</b>					
Jordforurening, eksisterende	x				
Risiko for forurening	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordhåndtering/ flytning	X				
Råstoffer	X				
Erosion	X				
<b>Vand</b>					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav	X				
Udledning af spildevand	X				
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding	X				
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X				
<b>Luft</b>					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)	X				
Emissioner fra trafik til og fra området	X				
<b>Trafik og anlæg</b>					
Trafikafvikling/ belastning	X				
Indendørs og udendørs støjpåvirkning	X				
Påvirkninger fra vibrationer	X				
Energiforbrug	X				
Sikkerhed	X				
Risiko for ulykker	X				
Offentlig adgang	X				
<b>Klimatiske forhold</b>					
Eventuel påvirkning af klima	X				
<b>Ressourcer og affald</b>					
Arealforbrug	X				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Energiforbrug, anlæg og drift	X				
Vandforbrug	X				
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed	X				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X				
Affald, genanvendelse	X				
Sikkerhed					
Kriminalitet	X				
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.	X				
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold	X				
Påvirkning af erhvervslivet	X				
Materielle goder					
Herlighedsværdier	X				
Muligheder for arealanvendelse	X				
Servicefunktioner	X				

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

**Konklusion**

Mariagerfjord Kommune har vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Vækstplan Hadsund, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 2192 af 29. december 2020).

Vækstplanen udgør det overordnede administrative grundlag for efterfølgende planlægning i området. Vækstplanen vurderes ikke i sig selv at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen har således ikke givet anledning til, at der skal laves en egentlig miljøvurdering med tilhørende miljørapport.