

Tillæg til Kommuneplan 2024

Nr. 9 Sødisebakke



FORSLAG



Mariagerfjord
Kommune

Forslaget er i offentlig høring i perioden 23.06.2025 til 05.08.2025

Indholdsfortegnelse

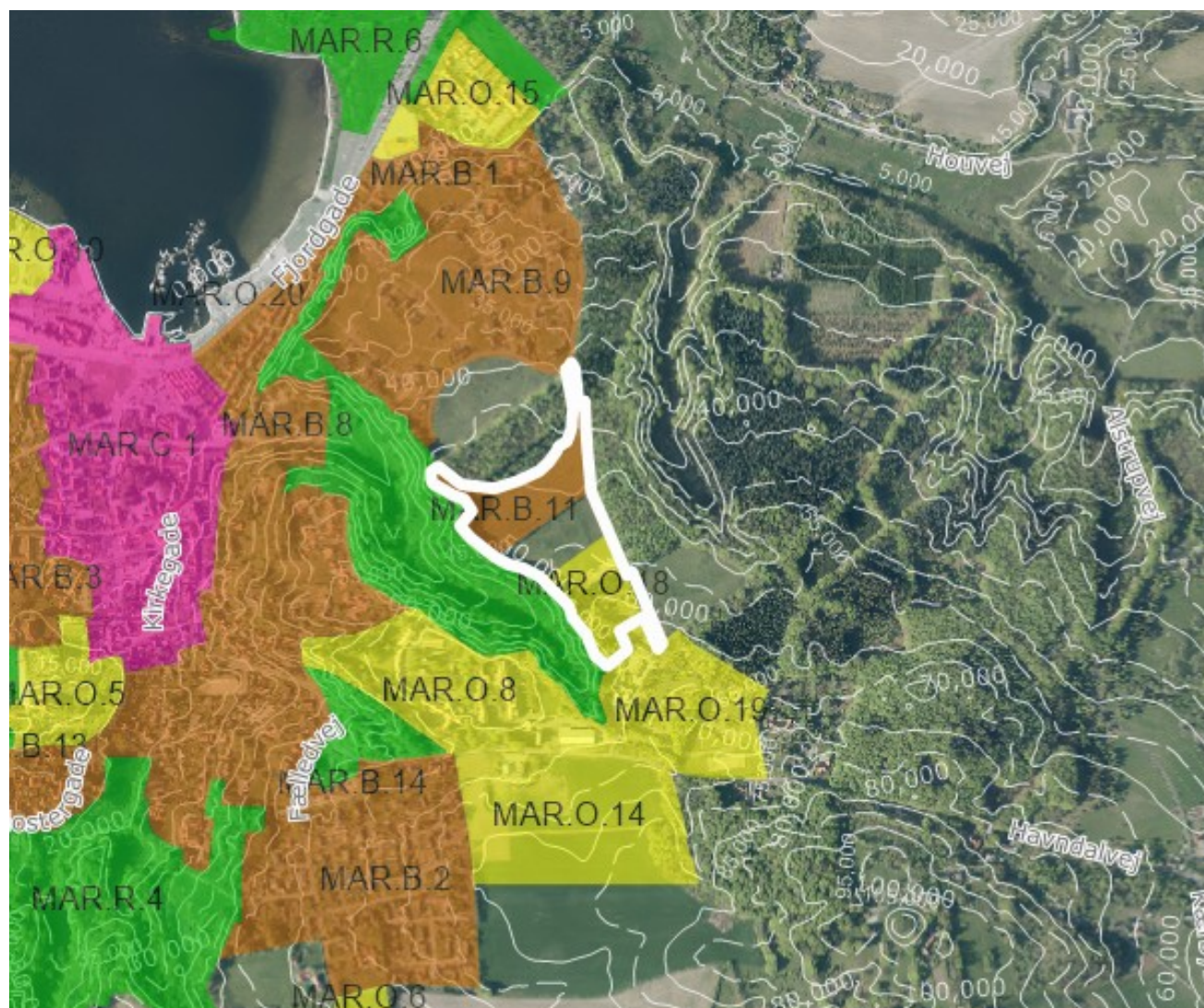
Baggrund og formål	3
Planområdet	5
Forhold til Kommuneplan 2024	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Rammer	12
MAR.O.18 NY - Offentligt område - Nord for Sødisebakke v/Havndalvej	14
Miljøvurdering	16
Klagevejledning	18

Baggrund og formål

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 9 udvides MAR.O.18 og MAR.B.11 aflyses. Desuden hæves den maksimale bygningshøjde en smule så den stemmer overens med bygningsreglementet og bestemmelser om taghældning præciseres.

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet forslag til Lokalplan 205/2025 Boliger til Sødisebakke, som muliggør at der kan opføres yderligere boligenheder på institutionen Sødisebakke.

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet forslag til Tillæg nr. 9 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring samtidig med forslag til Tillæg nr. 9 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024.



Kurver 0,5m Hvide (75%)



PlanKommuneplanTill

Kommuneplantillæg

Kommuneplanramme Vedtaget

Vejnavne 1 - 25.000



Planområdet

Planområdet ligger i udkanten af Mariager by og omfatter en del af matr.nr.

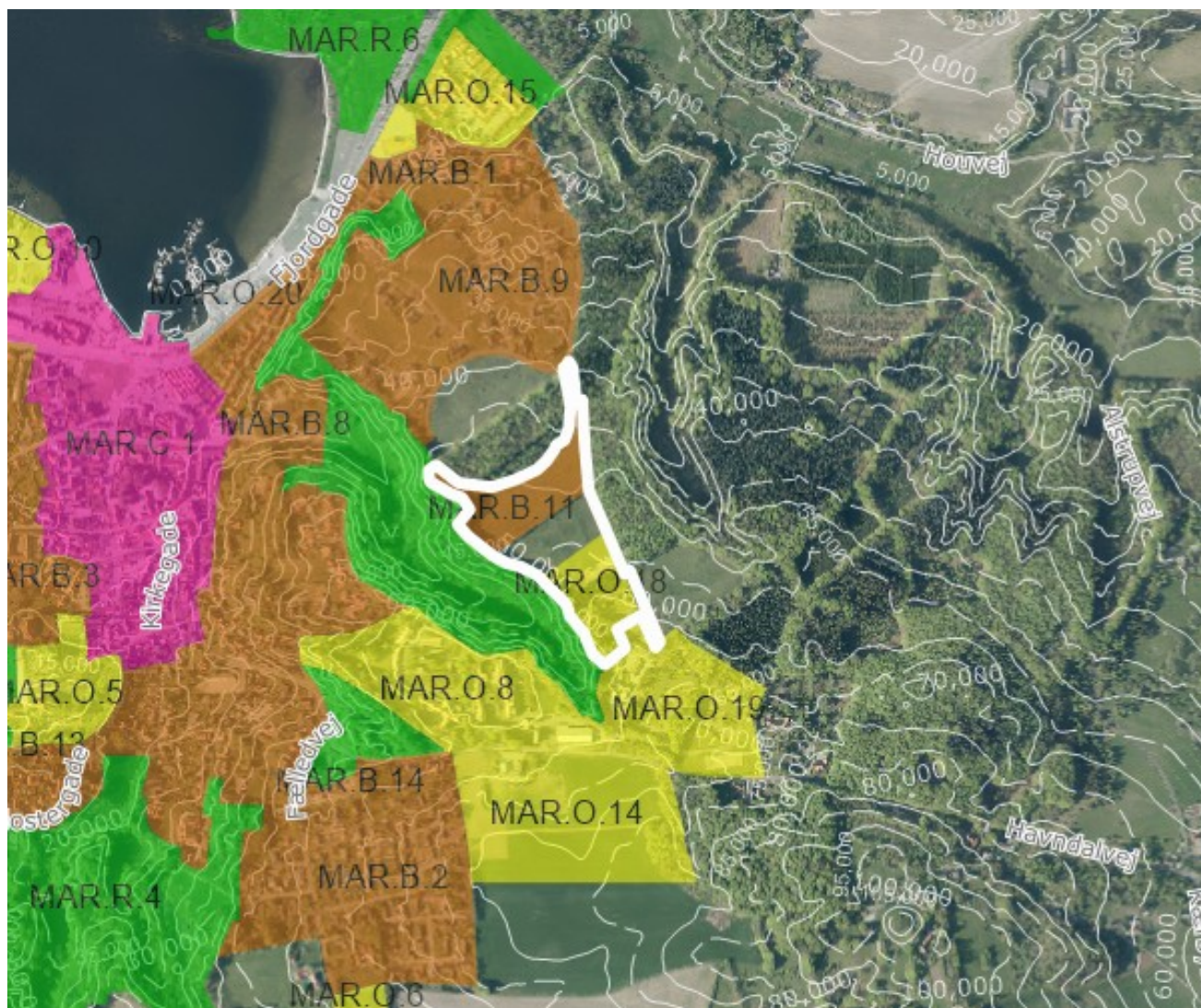
12, 2b og 4b Mariager Markjorder. Dele af området er i dag rammelagt til boligformål men størstedelen er udenfor kommuneplanens rammer

Området fremstår i dag ubebygget og grænser op til den eksisterende institution Sødisebakke på matr.nr. 13a og 13b Mariager Markjorder mod syd. Den eksisterende institution er beliggende ved Havndalvej, som er en forbindelsesvej mellem Mariager mod vest og Alstrup mod øst.

Mod nord, vest og øst omkranses lokalplanområdet af Alstrup Krat, der er et naturområde med offentligt anlagte vandrestier. Alstrup Krat er noteret som fredskov og indeholder flere gravhøje og andre fortidsminder.

Området vejbetjenes fra Havndalvej via eksisterende overkørsel til institutionen Sødisebakke.

Terrænet er jævnt og ligger mellem en kote på 50-60 m/DVR90, hvoraf terrænet falder mod nord.



Kurver 0,5m Hvide (75%)



PlanKommuneplanTill

Kommuneplantillæg

Kommuneplanramme Vedtaget



Forhold til Kommuneplan 2024

I dette afsnit redegøres nærmere for planens forhold til kommuneplan 2024

Kommuneplanrammer

Dele af planområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Området er delvist beliggende i rammeområde MAR.O.18, som er offentligt område.

Forslag til Lokalplan 205/2025 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i det dele af lokalplanområdet ikke er kommuneplanlagt.

Derfor udvides MAR.O.18.

Kommuneplanretningslinjer

Potentielle naturområder

En mindre del af planområdet er udpeget til potentielt naturområde, retningslinje Gd. 4.

Potentielle naturområder kan som udgangspunkt ikke inddrages til formål, der forhindrer eller vanskeliggør, at de på et senere tidspunkt kan udvikles til værdifulde naturområder.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at planen ikke hindrer udvikling af naturområdet, da den blot berører en eksisterende vejforbindelse. Det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinje Gd. 4.

Økologiske forbindelser

En mindre del af planområdet er udpeget til økologiske forbindelser, Retningslinje Gd. 5.

Økologiske forbindelser skal friholdes for byvækst, veje og andre tekniske anlæg med videre, der kan forringe spredningsmuligheder for vilde planter og dyr. eksisterende barrierer i økologiske forbindelser skal så vidt muligt fjernes eller mindskes.

Udbygningen er Sødysbakke vurderes ikke at påvirke de økologiske forbindelser, da det omfattede areal enten friholdes for bebyggelse eller tjener som den eksisterende udlagte vej. Det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinje Gd. 5.

Større sammenhængende landskaber

Ifølge kommuneplanens retningslinje La.1 ligger planområdet delvist i et område, udpeget til større sammenhængende landskaber. De større uforstyrrede landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort markant byggeri. Kan et anlæg ikke undgås, skal det

placeres og udformes, så det præger landskaber mindst muligt. Ved byranden skal planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omkringliggende landskab.

Udbygningen af Sødisebakke vurderes ikke at påvirke sammenhængen i landskabet, da det omfattede areal enten friholdes for bebyggelse eller tjener som den eksisterende udlagte vej og idet der alene ønskes at udvide den eksisterende institution med beskyttede boligheder. Det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinje La.1.

Dallandskab

Lokalplanområdet er ifølge retningslinje La.9 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 i sin helhed beliggende i et område, som er udpeget til dallandskab. Ifølge retningslinjen bør dalenes strukturer fremstå tydeligt. Arealanvendelsen af lysåben karakter bør prioriteres med vægt på at styrke halvkultur. Nyt byggeri skal etableres ved eksisterende byggeri og må ikke overstige skalaen i dette byggeri.

Sødisebakke ligger mellem Maren Fjends Dal og Oksedal. Mariagerfjord Kommune vurderer, at kommuneplantillægget med en forholdsvis lav bebyggelsesprocent og bygningshøjde ikke giver mulighed for bebyggelse der kan sløre dalenes struktur.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen. Her må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Planområdet ligger ca. 600 meter fra kysten. Terrænet daler hele vejen ned mod kysten, men da der er skovbeplantning på store dele af disse arealer, vil udvidelsen af institutionen ikke påvirke kysten direkte. Ydermere skal planlægningen give mulighed for at forbedre forholdene for eksisterende beboere på Sødisebakke. Det er væsentligt, at de nye boligheder etableres i tilknytning til den eksisterende institution, således eksisterende faciliteter udnyttes og udvikles.

Institutionen Sødisebakke ligger i øvrigt i tilknytning til Mariager by, som er udpeget til en af kommunens hovedbyer i kommuneplanen. En institution som Sødisebakke er som udgangspunkt en byfunktion, som er afhængig af de øvrige offentlige og private service tilbud, der er koncentreret i Mariager by. Det vurderes derfor væsentligt at fastholde institutionen ved en af kommunens større byer for at understøtte institutionens beboeres behov i byen.

Det vurderes på den baggrund, at det ikke findes alternative placeringer for udvidelsen af Sødisbakke udenfor kystnærhedszonen, idet der er behov for at de nye boenheder for institutionens beboere placeres i tilknytning til den eksisterende institution og i tilknytning til Mariager by.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Grundvandsbeskyttelse

Mariagerfjord Kommune vurderer planen ikke er i strid med drikkevandsinteresserne.

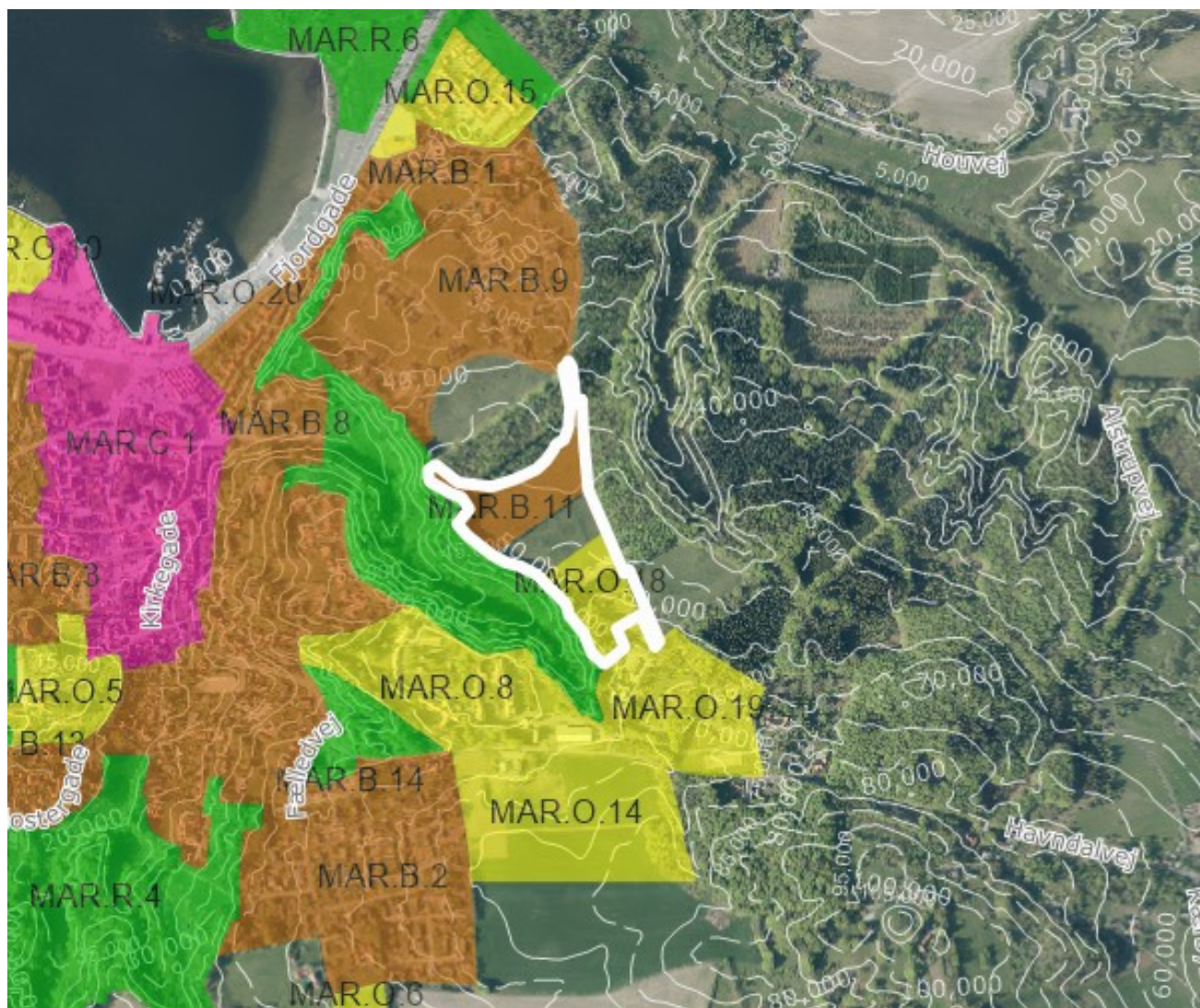
Bekendtgørelse om "krav til kommunernes planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger" trådte i kraft den 1. januar 2017. Bekendtgørelsen fastlægger regler for kommunens fysiske planlægning indenfor de nævnte områder. Formålet er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

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område, som er udpeget med drikkevandsinteresser. I områder med drikkevandsinteresser beskyttes grundvandet gennem den generelle miljøbeskyttelse. Der ydes derved ingen særlig beskyttelse af grundvandet, når området er udpeget som et område med drikkevandsinteresser.

Rammer

Mar.O.18 udvides.

MAR.B.11 aflyses.



Kurver 0,5m Hvide (75%)



PlanKommuneplanTill

Kommuneplantillæg

Kommuneplanramme Vedtaget



MAR.O.18 NY - Offentligt område - Nord for Sødisebakke v/Havndalvej NY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner**

Offentlige formål så som institutioner, kultur-, fritids- og idrætsaktiviteter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsens omfang og placering

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Bebyggelsen skal sikres en placering, en udformning og et materialevalg, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø. Taghældning 30-35°, eller fladt tag med max. 10°s ensidig hældning.

Opholds- og friarealer

Eksisterende beplantning skal bevares videst muligt.

Retningslinjer gældende i rammen

Det er muligt at anvende søgefunktionen 'Hvad gælder for mig?' til at finde relevante retningslinjer indenfor denne ramme.

Miljøvurdering

Mariagerfjord Kommune vurderer, at der ikke skal 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.

Mariagerfjord Kommune har gennemført en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen kan ses via link i boks.

På baggrund af screeningen vurderer Mariagerfjord Kommune, 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.

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 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 projektilpasninger, 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.

Screening for miljøvurdering

[Se screening her](#)

Klagevejledning til kommuneplantillægget

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 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 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 projektilpasninger, 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.