



Mariagerfjord
Kommune

LOKALPLAN 183/2022

Boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	5
1. Baggrund	6
2. Lokalplanens område	6
3. Lokalplanens formål og indhold	7
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse	7
3.2 Beplantning	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning	8
4.1 Vandforsyningsloven	8
4.2 Kommuneplanen	9
4.3 Planloven	9
4.4 Miljølovgivningen	9
4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder	10
4.6 Museumsloven	11
4.7 Vejlovgivningen	12
4.8 Forsyning	13
5. Miljøvurdering	13
6. Servitutter	15
7. Klagevejledninger til lokalplan	15
BESTEMMELSER	17
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Område- og zonestatus	18
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7 Ubebyggede arealer	21
§ 8 Terrænregulering	22
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering	22
§ 10 Tekniske anlæg	23
§ 11 Grundejerforeninger	23
§ 12 Servitutter	24
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning	24
§ 14 Ophævelse af lokalplan	25
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	27
BILAG	29
Bilag 1: Matrikulære forhold	31
Bilag 2: Lokalplankort	33
Bilag 3: Illustrationskort af området	35
Bilag 4: Screening for miljøvurdering	37

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 183/2022 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Baggrund

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

Nærværende Lokalplan 183/2022 vedrører det samme område, men baggrunden for at udarbejde en ny lokalplan er, at ændre bestemmelser om sekundære bebyggelses afstand til skel. Samtidigt ophæves eksisterende lokalplaner inden for lokalplanområdet, og erstattes af denne lokalplan.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr. nre. 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13af, 13ag, 13ah, 13ai, 13ak, 13al, 13am, 13an, 13ao, 13ap, 13aq, 13ar, 13as, 13at, 13au, 13av, 13ax, 13ay, 13az, 13aø, 13aæ, 13ba, 13bb, 13bc, 13bd, 13be, 13bf, 13bg, 13bh, 13bi, 13bk, 13bl, 13bm, 13bn, 13bo, 13bp, 13bq, 13br, 13bs, 13bt, 13bu, 13bv, 13bx, 13by, 13bz, 13bæ, 13bø, 13ca, 13cb, 13cc, 13cd, 13ce, 13cf, 13cg, 13ch, 13ci, 13ck, 13o, 13p, 13x, 13y, 13z, 13æ, 13ø og del af "7000æ" Hørby By, Hørby og er beliggende i den nordlige del af Hørby Skoleby ved Hobro.

Illustration 2: Beliggenhed af lokalplanområdet i forhold til det omliggende område.

Området udgør ca. 11 ha. Området grænser op mod Hørby Skoleby mod syd og sydøst samt åbent land og landbrugsjord mod vest, nord og nordøst.



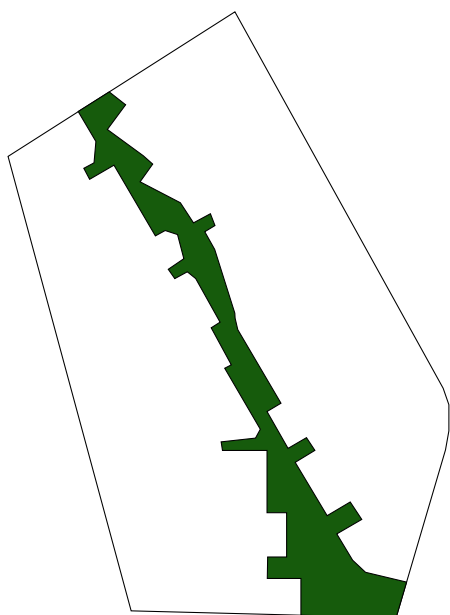


Illustration 3: Ryggraden af lokalplanområdet i form af et gennemgående rekreativt areal.

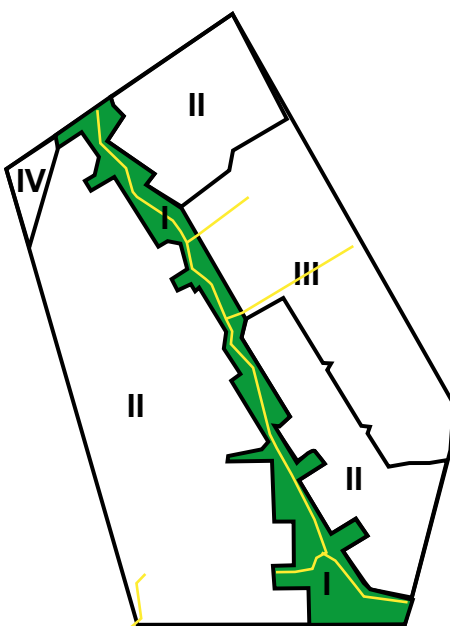


Illustration 4: Delområderne i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet bestod oprindeligt af en planteskole, samt et større landbrugsområde. Inden for de sidste 3 år, efter vedtagelsen af Lokalplan 149/2019 er området byggemodnet, og der er opført både parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i området. Området vejbetjenes af vejene Solsikkevang, Tulipanvang, Rosenvang og Liljevang der alle har vejtilslutning til enten Døstrupvej eller Vielshøjen.

Terrænet er i den nordlige del af lokalplanområdet forholdsvis plant og ligger i kote 53 m/DVR90 og har et mindre fald mod syd til kote 52,5 m/DVR90. Terrænet i den sydlige del af lokalplanområdet er forholdsvis kuperet. Det kuperede terræn er koncentreret i det syd-østlige hjørne, her stiger det fra kote 47,5 m/DVR90 til 52 m/DVR90 mod nord-vest.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at området udlægges til henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- at skabe boligparceller, som er samlet om et centralt placeret fælles rekreativt areal, og som fremstår åbent mod boligvejene.
- at sikre, at området forbindes med skole og hal via stiforbindelser.
- at skabe boligenklaver som hver især er samlet om et mindre men centralt placeret fællesareal.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV som vist på bilag 2.

Lokalplanområdet disponeres således, at delområde I er et rekreativt grønt område, delområdet II omfatter et åben-lav boligområde, delområde III er et tæt-lav boligområde og delområde IV sikrer vejadgangen til lokalplanområdet. Delområderne placeres således, at det rekreative grønne område (delområde I) placeres centralt i lokalplanområdet, så det fungerer som forbindelsesled mellem boligerne og byen via stisystemer, se illustration 3.

Delområde I - rekreativt område: Det rekreative grønne område placeres i midten af lokalplanområdet, se illustration 7, og forbinder de to områder rekreativt samtidig med, at det fungerer som rekreativt opholdsareal og forbindingspunkt både nord-syd og øst-vest via et stisystem. Det grønne område forbinder derudover lokalplanområdet med skole og hal som er placeret i nærheden af lokalplanområdet. Der vil i det rekreative område blive etableret regnvandbassiner i form af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), som også skal have en rekreativ værdi.

Delområde II - åben-lav boligområde: Området er placeret således at det vender ud mod det store centralt placerede rekreative grønne område. Delområdet II er derudover opdelt i mindre enklaver IIa - IIh. Enklaverne er opdelt således, at der i hver af disse enklaver er placeret et mindre centralt fællesareal.

Delområde III - tæt-lav boligområde: Området er placeret mod Døstrupvej med egen vejadgang fra fordelingsvejen Rosenvang i området. Området er via veje og stier forbundet med det centralt placeret rekreative område.

Delområde IV - Landzone:

Delområde IV ligger inden for lugtegenezonen for en minkfarm og skal derfor forblive i landzone. Inden for delområde IV skal der etableres en vejadgang til det nordlige område.

3.2 Beplantning

Beplantning kan ske frit inden for den enkelte grund. Hegn i skel mod nabo eller vej må kun etableres som levende hegn.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

I dette afsnit redegøres nærmere for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for lokalplanområdet.

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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 inden for 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 ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelse HOB.B.55 i Tillæg nr. 46 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, se illustration 5.

Kommuneplanramme HOB.B.55 udlægger lokalplanområdet til boligområde i form af tæt-lav (rækkehus bebyggelse) og åben-lav (parcelhuse). Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Landskabelige bevaringsværdier

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 i retningslinje 2.16.6 er udpeget som et småbakked landbrugslandskab, der generelt har en meget opdyrket karakter, men også rummer lavbundsområder og små søer. Det er muligt at indplacere nye elementer i det småbakkede terræn, når disse underordner sig eksisterende strukturer og ikke tilfører yderligere kompleksitet.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.6, da lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i tæt tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.



Illustration 5: Kommuneplanrammerne i og omkring lokalplanområdet, som er omfattet af HOB.B.55.

Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge retningslinje 2.20.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2015 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.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at lokalplanområdet er placeret i en mindre by Hørby Skoleby i udkanten af Hobro, hvor der ingen visuel forbindelse til kysten er.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.20.1.

4.3 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone med undtagelse af delområde IV, som fastholdes i landzone.

4.4 Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes forurening, skal arbejdet straks standses og kommune underrettes, idet der skal foretages en vurdering af forureningen.

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering jf. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012.

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenede. Den lettere forurening kan stamme fra diffus forurening fra trafik og industri og fra den daglige brug gennem mange år. Områderne adskiller sig dermed fra kortlægningen af jordforureningen på enkeltmatrikler.

Som udgangspunkt er al jord inden for byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenede. Efter en nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder og udtaget eller inddraget dem i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet vurdering af bebyggelsers alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord. De fortsat områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ på kommunens hjemmeside.

Nærværende lokalplanområde er vurderet, ud fra de bestemte kriterier, til at

være udtaget og dermed ikke at være omfattet af områdeklassificeringen.

Lugtfurening fra virksomheder

Ifølge reglerne i Planloven, må der ikke inddrages et forureningsbelastet areal til forureningsfølsom anvendelse i en lokalplan, medmindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

I lokalplanens skal det derfor sikres, at boligområdet ikke belastes med lugtgener.

Vest for lokalplanområdet ligger en række minkhaller, hvorfor Mariagerfjord Kommune har foretaget en vurdering af, om minkhallerne vil kunne påføre lugtgener i lokalplanområdet.

Med udgangspunkt i virksomhedens miljøgodkendelse følger lokalplanens afgrænsning de fastsatte afstandskrav mellem minkhallerne og boliger i byzone samtidig med, at husdyrgodkendelsesbekendtgørelsens lugtgenekriterier vil være overholdt i forhold til boliger i byzone. Med lokalplanen inddrager Mariagerfjord Kommune således ikke et forureningsbelastet areal til forureningsfølsom anvendelse i form af boliger. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Vejledning fra Miljøstyrelsen om begrænsning af lugtgener fra virksomheder.

4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

De Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områderne) består af EU's fuglebeskyttelsesområder og habitatområder, samt ramsarområderne, som er vådområder (naturreservat). Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte arter og naturtyper, der er sjældne, truede eller karakteristiske 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.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanområdet ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er ikke kommunens vurdering, at lokalplanen påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 22 Kielstrup Sø væsentligt, da det ligger 8,3 km fra området.

Særligt beskyttede arter

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 11 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.

Der er registreret følgende bilag IV arter, markfirben inden for lokalplanområdet.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at ingen af disse arter vil få ødelagt eller forringet deres yngle- eller rasteområder på baggrund af lokalplanen.

4.6 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Nordjyllands Historiske Museum gør opmærksom på, at museet kan have væsentlige arkæologiske interesser inden for det aktuelle planområde. Arealet er relativt højt placeret og gennemskæres mod syd af en erosionsdal, der munder ud i Hodal mod øst. Selve arealet er forholdvist plant.

Der er ikke gjort arkæologiske fund inden for området, men nærområdet rummer flere registreringer, se illustration 10. Ca. 300 meter mod øst lå der tidligere to gravhøje (120405 sb 40 og sb 137) og lidt længere mod øst er der registreret et større marksystem fra jernalderen (120405 sb 105). Omkring 400 meter mod syd har museet gennemgået flere undersøgelseskampagner bl.a. påtruffet en rig vogn-fadingsgrav fra vikingetiden (120405 sb 122) samt en gravhøj fra bronzealderen (120405 sb 41).

På ovenstående kulturhistoriske baggrund er det Nordjyllands Historiske Museums vurdering, at der er en stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved eventuelt anlægsarbejde, det være sig yderligere begravelser eller spor af den bebyggelse, der har knyttet sig til de nærliggende grave og gravhøje. Museet opfordrer derfor til at bygherre lader museet gennemføre en større, arkæologisk forundersøgelse i de opgående områder for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder, inden der foretages anlægsarbejde her.

Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse

Illustration 6: Registrering af Museets fund i området omkring planområdet.



om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

4.7 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Døstrupvej, Vielshøjen, Solsikkevang, Tulipanvang, Liljevang og Rosenvang. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnede til at betjene lokalplanområdet.

Rabatter ved veje skal udformes med LAR-løsninger, eksempelvis regnvands-trug, dog kan rørløsninger anvendes, hvor de typografiske forhold umuliggør LAR-løsninger, se illustration 7.

Stier

Lokalplanområdet vil bestå af et centralt grønt område. Det grønne rekreative område vil blive forbundet med boligområderne via stiforbindelser, både nord-syd og øst-vest. I nærheden af lokalplanområdet er der en skole og en idrætshal, disse nærliggende funktioner vil blive forbundet med området med en stiforbindelse.

Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres henholdsvis:

- 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.
- 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig eller 1 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og ½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig placeret i et fælles parkeringsanlæg.

Ved ændringer eller etablering af vejadgang, parkeringsplads m.v. skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlig vej og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

Befæstede arealer ved/på parkeringsarealer skal så vidt muligt etableres med en gennemtrængelig belægning, som muliggør nedsivning af regnvand som foreksempel græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

4.8 Forsyning

Spildevandsplanen

Kloakering af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende Spildevandsplan. På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet omfattet af Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan 2011-2021.

Lokalplanområdet er udlagt som separatkloakeret område, hvor spildevands-



Illustration 7: Principsnit for udformning af områdets interne veje.

kloakken fra området tilsluttes det eksisterende offentlige kloaknet og ledes til Mariagerfjord Renseanlæg. Overfladevand skal håndteres lokalt via LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Der er lavet jordbundsundersøgelser og infiltrationstest i lokalplanområdet, som viser, at nedsivning i området er muligt. I den grønne kile er der etableret et sammenhængende nedsivningsområde med regnvandsbassiner gennem lokalplanområdet. For at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelser etableres der et overløb fra det sydligste regnvandsbassin til det eksisterende kloaksystem ved Gyvelvej.

LAR-løsninger uden for de bebyggede ejendomme etableres og driftes som offentlig kloak af Mariagerfjord Vand.

Vandforsyningsplanen

Vandforsyningen af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet vandforsynet fra Mariagerfjord Vand, Skivevejens Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

Når Mariagerfjord Kommune udarbejder en lokalplan, 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 lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Hvis indholdet af lokalplanen 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 1 og 2.

Med henblik på at få afklaret, om lokalplanen 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 4 til lokalplanen.

Screeningsresultat

Resultatet af screeningen er, at Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke er væsentlige, samtidig med at planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig negativ indvirkning på miljøet. Mariagerfjord Kommune har derfor truffet afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

6. Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over andres ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre en plan.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse, hvor følgende servitutter har betydning for realiseringen af lokalplanen.

På matr. nr. 13ab, Hørby By, Hørby er der tinglyst følgende servitut:

- Dokument af 15. december 1977 om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd. I servituten er det bestemt at det etablerede kloakanlæg skal henligge uforstyrret. Der er en 2 m bred byggelinje fra kloakens midte. Der må ikke foretages større beplantninger eller iværksætte foranstaltninger der kan hindre vedligehold af kloak. Der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning, samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang kommunen skønner det nødvendigt. for formålet.

Servituten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servituten skal forsat respekteres.

Påtaleberettiget er Mariagerfjord Kommune.

Generelt om servitutter

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

For vejarealer gælder specifikt at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har pligt til at forespørge i ledningsregisteret (LER) forud for gravearbejdet.

7. Klagevejledninger til lokalplan

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?
- 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.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne endelig vedtagende lokalplan 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.

BESTEMMELSER

Lokalplan 183/2022 - Boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til tæt-lav og åben-lav boligområde.
- at skabe boligparceller, som er samlet om et centralt placeret fælles rekreativt areal, og som fremstår åbent mod boligvejene.
- at sikre, at området forbindes med skole og hal via stiforbindelser.
- at skabe boligenklaver som hver især er samlet om et mindre men centralt placeret fællesareal.

Der henvises i øvrigt til redegørelsens afsnit 3 om lokalplanens formål og indhold.

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre.: 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13af, 13ag, 13ah, 13ai, 13ak, 13al, 13am, 13an, 13ao, 13ap, 13aq, 13ar, 13as, 13at, 13au, 13av, 13ax, 13ay, 13az, 13aø, 13aæ, 13ba, 13bb, 13bc, 13bd, 13be, 13bf, 13bg, 13bh, 13bi, 13bk, 13bl, 13bm, 13bn, 13bo, 13bp, 13bq, 13br, 13bs, 13bt, 13bu, 13bv, 13bx, 13by, 13bz, 13bæ, 13bø, 13ca, 13cb, 13cc, 13cd, 13ce, 13cf, 13cg, 13ch, 13ci, 13ck, 13o, 13p, 13x, 13y, 13z, 13æ, 13ø og del af "7000æ" alle af Hørby By, Hørby.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV som vist på bilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone, med undtagelse af delområde IV, som er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse fastholdes zonestatus inden for lokalplanområdet.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Delområde I skal anvendes til rekreativt område, jf. bilag 2.

- 3.2 Delområde II skal anvendes som boligområde i form af åben-lav boliger, jf. bilag 2.
- 3.3 Delområde III skal anvendes til boligområde i form af tæt-lav boliger, jf. bilag 2.
- 3.4 Delområde IV skal anvendes til vejadgang, jf. bilag 2.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet kan finde sted, såfremt dette er i overensstemmelse med lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.
- 4.2 Grunde inden for delområde II skal udstykkes i parceller på 800 m² - 1300 m².
- 4.3 Grunde inden for delområde III kan udstykkes i parceller på mindst 150 m² og højst 500 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 5.1 Inden for delområde I må der ikke opføres bebyggelse.

Undtaget heraf er åbne pavilloner, klatrestativer, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse som rekreativt område. Disse må ikke gives en højde på over 3 meter, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

Delområde II

- 5.2 Bebyggelse må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse.
- 5.3 Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 procent.
- 5.4 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 5.5 Bebyggelsens afstand til skel skal være mindst 2,5 meter.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter, herunder også solfangere og tekniske installationer.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt eller fra et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

Sekundær bebyggelse

- 5.7 Sekundær bebyggelse, såsom fritliggende garage, carporte, skure og lignende må ikke være højere end 3 meter, hvis de ligger under 2,5 meter fra skel.

Sekundær bebyggelse længere væk end 2,5 meter fra skel kan opføres i en højde af 1,4 x afstanden til skel.

- 5.8 Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

- 5.9 Sekundær bebyggelse må placeres i skel.

Delområde III

- 5.10 Bebyggelse må kun opføres som tæt-lav boligbebyggelse.

- 5.11 Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 procent.

- 5.12 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

- 5.13 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

- 5.14 Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej.

Undtaget herfra er skel mellem de sammenhængende bygninger nævnt i § 5.10.

- 5.15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagfalde må overstige 8,5 meter, herunder også solfangere og tekniske installationer.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt eller fra et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

Sekundær bebyggelse

- 5.16 Sekundær bebyggelse, såsom fritliggende garager, carporte, skure og lignende må ikke være højere end 3 meter, hvis de ligger under 2,5 meter fra skel.

Sekundær bebyggelse længere væk end 2,5 meter fra skel kan opføres i en højde af 1,4 x afstanden til skel.

- 5.17 Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

- 5.18 Sekundær bebyggelse må placeres i skel.

Delområde IV

- 5.19 Der må ikke opføres bebyggelse i delområde IV.

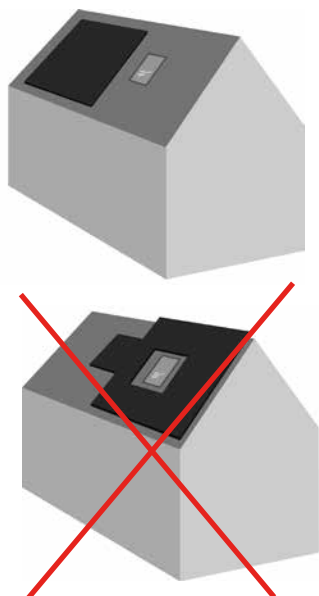


Illustration 8: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

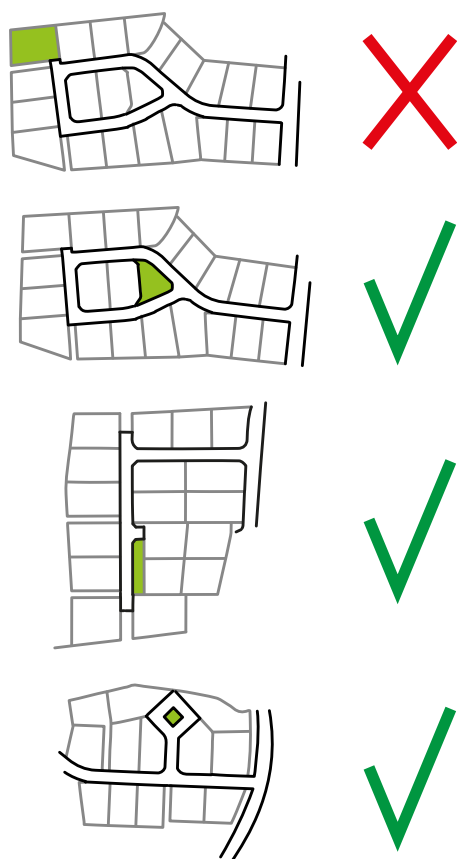


Illustration 9: Principper med placering af fælles friarealer.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget. (Glaserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)
- 6.2 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly.
- 6.3 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med hældning skal disse følge tagets hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en afstand på minimum 25 cm fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 8.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Inden for delområde I kan der etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.
- 7.2 Der skal i tilknytning til hver af enklaverne IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIe, IIg og IIh placeres et mindre centralt fælles friareal, og 20% af det centralt placerede friareal skal indrettes til legeareal. Placering af centralt placerede friarealer kan ske i princippet som vist på illustration 9.

Friarealerne skal etableres i de enkelte enklaver og i delområde I, i princippet som vist på bilag 2.

- 7.3 Friarealer og fællesarealer kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Beplantning

- 7.4 Inden for delområde II og delområde III må hegn kun etableres i form af levende hegn¹ og må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 0,5 meter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.

Oplag

- 7.5 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, campingvogne, lastbiler og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer eller udenfor dertil indrettede parkeringspladser. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajaker og små joller på max. 14 fod.

¹ Hegn i skel betragtes som hegn opsat inden for 1,75 m fra skel.

Befæstelsesgrad

- 7.6 Befæstelsesgraden for de enkelte bebyggede grunde må ikke overstige 32 % for Gartnervænget og 35 % for Vielshøjparken.

Såfremt befæstelsesgraden bliver højere, skal der etableres lokal regnvandshåndtering, som forsinke/neddrøser overfladevandet svarende til overstående befæstelsesgrad, inden overfladevandet ledes til forsyningsselskabets LAR-anlæg.

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +0,5 / -1,0 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.

Der må foretages terrænreguleringer ved regnvandsbassin på op til +/- 2 meter.

- 8.2 Der må terrænreguleres inden for enklaverne mod delområde I af det eksisterende terræn på op til +/- 1 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.

§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering

- 9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af de offentlige veje Døstrupvej , Vielshøj-
jen til de interne veje Solsikkevang, Tulipanvang, Liljevang og Rosen-
vang . Vejadgange til de enkelte delområder og enklaver er vist på bilag
2.
- 9.2 Inden for delområderne II, III og IV skal vejstykkerne A-A, B-B, C-C, D-D
og E-E udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 2 i
en bredde af mindst 10 meter med en anlagt kørebredde på mindst 6
meter og en rabat på mindst 2 meter i hver side af vejen.
- 9.3 Inden for delområderne II og III skal boligvejene udlægges med en
bredde af mindst 9 meter med en anlagt kørebanebredde på mindst 5,5
meter og en rabat på mindst 1,75 meter i hver side af vejen.
- 9.4 Inden for delområde I skal stistykke a-a og b-b udlægges med en belig-
genhed i princippet som vist på bilag 2 i en bredde af mindst 4 meter
med en anlagt stibredde på mindst 2 meter og en rabat på mindst 1
meter i hver side af stien.
- 9.5 Inden for delområde I skal stien a-a og b-b suppleres med stistykker,
der forbinder boligvejene med delområde I, som udlægges i en bredde
af mindst 1,5 meter og med anlagt stibredde på mindst 1 meter og en
rabat på mindst 0,25 meter i hver side af stien.



Illustration 10: Principsnit for udformning af områdets interne veje.

- 9.6 Stistykke a-a og b-b suppleres med belysning.
- 9.7 Stistykke a-a og b-b skal opføres med fast belægning i form af asfalt.
- 9.8 Veje skal udformes med LAR-løsninger med regnvandstrug. Jævnfør principsnittet, ill. 10.
- 9.9 Kørebane skal udføres med hældning og fast belægning i form af asfalt, så regnvand kan afledes til trug/grøft.
- 9.10 For henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres:
- 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.
 - 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig eller 1 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og ½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig i et fællesparkeringsanlæg.
- Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremtræder grønne.
- 9.11 I delområde 2 må campingvogne i perioden fra 1. april til 30. september parkeres på egen grund i op til fire uger.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.
- 10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.
- Der må ikke placeres tekniske anlæg til området forsyning på det fælles rekreative areal angivet på bilag 2.
- 10.4 Der må etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage (§ 15, stk. 2, nr. 25)
- 10.5 Der skal inden for delområde I etableres regnvandsbassiner placeret i princippet som vist på bilag 2.

§ 11 Grundejerforeninger

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales der dog bidrag for hver boligenhed. Hvert bidrag udløser tilsvarende stemmeret.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af arealet er udstykket og efterfølgende bebygget eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af stier og fælles arealer jf. §§ 9 og 7
- 11.4 Grundejerforeningerne skal varetager drift og vedligeholdelse af stistykkerne nævnt i § 9 medmindre disse stier udlægges som offentlige stier.
- 11.5 Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.6 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på stier og fælles friarealer.
- 11.7 Grundejerforeningerne skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes Mariagerfjord Kommune for så vidt angår overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 11.8 Grundejerforeninger kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.9 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra grænsende områder.
- 11.10 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
 - Veje og stier, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.8 og

bestemmelserne i § 7 om befæstelsesgrad.

- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning, jf. redegørelsens afsnit 4.8.
- Regnvandsbassiner, som er bestemt i §10 skal være etableret.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

14.1 Følgende lokalplaner ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Lokalplan 149/2019 for Boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro, vedtaget af Mariagerfjord Byråd den 26. september 2019.
- Lokalplan 159/2020 for rækkehuse på Rosenvang i Hørby Skoleby ved Hobro, vedtaget af Udvalget for Teknik og Miljø i Mariagerfjord Kommune den 24. september 2020.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 eller 40.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 15.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 15.7 I henhold til Planlovens § 48 kan ejeren af et areal, som i en lokalplan er udlagt til offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 183/2022 for boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro af Udvalg for Teknik og Miljø den 5. sep. 2022



Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan 183/2022 for boliger på Døstrupvej 57 i Hørby Skoleby ved Hobro vedtaget endeligt af Udvalget for Teknik og Miljø, den 18. oktober 2022.

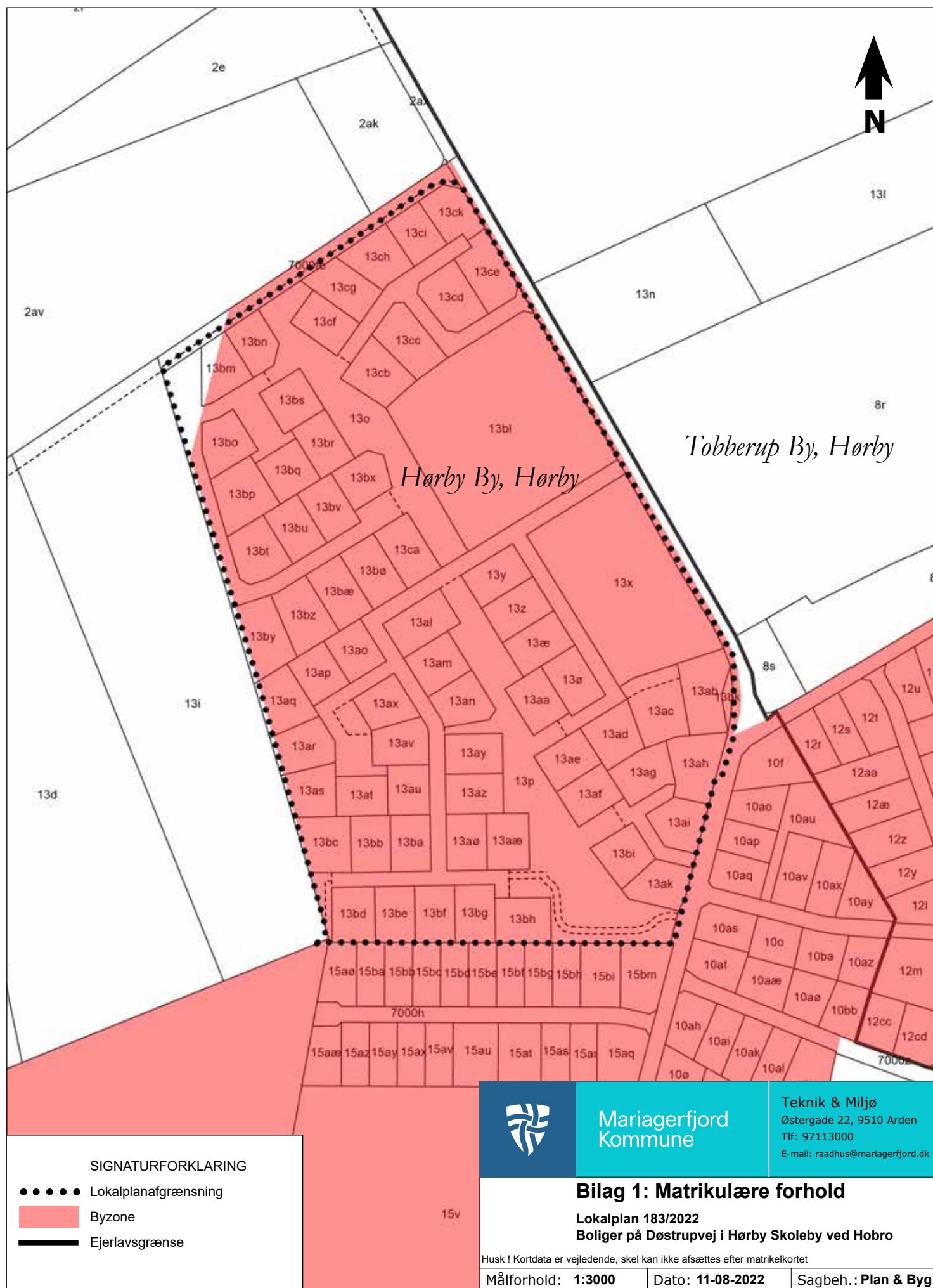


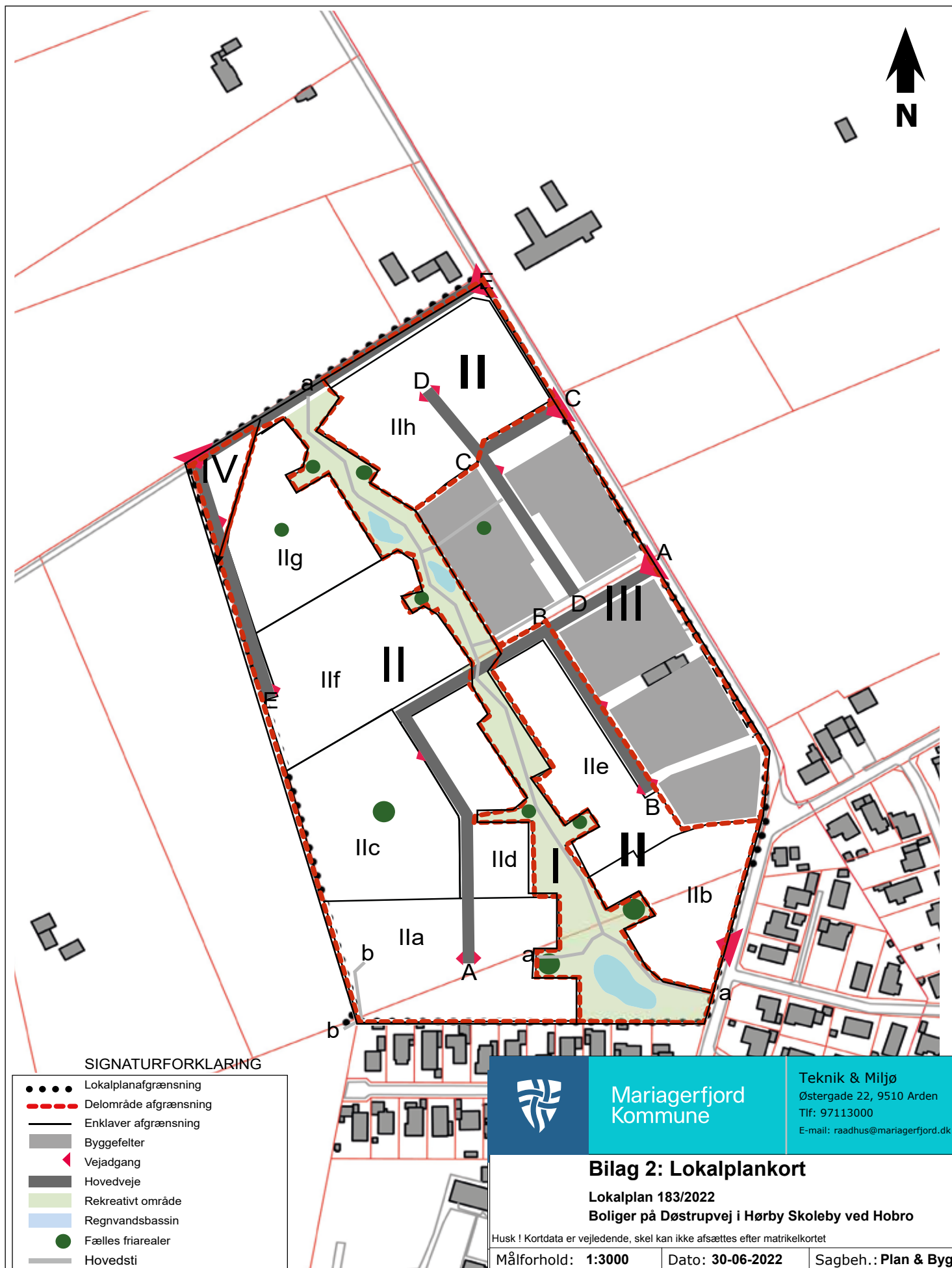
Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 25. oktober 2022.

BILAG







Mariagerfjord
Kommune

Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 3: Illustrationskort af området

Lokalplan 183/2022
Boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro

Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet

Målforhold:

Dato: 08.08.2022

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 183/2022 for boliger på Døstrupvej i Hørby Skoleby ved Hobro.

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?			x		
Er der miljøproblemer af relevans for planen?			x		
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?			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)					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?			x		
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)			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.					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			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
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		
Fredning			x		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Da området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil danne en afrunding af byen, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			x		
Arkæologiske værdier			x		
Kirker			x		
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge			x		
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		
Arkitektoniske værdier			x		
Jordbund					
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		Nærværende lokalplanområde er vurderet ud fra de bestemte kriterier, at det er udtaget i Mariagerfjord Kommunes områdeklassificering. Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012, samt af jordflytningsbekendtgørelsen (BEK nr 1452 af 07/12/2015 (Jordflytningsbekendtgørelsen). Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.
Råstoffer			x		
Erosion			x		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		
Udledning af spildevand			x		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		Lokalplanområdet vejbetjenes af de offentlige veje Døstrupvej og Vielshøjen og de interne veje Tulipanvang, Solsikkevang, Liljevang og Rosenvang.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Offentlig adgang			x		
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			x		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	
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					
Hørlighedsværdier			x		
Muligheder for arealanvendelse			x		
Servicefunktioner			x		

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.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for udnyttelsen af ejendomme inden for planens område.

Bestemmelserne kan omhandle den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter, bebyggelsens art, omfang og udformning, friarealers anvendelse, fællesanlæg, afskærmende foranstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold m.m.

Lokalplanen er delt op i to dele:

- En redegørelsesdel, der redegør for planens intentioner og forhold til anden lovgivning.
- En bestemmelsesdel, der fastlægger bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at realisere kommuneplanen.

Der skal også laves en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Byrådet kan endvidere på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et forslag til en lokalplan.

Hvad er virkningen af en lokalplan?

Der må ikke etableres forhold, som er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Lokalplanen regulerer dog kun fremtidige forhold. Det betyder, at lovlig, eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil, selv om den er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Offentliggørelse af lokalplanen

Før en lokalplan kan vedtages endeligt, skal der fremlægges et forslag til offentlig høring i mindst 2 uger. I dette tidsrum kan alle med interesse komme med indsigelser, idéer, kommentarer og forslag til lokalplanforslaget.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

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

eller til raadhus@mariagerfjord.dk