

Mariagerfjord
Kommune

TILLÆG NR. 49

Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025

Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund.....	4
2.	Planområdet.....	4
3.	Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	4
	3.1 Grundvandsbeskyttelse	4
	3.2 Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025	5
	3.3 Planloven	7
	3.4 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	8
4.	Miljøvurdering.....	8
	Bilag 1: Rammer for lokalplanlægning.....	11

1. Baggrund

På baggrund af et ønske om at omdanne det tidligere renseanlæg til et attraktivt boligområde - kaldet Ny Blaakilde - har Mariagerfjord Kommune udarbejdet en lokalplan, som omdanner området til boligformål.

I Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er området udlagt til delvist erhvervsformål, delvist offentligt område, delvist rekreativt område og delvist centerområde, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger areaerne til henholdsvis bolig- og erhvervsformål.

Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet nærværende tillæg nr. 49 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvori der udlægges et nyt rammeområde HOB.B.56 til tæt/lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, mens erhvervsområde HOB.E.13 og de omkringliggende kommuneplanrammer tilrettes.

2. Planområdet

Planområdet udgør ca. 5,5 ha og ligger mellem Mariager Fjord mod nord, Hobro Østerskov mod syd, et eksisterende erhvervsområde mod øst og boliger og kulturfunktioner mod vest.

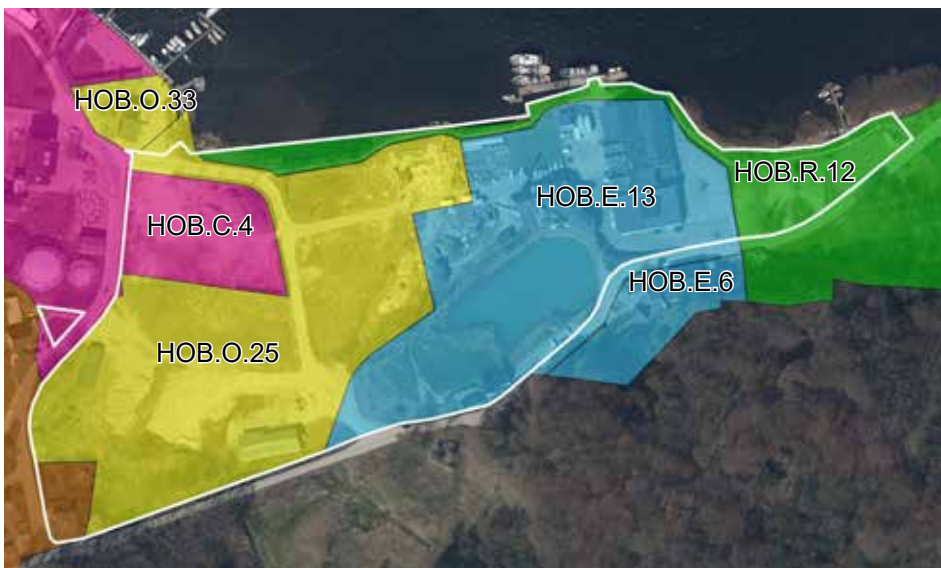
3. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

3.1 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 indenfor de nævnte områder. Formålet er at sikre, at kommunens fysiske planlægning bidrager til forebyggelse af fare for

Illustration 1: Kommuneplanens rammer i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.



forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

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

Af hensyn til en generel beskyttelse af grundvandet og af overfladevand, som ledes til Mariager Fjord samt af kilderne i området vil der blive tinglyst en deklaration om forbud mod sprøjtning med pesticider.

3.2 Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanens rammer

Planområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor planområdet ligger inden for følgende rammeområder, se illustration 1:

- HOB.B.7 - boligområde Skovvej, Grøndalsvej, Fayesgade
- HOB.C.4 - centerområde Skibsgade, Adelgade
- HOB.E.13 - erhvervsområde Blåkildevej 9-17
- HOB.O.25 - offentligt område Blåkildevej
- HOB.R.12 - rekreativt område Blåkildevej

Lokalplanområdet i Lokalplan 151/2020 for bolig- og erhvervsområde Ny Blaakilde er ikke fuldt i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune. Der er derfor udarbejdet nærværende tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune.

I kommuneplantillæg nr. 49 udlægges et nyt rammeområde HOB.B.56 til tæt/lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, mens erhvervsområde HOB.E.13 og de omkringliggende kommuneplanrammer tilrettes. Desuden tilføjes et mindre areal til rammeområde HOB.B.7, se bilag 1.

Med kommuneplantillæg nr. 49 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lavbundsarealer

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger en del af planområdet i et lavbundsareal se illustration 2.

Ifølge retningslinje 2.13.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2015 bør lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg, diger mv på grund af risikoen for oversvømmelse. Nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes under hensyn til eventuelle vandstandshævninger.



Illustration 2: Områder, som er omfattet af lavbundsarealer.

I de rammeområder, som udlægges i nærværende kommuneplantillæg, kommer det til at fremgå, at der ved lokalplanlægning inden for rammeområderne skal indarbejdes afværgeforanstaltninger i forhold til klimaforandringer herunder eventuelle vandstandshævninger.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.20.1.

Særlige naturområder

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger en mindre del af planområdet i et særligt naturområde se illustration 3.

Ifølge retningslinje 2.14.1 skal naturværdierne, og de kulturhistoriske, geologiske og landskabelige værdier beskyttes i de særlige naturområder.

Den del af planområdet, som ligger i et særligt naturområde, er samtidig omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor området ikke må bebygges.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.14.1.



Illustration 3: Område, som er udpeget som særligt naturområde.

Økologiske forbindelser

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger en del af planområdet i en økologisk forbindelse se illustration 4.

Ifølge retningslinje 2.14.5 skal planlægning og administration af arealanvendelsen og tilstanden i de økologiske forbindelser som udgangspunkt forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planer, som forbindelserne skal sikre.

Planområdet ligger i et eksisterende byområde, som tidligere har været bebygget, som nu er fjernet og skal erstattes af noget andet samtidig med at anvendelsen af området ændres til boligformål. Boligerne vil komme til at ligge i sammenhæng med andre boligområder i Hobro.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.14.5.

Større sammenhængende landskab

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele planområdet i et større sammenhængende landskab se illustration 5.

Ifølge retningslinje 2.16.1 har udpegningen til formål at beskytte og udvikle særlige landskabsværdier, herunder prioritere synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab. Områderne bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort markant byggeri. Kan anlæg ikke undgås, skal de placeres og udformes, så de præger landskabet mindst muligt.

Planområdet ligger i et eksisterende byområde, som tidligere har været bebyggelse, som nu er fjernet og skal erstattes af noget andet samtidig med at anvendelsen af området ændres til boligformål. Boligerne vil komme til at ligge i sammenhæng med andre boligområder i Hobro.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.1.



Illustration 4: Område, som er udpeget som økologisk forbindelse.



Illustration 5: Område, som er udpeget som større sammenhængende landskab.

Bevaringsværdigt landskab

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hovedparten af planområdet i et bevaringsværdigt landskab. Ifølge retningslinje 2.16.2 skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt i de bevaringsværdige landskaber.

Planområdet ligger i et eksisterende byområde, som tidligere har været bebyggelse, som nu er fjernet og skal erstattes af noget andet samtidig med at anvendelsen af området ændres til boligformål. Boligerne vil komme til at ligge i sammenhæng med andre boligområder i Hobro.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.2.

Landskabstyper

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele planområdet i et landskab, som ifølge retningslinje 2.16.9 er karakteriseret som et dallandskab.

Dallandskaber skal have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur.

Planområdet ligger i et eksisterende byområde, hvor der tidligere har været bebyggelse, som nu er fjernet skal erstattes af noget andet samtidig med at anvendelsen af området ændres til boligformål. Boligerne vil komme til at ligge i sammenhæng med andre boligområder i Hobro.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.9.

Geologisk interesseområde

Hovedparten af planområdet ligger i et geologisk interesseområde som vist i illustration 6. Ifølge retningslinje 2.17.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 skal disse områder friholdes for byggeri, tekniske anlæg eller andet, der vil sløre mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, sløres eller forsvinder.

Planområdet ligger i et eksisterende byområde, som tidligere har været bebyggelse, som nu er fjernet og skal erstattes af noget andet samtidig med at anvendelsen af området ændres til boligformål. Boligerne vil komme til at ligge i sammenhæng med andre boligområder i Hobro.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.17.1.



Illustration 6: Område, som er udpeget som geologisk interesseområde.

3.3 Planloven

Detailhandel

Ifølge planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 4 kan der ud over bymidter og bydelscentre udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Planområdet ligger uden for bymidten af Hobro og uden for et bydelscenter, hvorfor muligheden for detailhandel i området er begrænset til at bestå af en virksomheds salg af egne produkter. I nærværende kommuneplantillæg gives der mulighed for, at erhvervsvirksomheder i erhvervsområdet må etablere butikker på op til 200 m² bruttoetageareal, hvis der alene forhandles virksomhedens egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at dette er i overensstemmelse med planlovens regler om detailhandel.

3.4 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 kommuneplantillæggets vedtagelse, at planen ikke indebærer forringelser af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende kommuneplantillæg ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at planen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 30 (Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal) væsentligt, da det ligger ca. 3,5 km fra lokalplanområdet.

Særligt beskyttede arter

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 11 gælder det, at en plan, 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 ikke registreret bilag IV arter inden for planområdet, potentielle levesteder eller spredningskorridorer for disse arter, som vil blive påvirket af planforslaget.

4. Miljøvurdering

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

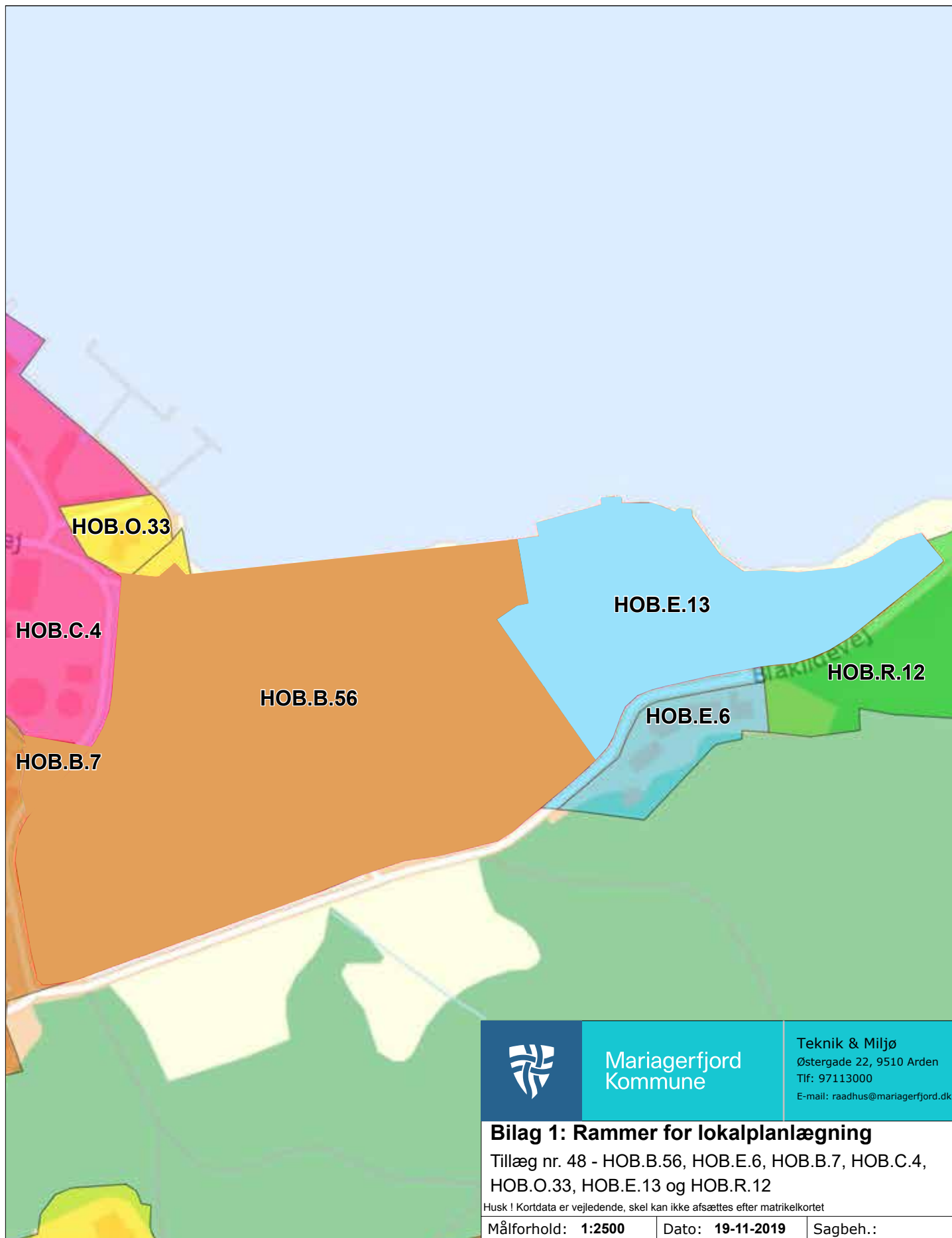
- Hvis kommuneplantillægget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Hvis indholdet af kommuneplantillægget kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser 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 kommuneplantillægget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som Mariagerfjord Kommune vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Screeningsresultat

Mariagerfjord Kommune vurderer, at planforslaget kan have en væsentlig negativ virkning på miljøet hvad angår trafikafviklingen, da et ubebygget areal centralt i Hobro udbygges med et større antal boliger. Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at der skal foretages en miljøvurdering af afvikling af trafikken til og fra det nye boligområde jf. § 12, stk. 1 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Vurderingen af virkningen på miljøet findes i den miljørapport, som ledsager planforslaget i den offentlige høring jf. § 32, stk. 1, nr. 3 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".



Hobro	
Områdenummer	HOB.B.56
Områdenavn	Boligområde Ny Blaakilde
Fremtidig anvendelse	Tæt/lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse
Nuværende zonestatus	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	
Bebyggelsesprocent	Mindst 60
Maksimal bygningshøjde	18
Antal etager	4
Særlige forhold	Der skal indarbejdes afværgeforanstaltninger i forhold til klimaforandringer herunder eventuelle vandstandshævninger i forbindelse med lokalplanlægning

Hobro	
Områdenummer	HOB.E.13
Områdenavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ny Blaakilde
Fremtidig anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til industri-, service-, værksteds- og lagervirksomheder samt mindre fremstillingsvirksomheder, hotel- og konferencefaciliteter, kulturfaciliteter, rækkehuse og etageboliger, fælleshuse og lignende med mulighed for offentlige formål
Nuværende zonestatus	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m ² , der alene forhandler virksomhedens egne produkter.
Bebyggelsesprocent	75
Maksimal bygningshøjde	26,5
Antal etager	6
Særlige forhold	Der skal indarbejdes afværgeforanstaltninger i forhold til klimaforandringer herunder eventuelle vandstandshævninger i forbindelse med lokalplanlægning

Hobro	
Områdenummer	HOB.C.4
Områdenavn	Centerområde Skibsgade, Adelgade
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv, off. formål og lign.
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m².</p> <p>Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2,5 etager i særlige tilfælde op til (*) 4 etager, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret.</p> <p>Bebyggelsen langs gaderne skal i overvejende grad opføres som sluttet bebyggelse, i princippet som omfang af den eksisterende sluttede bebyggelse.</p> <p>Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet. Ved indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger kan dog fastsættes mindre opholdsarealer. Altaner, terrasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet.</p> <p>Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.</p>
Bebyggelsesprocent	Mindst 60
Maksimal bygningshøjde	18
Antal etager	4
Særlige forhold	Der skal indarbejdes afværgeforanstaltninger i forhold til klimaforandringer herunder eventuelle vandstandshævninger i forbindelse med lokalplanlægning

Hobro	
Områdenummer	HOB.O.33
Områdenavn	Offentligt område Gasværksvej 5A
Fremtidig anvendelse	Renseanlæg
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Der udlægges offentligt tilgængeligt friareal langs Mariager Fjord
Bebyggelsesprocent	40
Maksimal bygningshøjde	10
Antal etager	2
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor indsatsområde nr. 1. Se retningslinje 2.22.1.1

Hobro	
Områdenummer	HOB.R.12
Områdenavn	Rekreativt område Blåkildevej
Fremtidig anvendelse	Opholdsareal, offentlig tilgængelig natursti og naturområde
Nuværende zonestatus	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for yderligere bebyggelse bortset fra mindre anlæg, som er nødvendig for området.
Bebyggelsesprocent	0
Maksimal bygningshøjde	-
Antal etager	1
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende inden for indsatsområde nr. 1. Se retningslinje 2.22.1.1.

Klagevejledning til kommuneplantillægget

Hvad kan jeg klage over?

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

Er planen udarbejdet i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.?

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

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.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 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.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Kommuneplantillæg nr. 49 af Byrådet den 19. december 2019.



Mogens Jespersen
Borgmester



Lars Clement
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Kommuneplantillæg nr. 48 vedtaget endeligt af Byrådet den 28. maj 2020.



Mogens Jespersen
Borgmester



Torben Ladefoged
Konstitueret kommunaldirektør

Vedtagelsen af kommuneplantillægget er offentliggjort den 4. juni 2020.

