



Mariagerfjord
Kommune

FORSLAG
Fremlagt i perioden
fra 23. juni 2025 -
5. august 2025

LOKALPLAN 205/2025

Boliger til Sødisebakke

Frist for indsendelse af høringssvar

I overensstemmelse med Planlovens § 24 har byrådet fastsat en frist for indsendelse af høringssvar til lokalplanforslaget. Mariagerfjord Kommune skal modtage høringssvar senest den dato, som står angivet på forsiden af lokalplanen.

Høringssvar indsendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Miljø,
Adelgade 30B,
9500 Hobro

eller til plan@mariagerfjord.dk

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 Bebyggelse	7
3.3 Beplantning	7
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Vandforsyningsloven	8
4.2 Kommuneplanen	8
4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	11
4.4 Planloven	12
4.5 Miljølovgivningen	12
4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder	13
4.7 Naturbeskyttelsesloven	14
4.8 Museumsloven	14
4.9 Vejlovgivningen	14
4.10 Landbrugsloven	15
4.11 Forsyning	15
5. Miljøvurdering	16
6. Servitutter	17
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	18
BESTEMMELSER.....	19
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Område- og zonestatus	20
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	20
§ 4 Udstykning	21
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7 Ubebyggede arealer	22
§ 8 Terrænregulering.....	23
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, samt parkering.....	23
§ 10 Tekniske anlæg	23
§ 11 Bevaring af beplantning	24
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	24
§ 13 Ophævelse af lokalplaner	24
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	25
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	27
BILAG.....	29
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	31
Bilag 2: Lokalplankort	33
Bilag 3: Farvekoder	35
Bilag 4: Screening for miljøvurdering.....	37

REDEGØRELSE

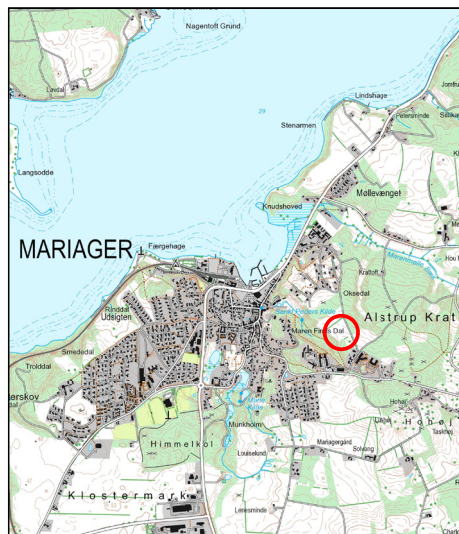


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Mariagerfjord Kommune.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 205/2025 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

Baggrunden for denne lokalplan er at skabe mulighed for at udbygge institutionen Sødisebakke med flere boliger til institutionens beboere. Sødisebakke er et bo- og aktivitetstilbud for voksne med betydelige og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, som i dag udgøres af ca. 40 beskyttede boligenheder. Institutionen ligger ved Havndalvej i Mariager.

Udbygningen af institutionen er et ønske, som Mariagerfjord Kommune har modtaget fra Region Nordjylland. Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet nærværende lokalplan på baggrund af regionens stigende behov for etablering af yderligere boligenheder til institutionens beboere.

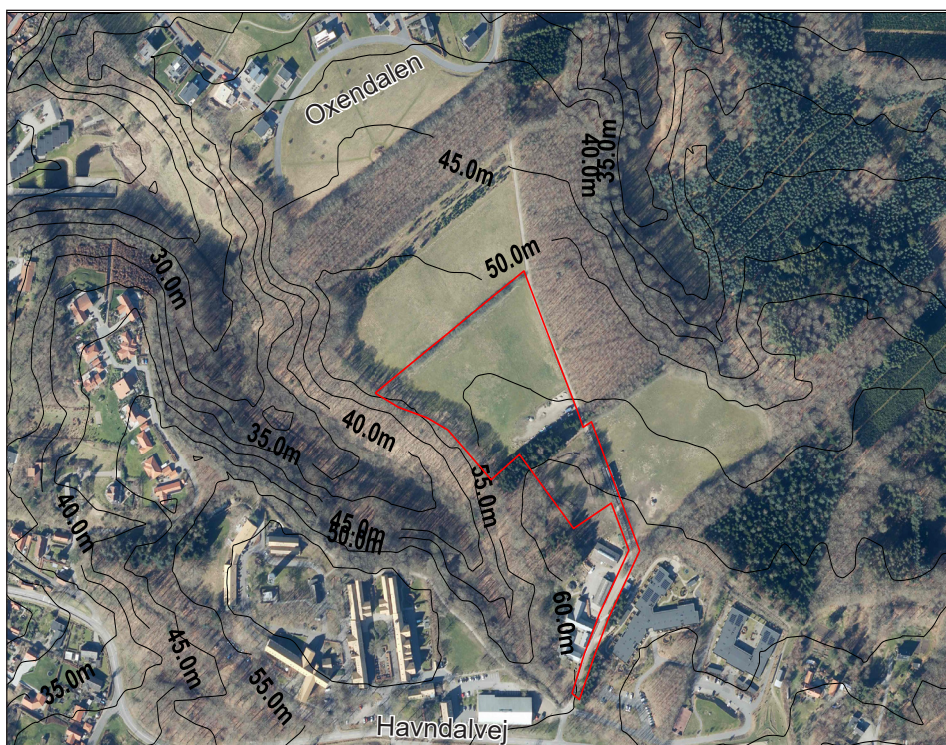
2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Mariager by og omfatter en del af matr. nre. 2b, 12 og 13b Mariager Markjorder med et samlet areal på ca. 2,5 hektar.

Området er ubebygget og grænser op til den eksisterende institution Sødisebakke mod syd. Den eksisterende institution ligger 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 fredsskov og indeholder flere gravhøje og andre fortidsminder.

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



Langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning går en markvej, som via boligområdet ved vejen Oxendalen, er forbundet til Fjordgaden, der er Mariagers gennemgående vej langs fjorden. Markvejen udgør lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst.

Lokalplanområdet skal 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.

3. Lokalplanens formål og indhold

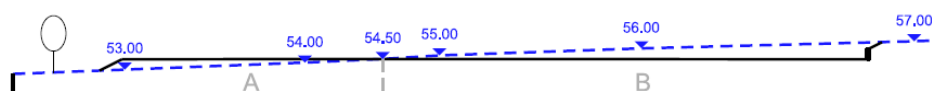
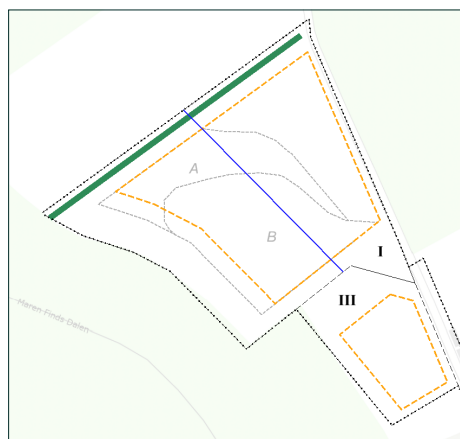
Lokalplanens formål er:

- at muliggøre, at lokalplanområdet kan anvendes til offentlig formål i form af boliger med tilhørende drifts- og personalefaciliteter.
- at skabe forudsætninger for udbygning af den eksisterende institution Sødisebakke med yderligere boligenheder for institutionens beboere.
- at sikre, at udformningen af ny bebyggelse indpasses i skovområdet og forholder sig til den eksisterende bebyggelse på Sødisebakke.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1 og omfatter et sammenhængende areal til bebyggelse, sansehave og parkering samt et areal til adgangsvej fra Havndalvej. For at leve op til kravene til boliger for institutionens beboere er der behov for at etablere et plant byggefelt. Derfor fastlægger lokalplanen, hvordan terrænregulering skal tilpasses omgivelserne.

Illustration 3: Længdesnit gennem delområde I viser princippet i den anviste terrænregulering A og B. Placering af snittet er vist herunder.



3.2 Bebyggelse

Bebyggelsen må opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på højst 6,5 meter. Bebyggelsen kan udføres med fladt tag, saddeltag eller med ensidig taghældning. Der må højst opføres 3000 m² etageareal til boliger, faciliteter og medarbejderrum. Derudover må der opføres udhuse og småbygninger. Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse på Sødisebakke og skal derfor fremstå med facader i blank mur af gule mursten.

3.3 Beplantning

Det eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning udpeges som bevaringsværdigt for at sikre området mod indblik udefra og samtidig afskærme det omkringliggende landskab fra bebyggelsen.

Udpegningen af beplantningsbæltet som bevaringsværdigt er ikke til hinder for almindelig pleje og vedligehold.

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 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 ligger 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. Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke er i strid med drikkevandsinteresserne.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområderne MAR.B.11, MAR.O.8, MAR.O.18 og MAR.O.19, se illustration 4.

Af rammebestemmelserne for MAR.B.11 - Boligområde - v/Oxendalen fremgår det, at området er udlagt til boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Rammebestemmelserne for MAR.O.8 - Offentligt område - Sødisebakke, Havndalvej 7 - fastlægger, at området skal anvendes til boligområde, område til offentlige formål, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner og døgninstitutioner.

MAR.O.18 - Offentligt område - Nord for Sødisebakke v/Havndalvej - er udlagt til offentligt formål - Nord for Sødisebakke v/Havndalvej. Af rammen fremgår det, at området skal anvendes til boligområde, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner og kulturelle institutioner.

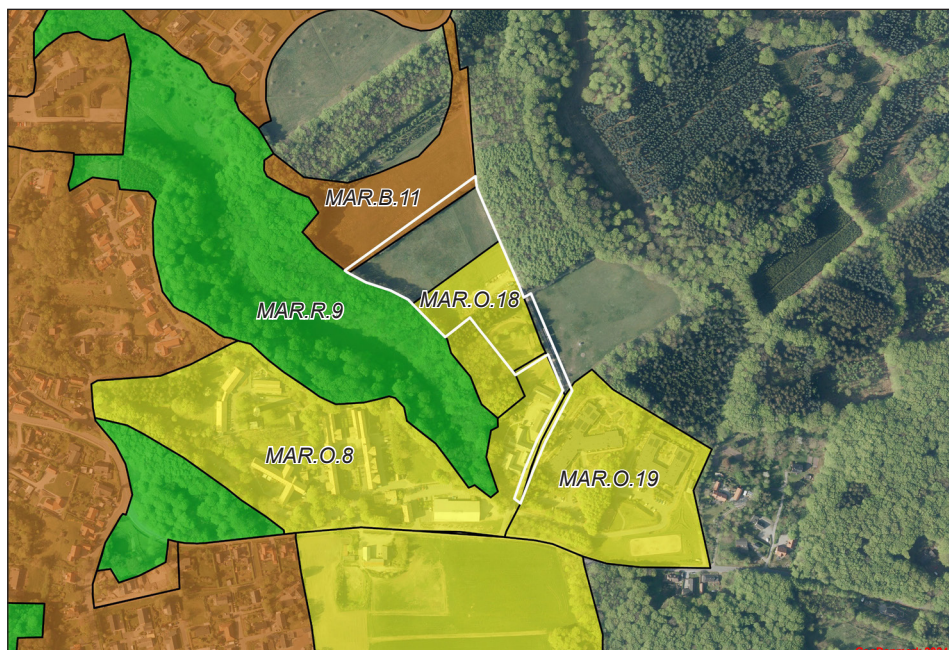
Rammeområdet MAR.O.19 berøres alene af et vejudlæg.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune, da en del af lokalplanområdet ligger uden for kommuneplanens rammer. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

I tillægget udvides rammeområde MAR.O.18 til at omfatte hele lokalplanområdet.

det og desuden den del af rammeområde MAR.B.11, som ikke er omfattet af fredskovspligt. Den resterende del af rammeområde MAR.B.11 aflyses.

Illustration 4: Planområdet ligger i kommuneplanrammerne MAR.B.11, MAR.O.18 og MAR.O.19.



Skovrejsning

Ifølge kommuneplanens retningslinje Sr.2 ligger lokalplanområdet i sin helhed i et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Udpegningsen af områder, hvor skovrejsning er uønsket, betyder, at der i disse områder ikke kan plantes skov på landbrugsjord. Udpegningsen er begrundet i ønsket om at friholde landskabelige sammenhænge, geologiske spor, natur- og kulturværdier m.v. for tilplantning og omfatter eksempelvis de internationale naturbeskyttelsesområder, mange fredede områder og en række kirkers og andre kulturspors omgivelser. Derudover er arealer reserveret til byudvikling eller infrastrukturformål udlagt som områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Udvidelsen af Sødisebakke vil ikke medføre skovrejsning. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Sr.2.

Arealer til byformål

Den del af lokalplanområdet, som udgøres af det nordlige beplantningsbælte ligger inden for et areal, som ifølge retningslinje By.1 er udlagt til byudvikling ved at blive overført til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

Arealet overføres til byzone med lokalplanen. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje By.1.

Potentielle naturområder

Ifølge kommuneplanens retningslinje Gd.4 ligger lokalplanområdet delvist i et område, der er udpeget til potentielt naturområde, se illustration 5.

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



Illustration 5: Skraveret område viser potentielt naturområde, som lokalplanområdet er omfattet af.



Illustration 6: Grønt område viser økologiske forbindelser, som lokalplanområdet er omfattet af.



Illustration 7: Blågrønt område viser det område med større sammenhængende landskab, som lokalplanområdet er omfattet af.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at nærværende lokalplan ikke hindrer udvikling af naturområdet, da den blot berører en eksisterende vejforbindelse.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Gd.4.

Økologiske forbindelser

Ifølge kommuneplanens retningslinje Gd.5 ligger lokalplanområdet delvist i et område, der er udpeget til økologiske forbindelser, se illustration 6.

Økologiske forbindelser skal friholdes for byvækst, veje og andre tekniske anlæg m.v., der kan forringe spredningsmuligheder for vilde planter og dyr. Eksisterende barrierer i økologiske forbindelser skal så vidt muligt fjernes eller mindskes. Mariagerfjord Kommune vurderer, at eftersom lokalplanområdet kun berører de yderste grænser af de udpegede økologiske forbindelser, og at de økologiske forbindelser ellers friholdes for anlæg, sker der ingen påvirkning i forhold til udpegningen.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Gd.5.

Større sammenhængende landskaber

Ifølge kommuneplanens retningslinje La.1 ligger lokalplanområdet delvist i et område, som er udpeget til større sammenhængende landskaber, se illustration 7.

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 landskabet mindst muligt. Ved byranden skal planlægningen sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omkringliggende landskab.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at eftersom lokalplanområdet kun berører de yderste grænser af det udpegede større sammenhængende landskab, og at det større sammenhængende landskab ellers friholdes for anlæg, sker der ingen påvirkning i forhold til udpegningen.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje La.1.

Dallandskab

Lokalplanområdet ligger ifølge retningslinje La.9 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 i sin helhed 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.

Sødisbakke ligger mellem Maren Finds Dal og Oksedal. Mariagerfjord Kom-

mune vurderer, at bebyggelsen ikke slører dalenes struktur, da der ikke er tale om en høj og massiv bebyggelse.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje La.9.

Kystnærhedszonen

Ifølge kommuneplanens retningslinje Ky.1 ligger en del af lokalplanområdet 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.

Nærværende lokalplanområde 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 nærværende lokalplan forbedre forholdene for eksisterende beboere på Sødisebakke. Det er væsentligt, at de nye boligenheder 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 der ikke findes alternative placeringer for udvidelsen af Sødisebakke 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.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje Ky.1 i kommuneplanen.

Klimatilpasning

Ifølge kommuneplanens retningslinje Kl.10 skal planlægning for ny arealanvendelse ske med udgangspunkt i en samlet struktur med rekreative kiler for det pågældende område. Den uddybende redegørelse forklarer, at denne struktur tager udgangspunkt i oversvømmelseskort og strømningsveje og nyt byggeri og nye anlæg skal placeres så risiko for oversvømmelser mindskes. Som udgangspunkt skal regnvand afledes lokalt i form af løsninger med Lokal Afledning af Regnvand, de såkaldte LAR-løsninger, der skaber kvalitet i bybilledet.

Lokalplanområdet er i Mariagerfjord Kommunes handleplan for klimatilpasning 2023-2026 ikke udpeget som et område med risiko for oversvømmelser. Lokalplanen skal derfor ikke indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdets delområde II berører mindre områder af lokalplanerne

45/2011 og 75/2013. Disse lokalplaner aflyses for de berørte områder med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

4.4 Planloven

Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres denne del af området til byzone.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

4.5 Miljølovgivningen

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger primært i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

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 jordforurening på enkelte ejendomme.

Som udgangspunkt bliver al jord inden for byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenede. Ved nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder, der undtages eller

inddrages i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet vurdering af bebyggelsernes alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord.

Områder, der er undtaget eller inddraget af områdeklassificeringen ændres løbende som følge af, at by- og landzonearealer løbende ændres via kommune- og lokalplaner. Lokalplanområdet er vurderet ud fra de bestemte kriterier og vil, ved overførslen til byzone, ikke blive omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

De samlede områdeklassificerede områder i Mariagerfjord Kommune, der hovedsageligt består af gamle bykerner og industriområder, fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Såfremt vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, at planen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levesteder for arterne, eller at planen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, kan planen ikke gennemføres.

Det Natura 2000-område, som ligger nærmest lokalplanområdet, er habitatområdet Kielstrup Sø. Dette område ligger ca. 2,5 km nordvest fra lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanområdet ikke medfører forringelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til boligbebyggelse hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre hverken en direkte eller en forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

Særligt beskyttede arter

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

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

4.7 Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, hvorefter der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove.

Ifølge Planlovens § 15, stk. 5 kan en lokalplan indeholde bestemmelse om undtagelser fra blandt andet Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1-2, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Da lokalplanen ikke kan realiseres med en opretholdelse af skovbyggelinjen, indeholder lokalplanen en bestemmelse om at området er undtaget fra skovbyggelinjen. Der skal derfor ikke søges om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 i forbindelse med realisering af lokalplanen.

4.8 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Med tanke på det store antal af fortidsminder i området er det museets vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe yderligere jordfaste fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder i planområdet. De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27, og museet skal opfordre til, at der forud for anlægsarbejdet gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse af projektområdet for at af- eller bekræfte tilstedeværelsen af fortidsminder inden for planområdet.

Der er ikke registreret nogle fund og fortidsminder indenfor selve lokalplanområdet.

Der kan dog være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv, da der i området nær lokalplanområdet findes flere gravhøje.

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 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 Nordjyske Museer.

4.9 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Havndalvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at Havndalvej er velegnet til afvikling af den trafik, der vil opstå ved realiseringen af nærværende lokalplan. Dette er ud fra en begrundel-

se om, at der ikke forventes en større stigning i trafikken fra og til Sødisebakke, da lokalplanen udvider den eksisterende institution med omkring 25 boliger med personale.

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. Den parkeringsnorm, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 20. juni 2024.

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.

4.10 Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter ca. 26.200 m² af dels matr.nre. 2b og 12 Mariager Markjorder, der er en del af en landbrugsejendom med et samlet areal på 11,8 ha, og dels af matr.nr. 13b Mariager Markjorder, der er en del af en samlet ejendom med et areal på 12,9 ha. Landbrugsejendommens bygningsparcel ligger på den del af ejendommen, som ikke er omfattet af lokalplanen, og restejendommen opretholdes som landbrugsejendom. For lokalplanens del af matr.nre. 12 og 13b Mariager Markjorder er der alene tale om vejareal.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nre. 2b og 12, begge Mariager Markjorder, som er undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til Lov om landbrugsejendomme § 6, stk. 1, nr. 1 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis en række betingelser, som er nævnt i loven, er opfyldt.

4.11 Forsyning

Spildevandsplanen

Kloakering af området skal som udgangspunkt ske i henhold til den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er hele lokalplanområdet omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2024-2034. Mariagerfjord Kommune vurderer, at området skal spildevandskloakeres ligesom naboområderne, da området fremstår som en mindre udvidelse af disse.

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 Mariager 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 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.

Klagevejledning

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du klage til Planklagenævnet over, at kommunen har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet i Nævnens hus senest 4 uger efter offentliggørelsen.

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.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter at dette lokalplanforslag er offentliggjort. 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.

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. Der findes ingen servitutter på ejendommen som er til hinder for lokalplanens gennemførelse.

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 forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandleddninger, 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.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 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.

BESTEMMELSER

Lokalplan 205/2025 - Boliger til Sødisebakke.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at muliggøre, at lokalplanområdet kan anvendes til offentlig formål i form af boliger med tilhørende drifts- og personalefaciliteter.
- at skabe forudsætninger for udbygning af den eksisterende institution Sødisebakke med yderligere boligenheder for institutionens beboere.
- at sikre, at udformningen af ny bebyggelse indpasses i skovområdet og forholder sig til den eksisterende bebyggelse på Sødisebakke.

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter en del af matr.nre. 2b, 12 og 13b Mariager Markjorder.

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

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på bilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger delvist i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Delområde I skal anvendes til boliger for beboere på institutionen Sødisebakke og dertilhørende faciliteter og servicearealer for beboerne.

3.2 Delområde II skal anvendes som vejforbindelse til Havndalvej.

3.3 Delområde III skal anvendes som rekreativt areal til beboerne med mulighed for opførelse af sekundære bygninger i form af skure, overdækninger, bålhytte mv. samt oplag i tilknytning til disse faciliteter.

3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 5.1 Bebyggelse i delområde I må kun opføres som rækkehuse eller som én sammenhængende boligbebyggelse for institutionen Sødisebakkens beboere med dertilhørende faciliteter samt servicearealer for institutionens drift.
- 5.2 Bebyggelse må opføres i højst én etage med en bygningshøjde på højst 6,5 meter.
- Undtaget er dog sekundære bygninger i form af depotrum, overdækninger og garager, som højst må opføres i en højde på 3 meter.
- 5.3 Al bebyggelse skal etableres indenfor det byggefelt, som er vist på bilag 2, jf. dog § 8.3.
- 5.4 Delområde I må højst bebygges med et samlet etageareal på 4000 m², heraf 1000 m² som småbygninger såsom skure og overdækninger m.v.

Delområde III

- 5.5 I delområde III må der opføres sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 300 m². Bygninger må opføres i højst én etage og med en højde på højst 5 meter.
- 5.6 Al bebyggelse skal etableres indenfor det byggefelt, som er vist på bilag 2.
- 5.7 Etablering af bebyggelse inden for byggefelterne i delområderne I og III er undtaget fra Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 om skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader må kun fremstå i træ eller i blank mur i gule tegl. Mindre bygningsdele som kviste, karnapper mv. og sekundære bygninger kan dog udføres i andre materialer.
- 6.2 Vindueskarmer og -rammer og udvendige døre skal være i træ eller aluminium.
- 6.3 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undta-

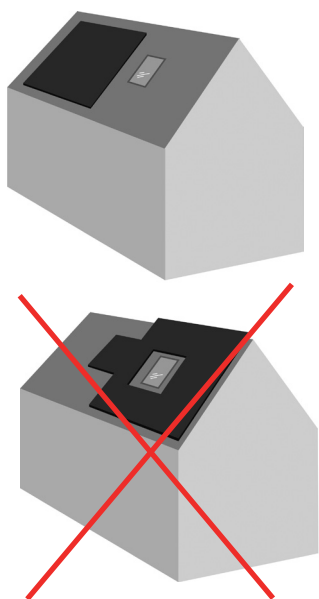


Illustration 8: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

get (glaserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)

- 6.4 Der må ikke anvendes udvendige materialer, som indeholder kobber og bly.
- 6.5 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 ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning, jf. illustration 8.

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

Farver

- 6.6 Træværk skal fremstå bemalet med en mat overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 3¹.

Skiltning

- 6.7 Reklamering med reklame- og firmaskilte samt reklame- og firmaflag for andre virksomheder end de til institutionen hørende må ikke finde sted.
- 6.8 Der må ikke opstilles beachflag eller flagstænger med undtagelse af Dannebrog.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Arealer til udendørs opholds- og friarealer til beboere og medarbejdere skal anlægges som mindst 30 % af det samlede boligareal og mindst 5 % af medarbejdernes servicearealer. Mindst 20 m² skal disponeres til udendørs opholdsareal alene for medarbejderne.
- 7.2 De udendørs opholds- og friarealer kan etableres med sansehave, lege- og motionsredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til opholds- og friareal.

Beplantning

- 7.3 Inden for delområde I og III må hegn kun etableres som levende hegn, og det må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 2 meter. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.

1 Farverne er angivet med farvens nummer i NCS-farveindexet (NCS = Natural Colour System)

- 7.4 Mellem haver til de enkelte boliger må der dog opføres faste hegn i træ. Hegnene må kun opføres i en højde på højst 2 meter.

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 oplag af mindre både som kanoer, kajaker og små joller på højst 14 fod.

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/-0,5 meter.

Dette er ikke gældende ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand på overfladen (LAR-anlæg).

- 8.2 Indenfor de på bilag 2 viste arealer A og B må der ske regulering af terrænet på op til +1,5/-3,0 meter fra de terrænkoter, der var gældende den 1. januar 2025 til en samlet vandret flade i kote 54,5 m/DVR90. Fladen må ikke overskride grænsen af arealerne A og B.
- 8.3 Terrænregulering i byggefeltgrænsen af areal B, som vist på bilag 2, må fremstå som understøttet af stensætning eller plantestenmur i op til 1,5 meters højde, idet resthøjden fra støttemuren til terræn skal fremstå som jordskrænt eller terrassering. Alle øvrige understøtninger af terræn skal fremstå som jordskrænter med en hældning på højst 1:2. Jordskrænter skal tilsås med græs eller beplantes med jorddækkende beplantning, egnstypiske træer eller buske.

§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, samt parkering

- 9.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejen Havndalvej.
- 9.2 Vejadgangen skal ske via delområde II som vist på bilag 2.
- 9.3 Ved etablering og ændring af veje, adgange, parkeringspladser mv. skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i lov om offentlige veje og lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af højst 3 meter og højst udgøre 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 de udendørs opholds- og friarealer jf. § 7.1.
- 10.4 Lyskilder til belysning af veje, stier og fællesarealer skal afskærmes og rettes nedad, så blænding, vandret lys samt lysspredning udover sti eller parkeringsarealer hindres. Ingen udendørs lysarmaturer må have en højere højde end 3 meter. Højdegrænsen for belysningsarmaturer på parkeringspladser er dog 5 meter.
- 10.5 Arealer til lokal afledning af regnvand (LAR) kan indgå som en del af de udendørs opholds- og friarealer og deres beregning jf. § 7.1, når de udføres som regnbede, åbne render, trug og bassiner. Større volumener for regnvand kan anlægges som underjordiske kamre eller rørledninger. LAR-anlæg kan uanset byggefelt anlægges indtil 5 meter fra naboskel.

§ 11 Bevaring af beplantning

- 11.1 Den eksisterende beplantning som er vist på bilag 2 skal bevares. Træerne må ikke fældes uden Byrådets tilladelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Vejadgang, som er bestemt i § 9, skal være etableret.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.11.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning jf. redegørelsens afsnit 4.11.
 - Fælles friarealer og opholdsarealer efter § 7 skal være etableret.

§ 13 Ophævelse af lokalplaner

- 13.1 Følgende lokalplaner ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:
- Lokalplan 45/2011 Område til offentligt formål ved Havndalvej i Mariager, vedtaget af Mariagerfjord Byråd den 28. oktober 2010 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.
 - Lokalplan 75/2013 for Område til offentligt formål ved Sødisebakke i Mariager, vedtaget af Mariagerfjord Byråd den 23. maj 2013 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.
- 14.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 14.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.
- 14.4 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

§ 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 og 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.
- Dog bortfalder adgangen til at foretage ekspropriation, hvis beslutningen ikke er truffet inden 5 år efter offentliggørelsen af planen.
- 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 205/2025 for boliger til Sødisebakke af Udvalget for Teknik og Miljø den 10. juni 2025.

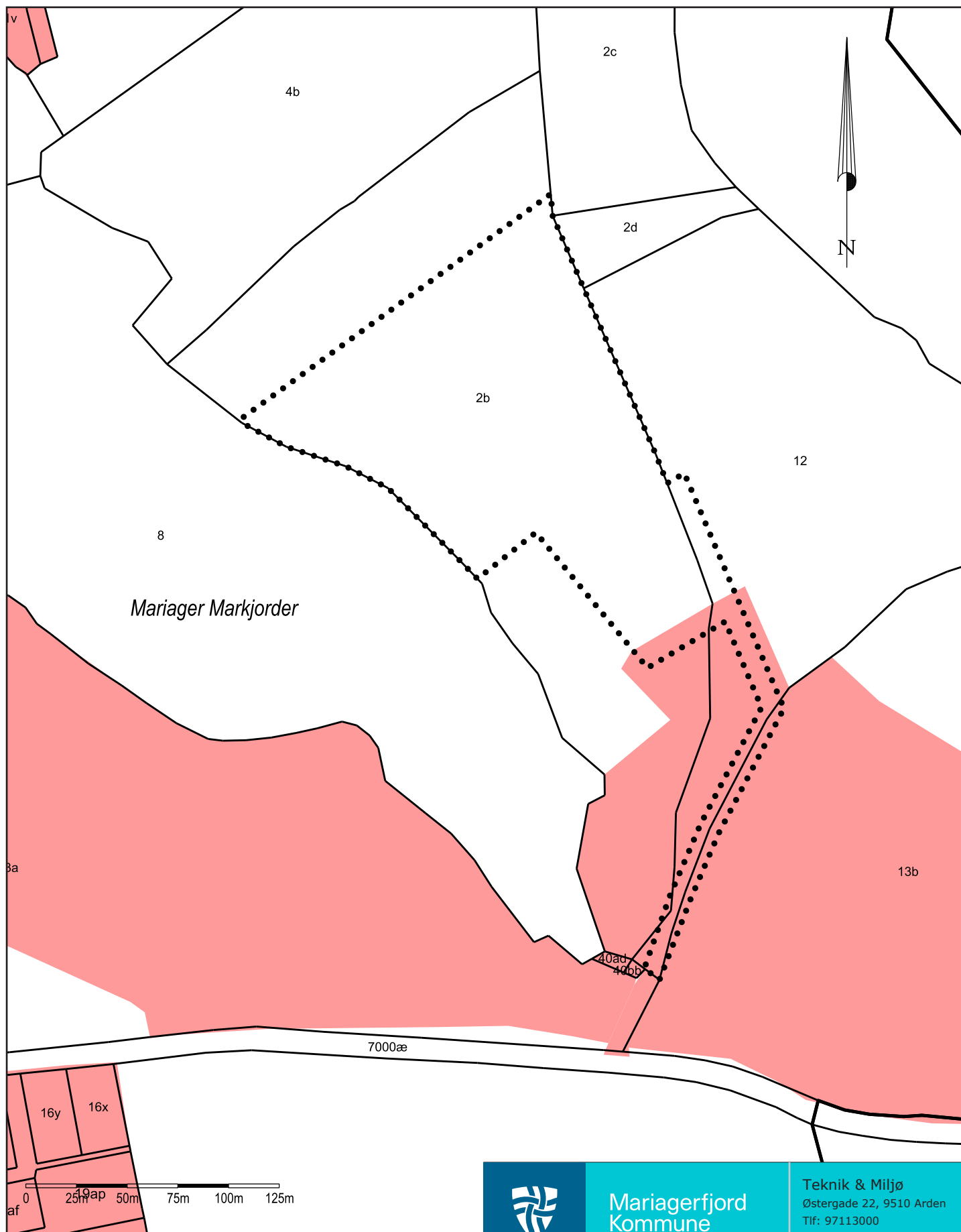


Henrik Sloth
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø



Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

BILAG



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Byzone
- Ejerlavsgrense
- Skel iflg. matrikelkortet



**Mariagerfjord
Kommune**

Teknik & Miljø

Østergade 22, 9510 Arden

Tlf: 97113000

E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 1: Matrikulære forhold

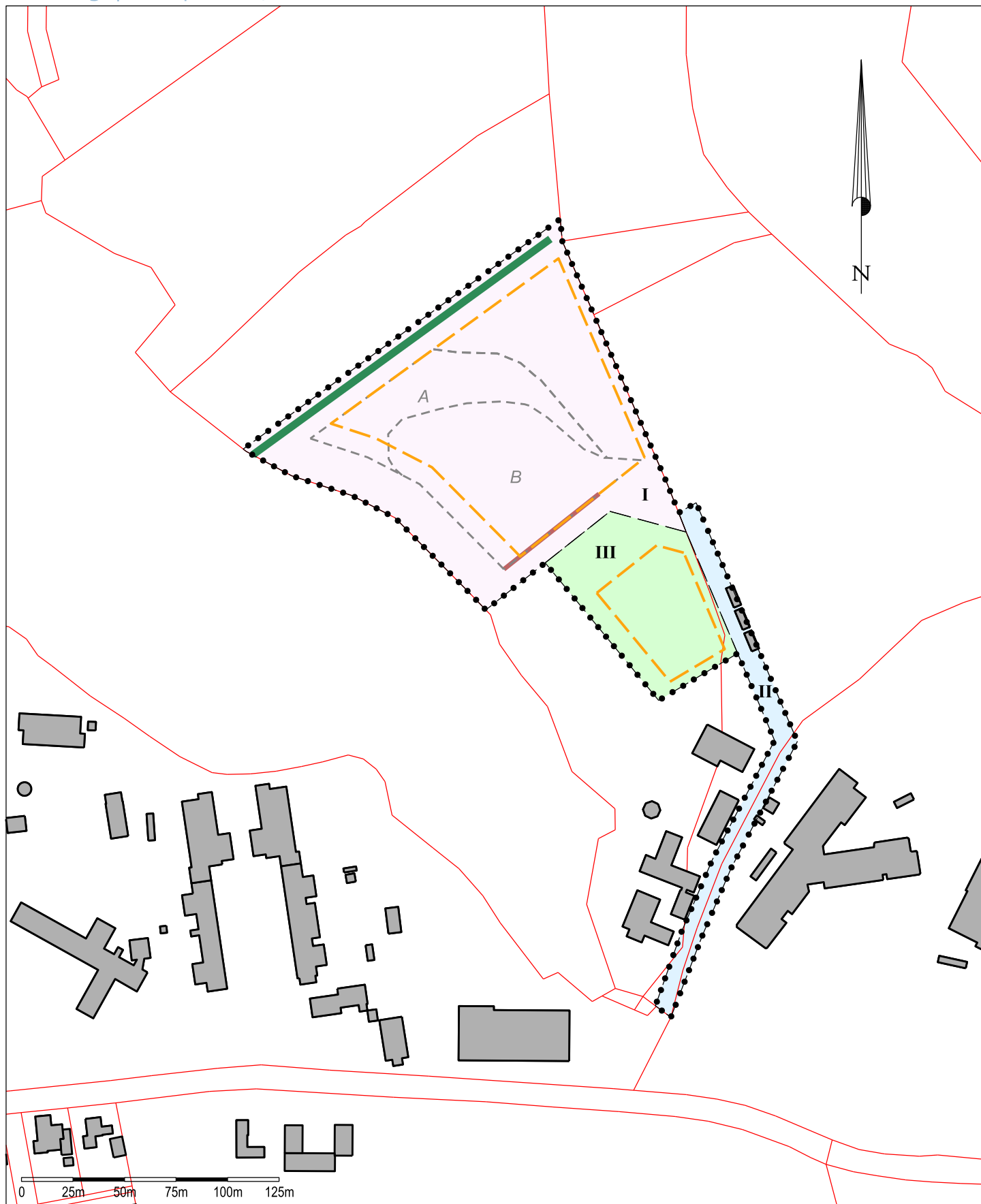
**Lokalplan 205/2025
Boliger for Sødisebakke**

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

Målforshold: **1:2500**

Dato: **26-02-2025**

Sagbeh.: **Plan & Byg**



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanaafgrænsning
- Skel iflg. matrikelkortet
- Delområde I
- Delområde II
- Delområde III
- Byggefelt
- Terrænregulering (A og B)
- Bevaringsværdig beplantning
- Støttemur



**Mariagerfjord
Kommune**

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

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 205/2025
Boliger for Sødisebakke

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

Målforskel: **1:2500**

Dato: **03-03-2025**

Sagbeh.: **Plan & Byg**

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>)

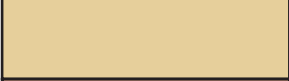
Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, f.eks. i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2010), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigmentfarveskala, må ikke anvendes.

Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 3: Farvekoder

Lokalplan 205/2025
Boliger for Sødisebakke

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

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 205/2025 for boliger til Sødisebakke.

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		Lokalplanen udlægger området til udbygning af eksisterende institution Sødisebakke. Lokalplanen giver ikke mulighed for kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet.
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?			X		Lokalplanområdet fremstår i dag ubebygget. Med lokalplanen etableres 16 boligenheder og dertilhørende faciliteter og servicearealer for institutionens beboere.
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				Lokalplanområdet giver mulighed for at udbygge den eksisterende institution Sødisebakke, som er et bo- og aktivitetstilbud for voksne med betydelige og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.
Friluftsliv/rekreative interesser			X		Lokalplanområdet er i dag ubebygget. Med lokalplanen etableres 16 boligenheder og dertilhørende faciliteter og servicearealer for institutionens beboere.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet.
Planteliv			X		Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		Se ovenfor.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområde, der er beliggende ca. 2,5 km nordvest fra lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til Natura 2000-området, da der er tale om en udvidelse af et allerede etableret institution.
Habitat-områder			X		Se ovenfor.
Spredningskorridorer, barrierer			X		Lokalplansområdet er beliggende i udkanten af en økologisk forbindelse. Det omkringliggende område giver fortsat dyrelivet mulighed for fri bevægelighed indenfor naturområderne.
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	X				Der er ikke registreret § 3 beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.
Grønne områder			X		Lokalplanområdet udlægger dele af området til fælles opholdsarealer for institutionens beboere.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i Mariagerfjord Kommune er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen udlægger området til udbygning af eksisterende institution Sødisebakke.
Fredning	X				Lokalplanområdet er omkranset af fredskov. Der er ikke registreret nogle andre fredninger indenfor lokalplanområdet.
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor et område med større uforstyrrede landskaber. Områder med større uforstyrret landskaber skal så vidt muligt friholdes for etablering eller udvidelse af anlæg og støjkluder med stor påvirkning af omgivelserne. Udvidelsen af Sødisebakke vil ikke medføre væsentlige ændringer i støjniveauet i området.
Geologiske særpræg	X				Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med geologiske særpræg.
Visuelle sammenhænge			X		Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Maren Fjends Dal. Mariagerfjord kommune vurderer, at udbygningen af Sødisebakke ikke vil sløre dalens visuelle sammenhæng.
Kulturarv					
Kulturarvshistoriske værdier			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Arkæologiske værdier	X				Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	X				Den nærmeste kirke er beliggende ca. 750 m fra lokalplanområdet.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				Der findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplansområdet. Den nærmeste bevaringsværdig bygning er den eksisterende institution Sødisebakke.
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			X		Den eksisterende institution Sødisebakke er beliggende i byzone. Lokalplanområdet er beliggende i landzonen, men vil med lokalplan blive omdannet til byzone i forlængelse af den eksisterende institution.
Arkitektoniske værdier			X		Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende institution Sødisebakke.
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	X				Der er ikke registreret noget jordforurening indenfor lokalplanområdet.
Risiko for forurening	X				
Jordhåndtering/ flytning	X				Området er ikke omfattet af 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 (bekendtgørelse nr.1452 af 7.december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).
Råstoffer	X				
Erosion	X				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		LAR anlæg kan indgå i friarealbehandlingen
Udledning af spildevand	X				Der er spildevandskloakeret.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding	X				Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et område, som er noteret som følsomt indvindingsområde.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X				Se ovenfor.
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			X		Lokalplanen omfatter en udvidelse af den eksisterende institution Sødisebakke. Der gives derved ikke mulighed for at etablere virksomheder, som støver, lugter eller udsender emissioner.
Emissioner fra trafik til og fra området			X		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			X		Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Havndalvej via eksisterende overkørsel ved den eksisterende bebyggelse ved institutionen Sødisebakke.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
--	---------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------

Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		Sødisbakke er et bo- og aktivitetstilbud for voksne med betydelige og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Beboerne har behov for rolige omgivelser, hvorom der er behov for lavt støjniveau.
Påvirkninger fra vibrationer			X		
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		Det omkringliggende område omkring udvidelsen af Sødisbakke er tilgængeligt for offentligheden. Der etableres stiforbindelse, som skal binde Sødisbakke med Maren Finds Dal og Oksedal.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
Sikkerhed					
Kriminalitet			X		Lokalplanområdet skal etableres med gadebelysning og åbne grønne opholdsarealer, således der skabes de bedste forudsætning for institutionens beboere og offentligheden.
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			X		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			X		Udbygningen af Sødisbakke omfatter etablering af nye boligheder for institutionens beboere. Med lokalplanen skabes der derved bedre forudsætninger for institutionens beboere.
Påvirkning af erhvervslivet			X		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			X		Lokalplanområdet udlægger dele af området til fælles udendørs opholdarealer for institutionens beboere.
Muligheder for arealanvendelse			X		
Servicefunktioner			X		Der skal med udbygningen af den eksisterende institution Sødisbakke sikres, at der etableres de fornødne faciliteter og servicearealer til institutionens beboere.

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 Miljø,
Adelgade 30B,
9500 Hobro

eller til plan@mariagerfjord.dk