

LOKALPLAN 188/2027

Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst

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 Helhedsplan 7
3.2 Lokalplanområdets disponering og anvendelse 8
3.3 Bebyggelse 8
3.4 Infrastruktur 9
3.5 Beplantning 9
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning 10
4.1 Vandforsyningsloven 10
4.2 Kommuneplanen 10
4.3 Planloven 12
4.4 Miljølovgivningen 13
4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder 16
4.6 Naturbeskyttelsesloven 18
4.7 Museumsloven 18
4.8 Vejlovgivningen 19
4.9 Landbrugsloven 20
4.10 Forsyning 20
5. Miljøvurdering 21
6. Servitutter 22
7. Klagevejledning til lokalplan 23

BESTEMMELSER 27
§ 1 Lokalplanens formål 28
§ 2 Område- og zonestatus 28
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse 28
§ 4 Udstykning 29
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering 29
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden 31
§ 7 Skiltning 31
§ 8 Ubebyggede arealer 32
§ 9 Terrænregulering 33
§ 10 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering 34
§ 11 Tekniske anlæg 35
§ 12 Grundejerforeninger 35
§ 13 Servitutter 36
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning 36
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 37
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger 37
Vedtagelsespåtegning 39

BILAG 41
Bilag 1: Matrikulære forhold 43
Bilag 2: Lokalplankort 45
Bilag 3: Helhedsplan 47
Bilag 4: Bebyggelsesplan 49
Bilag 5: Farvekoder 51
Bilag 6: Screening for miljøvurdering 53

REDEGØRELSE

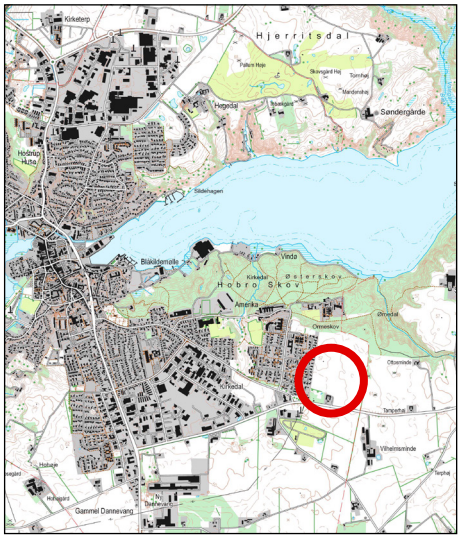


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 188/2027 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der gælder for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at udvikle området ved gården Skovladen i Hobro, til et attraktivt boligområde, der skal skabe optimale rammer for et godt hverdagsliv tæt på både by, skov, fjord og landskab.

Området ved Skovladen udvikles som en helhedsplan, hvoraf nærværende lokalplan danner ramme om den første etape. Den etapevise udvikling af området starter fra sydvest, derefter mod nord og til sidst mod øst. Dette sikrer en sammenhængende by, der imødekommer udviklingen af Hobro by indefra og ud.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 7z Hobro Markjorder, som vist på bilag 1, og udgør et areal på omkring 8,2 ha af jordstykkets samlede areal på omkring 30,7 ha. Området fremstår i dag som et større, åbent landbrugsareal med en enkelt beboelsesbygning – Skovladen – i tilknytning til arealet.

Lokalplanområdet ligger i Hobros østlige bydel, omkring 2,5 km fra Hobro centrum, hvor skole, institutioner, fritidstilbud samt indkøbsmuligheder findes inden for en afstand af 2 km. Området ligger dermed relativt bynært og samtidig i tilknytning til grønne naturområder.

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



Lokalplanområdet er beliggende i nærheden af gården Skovladen, mellem Mariagervej og Hobro Østerskov. Skovladen ligger syd for lokalplanområdet, hvor arealet herudover også afgrænses af Mariagervej samt et landbrugsareal. Mod vest afgrænses området af et eksisterende boligområde og mod øst findes et større land-brugsareal, der i dag fremstår som et åbent, grønt markareal med flere gravhøje. Mod nord ligger Hobro Østerskov, hvor der i umiddelbar tilknytning hertil findes et veludbygget stinet, med mange rekreative stier, der leder til både fjord og skov.

Terrænet inden for lokalplanområdet er karakteriseret som et småbakket terræn med små lokale toppe og dale. Mellem områdets laveste punkt på kote 50,0 m/DVR90 og områdets højeste punkt på kote 55,0 m/DVR90 er der således en højdeforskel på omkring 5,0 meter. Højdeforskellen er jævnt fordelt i området, og fremstår således uden større stigninger eller lavninger.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge de planmæssige rammer for et nyt boligområde som første etape af en samlet byudvikling,
- at fastlægge områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre en overordnet struktur med mindre boligområder, lokale opholdsarealer samt forbindelser herimellem,
- at sikre en grøn karakter i området gennem beplantning og grønne områder langs veje, stier og fællesarealer,
- at sikre, at bebyggelsen i delområde III samles omkring et centralt fællesareal,
- at skabe sammenhæng til det omkringliggende miljø gennem interne stiforbindelser

3.1 Helhedsplan

Lokalplanen er en del af en større helhedsplan for området, som vist på bilag 3. Området udføres i flere etaper, hvoraf helhedsplanen har til formål at sikre, at området på sigt fremstår som en sammentænkt helhed. Herved sikres det, at de trafikale forhold og stiforbindelser indgår i en helhed, at de grønne elementer har forbindelse til hvert boligområde samt at vandhåndtering for området udføres som en helhed.

Helhedsplanen for området ved Skovladen skal ses som et samlet hele bestående af mindre boligområder, der alle er knyttet til den samme adgangsvej. Udviklingen af området sker i etaper, hvilket giver mulighed for, at der i de enkelte boligområder kan opstå nærmiljø og gode fællesskaber.

Boligerne

Boligerne ved Skovladen skal skabe rammer for en bred beboersammensætning, både i helheden og i nærmiljøet. Området skal derfor understøtte en varieret boligsammensætning, der kan tiltrække forskellige beboergrupper og skabe gode rammer for hverdagslivet. Dette skal sikre en bæredygtig bydel hvor boligerne giver mulighed for både ejer- og lejeboliger, boliger til flere generationer og andre former for bofællesskaber.

3.2 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Nærværende lokalplan udgør første etape af udviklingen af området ved Skovladen. Lokalplanen omfatter den indledende del af den fremtidige adgangsvej, som på sigt skal betjene hele bydelen, samt arealer til regnvandshåndtering. Regnvandsanlæggene indarbejdes som rekreative landskabselementer, der både bidrager til områdets klimatilpasning og tilfører området landskabelig og rekreativ værdi.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse og skal danne rammen om et attraktivt og varieret boligområde med både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt tilhørende grønne fællesarealer.

Området disponeres med en opdeling i mindre boligområder, der tilgås via en sammenhængende adgangsvej. Boligområderne udgør hver en samlet enhed omkring et mindre fællesareal, der fungerer som et lokalt opholds- og fællesareal for det enkelte boligområde. Mellem boligområderne indgår grønne arealer, der binder de enkelte boligområder sammen og skaber sammenhæng til områdets øvrige grønne og rekreative arealer.

Den samlede disponering med mindre boligområder, lokale fællesarealer og overordnede forbindelser er med til at strukturere området som en del af den større bydel.

3.3 Bebyggelse

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I-IV som vist på bilag 2.

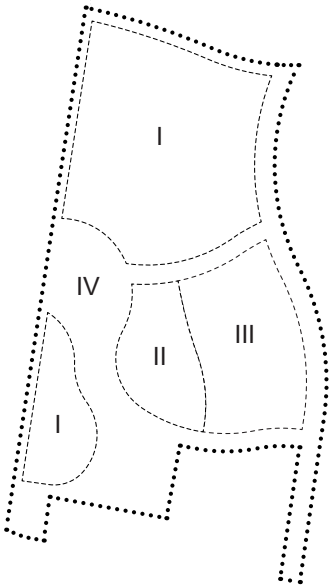


Illustration 3: Disponering af lokalplanområdet med delområderne I-IV.

Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Området skal fremstå som et grønt boligområde med private haver og fælles opholdsarealer omkring de interne boligveje.

Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse på mindre grunde med private udearealer. Bebyggelsen får en tættere struktur end traditionelle enfamiliehuse og bidrager til en varieret boligsammensætning. Samtidig tilbyder boligtypen en mere areal- og omkostningseffektiv boligform, der kan appellere til både unge familier, enlige og seniorer.

Delområde III udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, klynge- og/eller dobbelthuse. Området disponeres med henblik på etablering af et seniorbofællesskab, hvor boligerne orienteres omkring et centralt fællesområde, der skal fungere som naturligt samlingspunkt for beboerne. Her skal det være muligt at etablere fællesopholdsarealer og -faciliteter som fælleshus, orangeri og lignende funktioner, der understøtter sociale aktiviteter og fællesskab i hverdagen.

Boligområdet tilbyder dermed en boligform, der kombinerer privatliv med nærhed til naboer og fælles aktiviteter, hvor sociale relationer og uformelle møder naturligt bliver en del af områdets liv.

Delområde IV udlægges til rekreative formål, herunder adgangsvej, interne stiforbindelser, regnvandshåndtering og fælles grønne arealer. Området udgør

en central del af lokalplanområdets grønne struktur og indgår som led i den fremtidige forbindelse til Hobro Østerskov. Ligeledes vil området på længere sigt indgå i en sammenhængende øst-vestgående grøn forbindelse, som kobler regnvandssøen med de omkringliggende landskabs- og naturområder. Herved skabes en rekreativ struktur, der forbinder bydelens boligområder med de omkringliggende landskabelige kvaliteter.

3.4 Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Mariagervej, hvorfra der etableres en ny adgangsvej, som skal betjene de fremtidige boligområder. Adgangsvejen udformes med et let slynget forløb, der er tilpasset terrænets højdekurver, således at vejen får et blødt forløb, der leder mod skovområdet mod nord.

Vejstrukturen opbygges med en adgangsvej og interne boligveje. Adgangsvejen udgør områdets overordnede vejforbindelse, hvorfra der etableres boligveje, som giver adgang til de mindre boligområder og de tilhørende ejendomme. Boligvejene udformes som lokale veje med begrænset trafik og skal samtidig fungere som lokale adgangs- og opholdsarealer for de omkringliggende boliger.

Vejstrukturen skaber en tydelig overgang fra den overordnede adgangsvej til de enkelte boligområder og understøtter en strukturel opbygning af området med en overordnet forbindelse og lokale boligveje. Adgangsvejen samler trafikken til og fra området, mens boligvejene sikrer lokal adgang til de enkelte boligområder og ejendomme. Herved begrænses den gennemkørende trafik på boligvejene og i de lokale boligområder.

Stier

For hele området ved Skovladen planlægges en overordnet hovedsti på tværs af området, som skal forbinde det rekreative område omkring regnvandssøen med de grønne arealer mod øst, jf. helhedsplanen på bilag 3. Denne forbindelse skal understøtte en sammenhængende grøn struktur, hvor skoven mod nord og de rekreative arealer mod øst kobles tæt til boligområderne gennem grønne akser.

Inden for lokalplanområdet etableres et overordnet stisystem, der skal sikre gode interne forbindelser mellem de mindre boligområder samt skabe sammenhæng til de omkringliggende boligområder ved Valmuevej og Violvej mod vest. Fra de enkelte boligområder skal mindre stier sikre forbindelse fra de enkelte boligveje til det overordnede stinet, så boligområderne kobles til de overordnede grønne strukturer. Herved integreres området i en større sammenhæng, hvor både beboere og naboer kan bevæge sig frit mellem boligområder og de omkringliggende rekreative landskaber.

3.5 Beplantning

Den planlagte byudvikling ved Skovladen tager udgangspunkt i områdets grønne kvaliteter og nærheden til Hobro Østerskov. I den samlede helhedsplan indgår skoven som et rekreativt element, som på sigt kobles til boligområdet via et sammenhængende stinet.

I helhedsplanen, og herunder nærværende bebyggelsesplan, tilføres nye

grønne elementer, der skal styrke områdets nærhed til naturen. Der skabes rekreative kvaliteter for områdets beboere gennem etablering af regnvandssøer med mulighed for ophold samt beplantning langs veje, stier og fælles grønne arealer. Samtidig skal et beplantningsbælte i lokalplanens sydlige afgrænsning sikre en afskærmning mod de eksisterende boliger syd for lokalplanområdet. I arealet mod Mariagervej i den sydlige del af lokalplanen skal det ligeledes være muligt at etablere støjvolde og organiske jordformationer. Disse tiltag skal både bidrage til støjafskærmning og understøtte en rekreativ karakter i området.

Ny beplantning i området kan bestå af træer, buske eller lav beplantning i form af blomsterbede, græsser, stauder eller fritvoksende buskbeplantning. På de enkelte boliggrunde kan beplantning etableres frit. Hegn i skel mod naboer og veje må kun etableres som levende hegn.

Beplantningen må ikke udgøres af invasive arter, jf. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs liste over invasive arter i Danmark.

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

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HOB.B.35, som er udlagt til boligområde ved Skovladen. Anvendelsen er angivet til boligområde, og i rammen står yderligere, at vejadgang skal ske fra Mariagervej, og at der skal etableres stier der forbinder området med Valmuevej og Violvej.

Lokalplanen udlægger området til boligområde, i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, hvilket er i overensstemmelse med anvendelsen i rammeområde HOB.B.35. Boligerne inden for lokalplanen ønskes udviklet med mulighed for to etager og en bebyggelsesprocent på 40, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanramme HOB.B.35.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 4 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen. Med tillægget ændres etageantallet til to og bebyggelsesprocenten ændres til højst 40.

Med kommuneplantillæg nr. 4 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

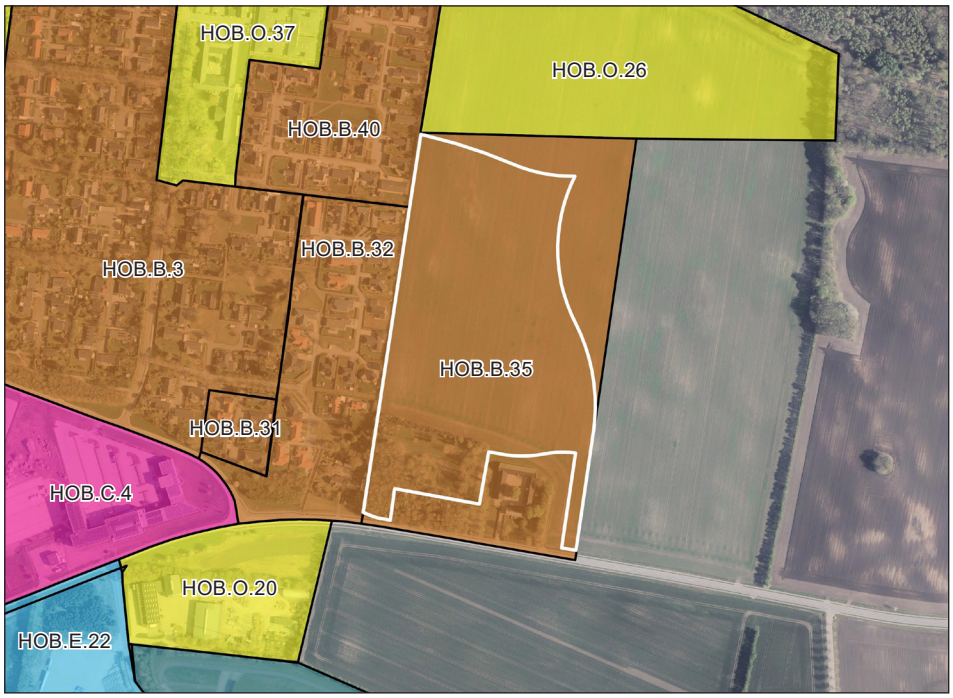


Illustration 4: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HOB.B.35.

Udviklingsområde i kystnærhedszonen
Hele lokalplanområdet ligger inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen. Ifølge retningslinje Ky.3 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 betyder udpegningen som udviklingsområde i kystnærhedszonen, at området ikke er omfattet af Planlovens almindelige bestemmelser for kystnærhedszonen, hvor der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen.

Landskabsinteresser
Hele lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et intensivt landbrugslandskab. De bærende karaktertræk i form af åbne marker og grønne arealer fremstår tydeligt i lokalplanområdet.

De intensive landbrugslandskaber er, jf. retningslinje La. 5, i forskellig grad præget af et småbakket terræn og spredt bevoksning, og derfor er de også i forskellig grad præget af udsigter på tværs af landskabet.

I den centrale del af kommunen optræder landskaberne nord og syd for Hobro som kommunens mest intensive landbrugslandskaber. For områderne gælder,

at der som udgangspunkt ikke må planlægges eller etableres anlæg eller andet, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse nær et eksisterende boligområde, og er desuden udpeget som byudviklingsområde. Ny bebyggelse vil dermed indpasses naturligt i området, hvorfor det ikke vil påvirke det intensive landbrugslandskab væsentligt.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje La. 5.

4.3 Planloven

Zoneforhold
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet i sin helhed 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.

Klimasikring
Ifølge Planlovens § 15, stk. 11, skal der optages bestemmelser om sikring af afværgeforanstaltninger, når der planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i områder, der er udpeget som udsat for oversvømmelse eller erosion. Der skal desuden optages bestemmelser om, hvorvidt afværgeforanstaltninger skal etableres før ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse.

Nærværende lokalplanområde er i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 og Mariagerfjord Kommunes Klimatilpasningsplan 2023-2026 ikke udpeget som et område med risiko for oversvømmelse. Øst for lokalplanområdet er der dog flere mindre lokale områder, hvor regn- og overfladevand samler sig og dermed er i risiko for oversvømmelse fra nedbør. For at sikre en hensigtsmæssig planlægning, kigges der i dette tilfælde på helheden fremfor den enkelte plan for at sikre, at området kan håndtere den mængde regnvand, der måtte komme.

Som grundlag for lokalplanlægningen er der derfor i august 2026 udarbejdet en vandhåndteringsplan, som omfatter afledning af regn- og overfladevand i såvel daglige som skybrudssituationer. Ejendommen er opdelt af et vandskel, som strømmer til separate recipienter, hvorfor vandhåndteringsplanen kun er udført for den sydvestlige del af området, som etape 1 er en del af.

Regn- og overfladevand fra området skal håndteres og afledes efter følgende principper:

- Hverdagsregn håndteres i grøfter langs vejene, hvorfra det ledes til et nedsivningsbassin i områdets vestlige del.
- Regnvand fra tagflader ledes til grøfterne via regnvandsledninger, hvorfra det ledes til nedsivningsbassinet i områdets vestlige del.
- Skybrudsregn håndteres på terræn og føres via veje og grøfter til nedsivningsbassinet i områdets vestlige del.
- Nedsivningsbassinet etableres med naturligt nødoverløb mod sydvest til Mariagervej.
- Der etableres forsinkelsesarealer til skybrudsregn enten ved udvidelse af grøfter langs stamvejen eller ved etablering af mindre skybrudslavninger i de forskellige delområder.

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 kommunen underrettes, idet der skal foretages en vurdering af forureningen.

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Hele lokalplanområdet er beliggende 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 forurenet. 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 forurenet. 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.

Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet fra Mariagervej ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 fra 2007). Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer må således ikke overstige Lden=58 dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige Lden=33 dB i sove- og opholdsrum.

Område	Vejledende grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	L_{den} 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	L_{den} 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	L_{den} 63 dB

Illustration 5: Vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal være overholdt for at bygningen kan tages i brug. Krav om støjniveauet fra trafik, som skal overholdes indendørs, når vinduerne er lukkede, er Lden=33 dB i beboelses- og opholdsrum i boliger.

En beregning af støjniveauet baseret på den nuværende trafikmængde giver anledning til en støjbelastning Lden i lokalplanområdet, som ligger over grænseværdien på 58 dB(A) for en mindre del af lokalplanens sydlige område. Dette skyldes trafikmængden på Mariagervej og den korte afstand til vejen.

På illustration 6 er støjberegningerne for Mariagervej indtegnet, baseret på de nuværende trafikmængder.

Støjberegningen viser, at kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB Lden er overholdt ca. 55 meter fra Mariagervej, og at den interne vej er uden betyd-



Illustration 6: Støjberegning for vejtrafikstøj fra Mariagervej.

ning for trafikstøj i planområdet.

Da der ikke planlægges boliger inden for denne afstand, har støjpåvirkningen ikke betydning for ny bebyggelse. Lokalplanen stiller derimod krav om, at det støjbelastede areal ikke må benyttes til opholdsareal, medmindre der etableres støjafskærmende foranstaltninger, der sikrer arealet mod støj fra Mariagervej.

Støj fra virksomheder
Lokalplanområdet ligger ca. 200 meter nord for et eksisterende køreteknisk anlæg, hvorfor støj fra dette anlæg er blevet undersøgt med det formål at afklare, om de fremtidige boliger påvirkes af støjen.

Virksomheder er til enhver tid underlagt den gældende Miljølovgivning, der angiver at virksomheder ikke må påføre eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse, urimelige støjgener. Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt "Vejledning nr. 5 om ekstern støj fra virksomheder" i 1984. Heri er der fastlagt støjgrænser i forhold til forskellige anvendelsestyper, som danner grundlag for fastsættelsen af støjniveauet i det konkrete område.

Illustration 7: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

Tidsrum / Områdetype	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhverv- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Det køretekniske anlæg er reguleret af en miljøgodkendelse fra 1988 med tilhørende tillæg fra 2017. I forbindelse med tillægget i 2017 blev der udført støjberegninger, som dokumenterede, at de vejledende grænseværdier for støj var overholdt ved de eksisterende boligområder.

De planlagte boliger i nærværende lokalplan placeres i en tilsvarende afstand til det køretekniske anlæg, som de eksisterende boliger. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at de planlagte boligområder ikke vil blive udsat for støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Luftforurening fra virksomheder
Ifølge Planlovens § 15b, stk. 1, må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Dette skal sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger udover deres miljøgodkendelse, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

Lokalplanområdet ligger i kort afstand til et eksisterende landbrug på Mariagervej 60, 9500 Hobro. Områder i byzone/fremtidig byzone skal overholde en lugtgenegrænse på 5 OUE/m3, hvorfor lugtbidraget fra husdyrbruget er blevet undersøgt med det formål at kortlægge, hvordan lugten fra husdyrbruget påvirker de lokalplanlagte arealer.

Undersøgelsen er baseret på gældende tillæg til husdyrbrugets miljøgodkendelse fra den 21. januar 2022, oplysninger fra ejendommens ejer om staldventilation samt en besigtigelse af ejendommen den 12. november 2024. Lugtpåvirkningen er beregnet ved hjælp af OML-Multi version 7.1, som tager højde for oplysninger om dyrehold, produktionstilladelse og placering af stalde.

OML-beregningen viser, at lokalplanområdet ikke påvirkes af lugtgener fra husdyrbruget ved Mariagervej 60, som vist på illustration 8. Lokalplanområdet overholder dermed lugtgenegrænsen på 5 OUE/m3, og kan derfor i sin helhed overføres til byzone.



Illustration 8: OML-beregningens resultat for lugtbidraget fra husdyrbruget ved Mariagervej 60 i forhold til nærområdet (angivet i OUE/m3).

4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger medlemslandene at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU. Dette sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområder, Ramsaområder og fuglebeskyttelsesområder udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at planen ikke skader det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, herunder at den ikke med-

fører forringelse af naturtyper eller levesteder for arterne, og at den ikke giver anledning til forstyrrelser med betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

Det nærmeste Natura 2000-område er N30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, som ligger ca. 2,4 km syd for lokalplanområdet. Planområdet er adskilt fra Natura 2000-området af eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur, og der foreligger ikke økologiske forbindelser mellem områderne.

På den baggrund vurderes det, at planlægningen til boliger hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre direkte eller forstyrrende påvirkninger af Natura 2000-området. Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at lokalplanområdet ikke vil medføre forringelser af områdets udpegningsgrundlag eller påvirke den økologiske funktionalitet, herunder områdets sammenhæng til omkringliggende naturarealer, arternes spredningsmuligheder samt de naturgivne forhold, der understøtter de beskyttede naturtyper og arter.

Særligt beskyttede arter
I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 10 må der ikke ske beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for dyrearter optaget på habitatdirektivets bilag IV inden for arternes naturlige udbredelsesområde. En lokalplan kan ikke vedtages, hvis dens gennemførelse forudsætter indgreb i strid med denne beskyttelse.

På den baggrund har Mariagerfjord Kommune foretaget en konkret vurdering af, om lokalplanens realisering kan medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Vurderingen er baseret på eksisterende datagrundlag, områdets eksisterende naturforhold samt viden om arternes økologiske krav og udbredelse.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. I nærområdet, i en afstand af ca. 1000 meter fra planområdet, forekommer der enkelte registreringer af bilag IV-arter, herunder bl.a. arter af flagermus (bl.a. syd- og dværgflagermus) og odder.

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af tæt bebyggelse og grænser op til et åbent markareal, landevej mod syd samt fredskov (Østerskov) ca. 300 meter nord for planområdet. I området har der indtil 2025 været en ca. 0,5 ha skovbevoksning beliggende mod syd – bestående af både nål- og løvtræer af yngre til mellem aldrende træer, som er forbundet med Østerskov via et læbælte vest for lokalplanområdets afgrænsning.

Visse arter af flagermus benytter hultræer til yngle- og/eller rasteområder, og da der er tale om yngre til mellem aldrende træer, vurderer Mariagerfjord Kommune, at det er usandsynligt at der har været egnede yngle- og/eller rastehuller til flagermus i træbevoksningen, der blev ryddet i 2025.

Det vurderes endvidere, at lokalplanområdet ikke rummer egnede levesteder for de øvrige nærliggende registrerede bilag IV-arter, hvorfor området ikke vurderes at fungere som yngle- eller rasteområde for disse arter. På den baggrund

vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanens vedtagelse ikke medfører en forringelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, og at arternes økologiske funktionalitet opretholdes.

Lokalplanens realisering forudsætter imidlertid, at der forud for fældning af træer eller indgreb i potentielle levesteder foretages en konkret vurdering af forekomsten af beskyttede arter. I forbindelse med driftsændringer af denne type, er det lodsejers eget ansvar at sikre sig, at driftsændringen ikke skader bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Såfremt der konstateres bilag IV-arter, må der, jf. artsfredningsbekendtgørelsen, ikke ske indgreb, som beska-diger eller ødelægger deres yngle- eller rasteområder. Eventuelle indgreb forudsætter dispensation fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, efter gældende regler.

4.6 Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger op til fredskoven Hobro Østerskov, der ligger nord for lokalplanområdet, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinje. Ifølge lovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter til skoven.



Illustration 9: Lokalplanens andel inden for skovbyggelinjens beskyttelseszone.

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovenes værdi som landskabselement samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Mariagerfjord Kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen, hvis det vurderes, at det ansøgte, ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Mariagerfjord Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen, eller at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø ophæver og reducerer den del af skovbyggelinjen, der ligger inden for lokalplanområdets afgrænsning.

4.7 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Museumslovens §§ 25-27 skal, forud for iværksættelse af jordarbejde, 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.

I nærheden af lokalplanområdet er der registreret flere gravhøje, hvorfor risikoen for forekomst af skjulte fortidsminder vurderes som relativ høj. Nordjyske Museer gør opmærksom på, at flere lokale højninger inden for eller nær lokalplanområdet kan være overpløjede og ikke tidligere registerede gravhøje. Desuden er det velkendt, at forhistoriske bopladser ofte ligger i tilknytning til gravhøje, hvorfor der må forventes spor efter bebyggelse, herunder huse, brønde og andre anlæg, i nærområdet.

Nordjyske Museer har tidligere forundersøgt den sydlige del af lokalplanområdet, hvor der blev påvist spor efter bebyggelse fra oldtiden i form af et langhus. På den baggrund er det museets vurdering, at bebyggelsen meget vel kan fortsætte ind på de tilstødende, endnu ikke undersøgte arealer.

Med tanke på ovennævnte er det Nordjyske Museers vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe jordfaste fortidsminder under terræn ved jordarbejde i det aktuelle lokalplanområde. Museet skal derfor opfordre til, at arealer, der endnu ikke er arkæologisk undersøgt, forundersøges forud for eventuelle jordarbejder for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder på arealerne.

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.

4.8 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Mariagervej, hvor en ny adgangsvej skal betjene de fremtidige boligområder ved Skovladen. I kobling til adgangsvejen skal interne vejforløb betjene hver af de enkelte boligområder.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnede til at betjene lokalplanområdet.

Stier

Inden for lokalplanområdet skal der etableres et overordnet stisystem, der skal sikre gode interne forbindelser mellem de mindre boligområder samt skabe sammenhæng til de omkringliggende boligområder ved Valmuevej og Violvej mod vest.

Fra de enkelte boligområder skal mindre stier sikre forbindelse fra de enkelte boligveje til det overordnede stinet, så boligområderne kobles til de overordnede grønne strukturer. Herved integreres området i en større sammenhæng, hvor både beboere og naboer kan bevæge sig frit mellem boligområder og de omkringliggende rekreative landskaber.

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. På nuværende tidspunkt gælder Parkeringsnorm 2023, som blev vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 20. juni 2024.

Heri er det bestemt at, der for åben-lav boligbebyggelse skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. For tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. enkeltbolig, eller 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvis der etableres fælles parkeringsanlæg – heraf skal 0,5 parkeringsplads pr. bolig etableres 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.

4.9 Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter ca. 8,2 ha af matr.nr. 7z Hobro Markjorder, der er en del af en landbrugsejendom med et samlet areal på 42,4 ha. Ejendommens bygningsparcel ligger på den del af ejendommen, som ikke er omfattet af lokalplanen, og restejendommen opretholdes som landbrugsejendom.

Matr.nr. 7z Hobro Markjorder er undergivet bestemmelser om landbrugspligt, og lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves for den del af ejendommen, der er omfattet af lokalplanen.

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.

4.10 Forsyning

Spildevandsplanen

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

Lokalplanområdet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan. Det fremgår af den gældende spildevandsplan, at området er planlagt til at blive separatkloakeret. Området fremstår derved som en udvidelse af naboområderne, der på nuværende tidspunkt også er separatkloakeret.

Hverdagsregn i området håndteres via grøfter langs vejene, hvorfra det ledes til et nedsivningsbassin i områdets vestlige del. Heraf ledes regnvand fra tagflader til grøfterne via regnvandsledninger. Skybrudsregn håndteres på terræn og føres via veje og grøfter til nedsivningsbassinet. Forsinkelsesbassiner til skybrudsregn etableres enten ved udvidelse af grøfter langs adgangsvejen eller ved etablering af mindre skybrudslavninger i de forskellige delområder.

Vandhåndteringsplanen for området er udarbejdet på baggrund af en forudsætning om en samlet befæstelsesgrad på 50 % for hele oplandet. Oplandet omfatter både nærværende lokalplanområde og de fremtidige etaper øst for lokalplanområdet, herunder områderne VII, VIII og IX, jf. bilag 3.

Befæstelsen inden for nærværende lokalplanområde skal tilrettelægges, så den samlede befæstelsesgrad for hele oplandet ikke overstiger 50 %. For at sikre overensstemmelse med forudsætningerne for vandhåndteringsplanen fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad på 50 % inden for lokalplanområdet. Denne forudsætning ligger til grund for dimensioneringen af det skitserede regnvandsbassin.

Hvis den samlede befæstelsesgrad for hele oplandet overstiger 50 %, vil det kræve en fornyet beregning af regnvandshåndteringen og en vurdering af, om regnvandsbassinets dimensionering skal ændres.

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, 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 kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I lokalplanen fastlægges der rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2, heraf anlægsarbejder i byzone. Det er samtidig Mariagerfjord Kommunes vurdering, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i planen.

Mariagerfjord Kommune har derfor gennemført en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen for miljøvurdering 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 til Planklagenævnet klage 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 Nævnenes 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 projekttilpasninger, 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.

På matr.nr. 7z Hobro Markjorder er der tinglyst følgende servitutter, der har

betydning for realiseringen af lokalplanen:

Dokument af 11. april 1962 om adgangsbegrænsning mv.
På matr.nr. 7z Hobro Markjorder er der tinglyst bestemmelser om adgangsbegrænsning ift. Mariagervej (Randers amts landevej 6). Adgangsbegrænsningen betyder, at der er tinglyst bestemmelser for at begrænse adgangen til de overordnede veje, herunder i det konkrete tilfælde Mariagervej.

Oplysninger om adgangsbegrænsningens omfang og fortegnelse over adgangsforholdene vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Randers.

Servitutten vurderes ikke at være til hinder for lokalplanens realisering.

Dokument af 25. oktober 1995 om byggelinjer mv.
På matr.nr. 7z Hobro Markjorder er der tinglyst en servitut om byggelinje efter Vejlovens § 34 ved landevej 544, Hobro-Mariager.

Afstanden fra vejens kørebanemidte til byggelinjen er 20 meter. Hertil skal lægges et evt. tillæg efter Vejlovens § 34, stk. 4 på 2 x højdeforskellen + 1 meter. På arealet mellem byggelinjen og vejen må der ikke foretages væsentlige forandringer af bebyggelse, opføres ny bebyggelse eller indrettes anlæg af blivende art.

Oplysninger om byggelinjens beliggenhed og retsvirkning fås hos vejbestyrelsen, der også er påtaleberettiget.

Servitutten er ikke til hinder for lokalplanens realisering, men skal fortsat respekteres.

Andre servitutter
Mariagerfjord Kommune vurderer, at alle andre servitutter, der er tinglyst, ikke har betydning for lokalplanen.

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 ligt til at forespørge i ledningsregisteret (LER) forud for gravearbejdet.

7. Klagevejledning 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 projekttilpasninger, 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 188/2027 – Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst.

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 fastlægge de planmæssige rammer for et nyt boligområde som første etape af en samlet byudvikling,
- at fastlægge områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre en overordnet struktur med mindre boligområder, lokale opholdsarealer samt forbindelser herimellem,
- at sikre en grøn karakter i området gennem beplantning og grønne områder langs veje, stier og fællesarealer,
- at sikre, at bebyggelsen i delområde III samles omkring et centralt fællesareal,
- at skabe sammenhæng til det omkringliggende miljø gennem interne stiforbindelser

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

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter ca. 8,2 ha af matr.nr. 7z Hobro Markjorder.

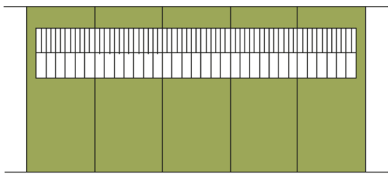
Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

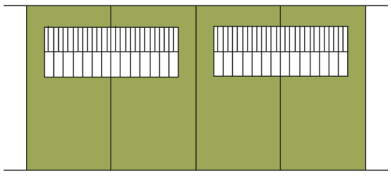
2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

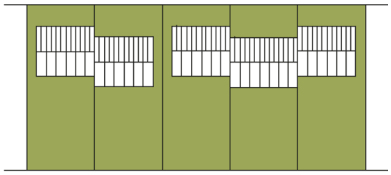
3.1 Lokalplanområdet skal i sin helhed anvendes til boligområde, herunder tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende grønne arealer, veje og stier.



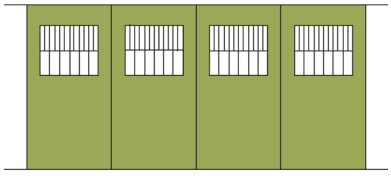
Rækkehus



Dobbelthus



Klyngehus



Enfamiliehus

Illustration 10: Åben-lav og tæt-lav boligtyper.

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.2 Delområde I skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

3.3 Delområde II skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

3.4 Delområde III skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, klynge- og/eller dobbelthuse med dertilhørende fællesfaciliteter.

3.5 Delområde IV skal anvendes til rekreativt område, herunder bl.a. adgangsvej, interne stiforbindelser, regnvandshåndtering og fælles grønne arealer.

3.6 Det støjbelastede areal inden for delområde IV, vist med skråskravering på bilag 2, må ikke anvendes til opholdsareal og arealet skal friholdes for al bebyggelse der kan indbyde til ophold, f.eks. legeplads, bålplads, borde og bænke mv.

Der kan forventes dispensation til ovenstående, hvis der etableres støjafskærmende foranstaltninger, der sikrer arealet mod støj fra Mariagervej. Dette skal påvises ved beregning af støjniveauet og skal indsendes til Mariagerfjord Kommune i forbindelse med dispensationsansøgningen.

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i den på bilag 4 viste bebyggelsesplan.

4.2 Ejendomme inden for delområde I må ikke udstykkes med et mindre grundareal end 700 m^2.

4.3 Ejendomme inden for delområde II må udstykkes i grunde på mellem 400 m^2 og 700 m^2.

4.4 Ejendomme inden for delområde III må ikke udstykkes med et grundareal på over 500 m^2.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

5.1 Ny bebyggelse i delområde I må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse.

5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

Friarealer og veje skal ikke medregnes i beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

5.3 Boligbebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter til skel.

Delområde II

5.4 Ny bebyggelse i delområde II må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse.

5.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

Friarealer og veje skal ikke medregnes i beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

5.6 Boligbebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter til skel.

Delområde III

5.7 Ny bebyggelse i delområde III må kun opføres som tæt-lav boligbebyggelse, i form af række-, klynge- og/eller dobbelthuse.

5.8 Bebyggelsen skal disponeres omkring et centralt fælles opholdsareal.

5.9 Inden for det fælles opholdsareal må der opføres sekundær bebyggelse i form af et fælleshus, orangeri og lignende fællesfaciliteter, der understøtter arealets anvendelse til fællesareal.

Disse faciliteter må have et samlet bebygget areal på op til 350 m^2.

5.10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % for den enkelte ejendom.

Friarealer, veje samt bebyggelse inden for det fælles opholdsareal skal ikke medregnes i beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

5.11 Den enkelte bolig skal have et etageareal på mellem 60 m^2 og 120 m^2.

5.12 Boligbebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 1,5 meter til skel. Undtaget herfra er bebyggelse, hvor boligenhederne er sammenbyggede.

Det skrå højdegrænseplan jf. Bygningsreglementet tilsidesættes.

Fælles bestemmelser for delområderne I-III

5.13 Boligbebyggelsen må opføres med en højde på højst 8,5 meter, inklusiv eventuelle solfangere og tekniske installationer.

5.14 Boligbebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

Delområde IV

5.15 Inden for delområde IV må der ikke opføres bebyggelse.

Undtaget herfra er åbne pavilloner, legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse som rekreativt område. Disse må have en højde på højst 3,0 meter, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter eller inden for det støjbelastede område jf. § 3.6.

Sekundær bebyggelse

5.16 Sekundær bebyggelse må opføres med en højde på op til 3,0 meter.

Sekundær bebyggelse, der opføres som en integreret del af boligbebyggelsen, må have en facadehøjde eller tagryg i samme højde som boligen.

5.17 Fritliggende sekundær bebyggelse må placeres i skel.

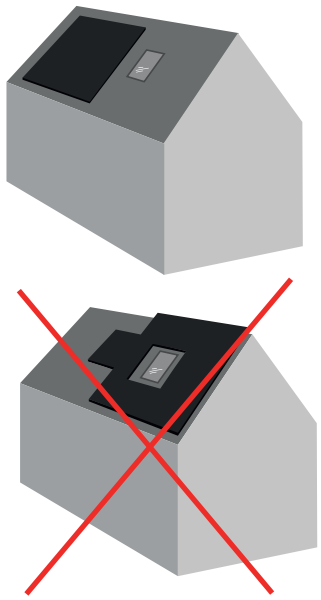


Illustration 11: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Der må ikke anvendes materialer som indeholder zink, kobber og bly.

6.2 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.)

6.3 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 ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 11.

Farver

6.4 Ved malerbehandling af træværk og pudsede facader/facadepartier skal disse fremstå med en kalklignende[1] overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 5[2].

§ 7 Skiltning

7.1 Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende virksomhed og dens produkter.

---

1 Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved blandt andet silikatbaseret maling eller ved kalkning

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

7.2 Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykte pladeskilte der højst må udgøre 0,25 m² eller i form af enkeltstående bogstaver.

7.3 Skiltning på facaderne skal placeres:

- Så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
- Med en afstand på mindst 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
- Så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.
- Så streamers/stickers højst svarer til 25 % af det enkelte vindues areal.

7.4 Der må ikke opstilles beachflag eller flagstænger. Undtaget er flagning med Dannebrog.

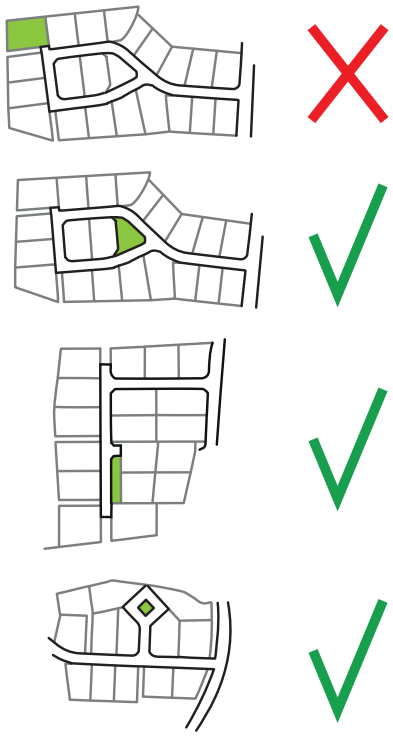


Illustration 12: Principper for placering af fælles friarealer.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Inden for delområde IV kan der opføres fællesfaciliteter såsom åbne pavilloner, legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse som rekreativt område. Disse må have en højde på højst 3,0 meter, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter eller inden for det støjbelastede område jf. § 3.6.

8.2 Der skal i tilknytning til hver af boligområderne i delområde I og II placeres et centralt fælles friareal på mindst 200 m². På det fælles friareal kan der etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.

Placering af centralt placerede friarealer kan ske i princippet som vist på illustration 12.

8.3 Inden for delområde III skal der placeres et centralt fællesareal på mindst 500 m². Inden for det fælles opholdsareal må der opføres sekundær bebyggelse, jf. § 5.9.

Beplantning

8.4 Der skal i lokalplanens sydlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte, som vist på bilag 2.

8.5 Der skal etableres ny beplantning i området omkring veje, stier, grønne arealer og fælles friarealer. Beplantningen kan bestå af træer, buske eller lav beplantning i form af blomsterbede, græsser, stauder eller fritvoksende buskbeplantning.

8.6 Ny beplantning i lokalplanområdet må ikke udgøres af invasive arter, jf. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs liste over invasive

arter i Danmark.

8.7 Hegn opsat inden for en afstand af 1,75 meter fra skel[3] må kun etableres som levende hegn, og skal etableres mindst 0,5 meter fra skel mod vej og skel mod sti.

Et levende hegn betragtes som et hegn bestående af levende træer, buske eller planter, der kan stå uden støtte af et fast hegn.

Der kan som supplement til det levende hegn opsættes et trådhegn på indersiden af hegnet, så længe trådhegnet ikke er højere end det levende hegn, dog højst 1,0 meter højt.

8.8 Hegn i skel mellem tæt-lav boligenhederne må yderligere suppleres med fast hegn i en afstand op til 1,5 meter ud fra boligbebyggelsen.

Det faste hegn må ikke være højere end 1,80 meter.

Afskærmning

8.9 Inden for delområde IV må der etableres støjvolde og organiske jordformationer.

Oplag

8.10 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, campingvogne, lastbiler og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajakker og små joller på højst 14 fod.

Befæstelsesgrad

8.11 Inden for lokalplanområdet må befæstelsesgraden ikke overstige 50 % af området som helhed. Det bebyggede areal samt alt fast belægning skal medregnes som befæstelse.

§ 9 Terrænregulering

9.1 I forbindelse med byggemodningen må der foretages regulering af det naturlige terræn på op til +/- 1,0 meter.

I forbindelse med anlæg af vandrender, græsbevoksede trug, oversvømmelsesarealer og regnvandsbassin må terrænet reguleres med mere end +/- 1,0 meter, hvis reguleringen har til formål at sikre, at lovgivningsmæssige krav kan overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

9.2 Inden for den enkelte ejendom må der terrænreguleres på op til + 0,5 / - 1,0 meter i forhold til naturligt terræn. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.

3 Skel betegnes som alle matrikulære skel, medmindre det præcise skel angives.

9.3 I forbindelse med støjvolde og organiske jordformationer må der terrænreguleres på op til + 1,5 meter i forhold til naturligt terræn. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.

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

10.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Mariagervej, som vist på bilag 2.

10.2 Der skal udlægges en adgangsvej, A-A og B-B, inden for lokalplanområdet, som vist i princippet på bilag 2 samt boligveje inden for hver af de enkelte boligområder.

10.3 Adgangsvejen A-A og B-B skal udlægges i en bredde af mindst 8,0 meter med en anlagt kørebanebredde på mindst 6,0 meter samt et rabatareal på mindst 1,0 meter i hver side af kørebanearealet.

10.4 Boligvejene inden for delområde I-II skal udlægges i en bredde af mindst 7,5 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter samt et rabatareal på mindst 1,0 meter i hver side af kørebanearealet.

10.5 Boligvejene inden for delområde III skal udlægges i en bredde af mindst 8,0 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter, hvoraf mindst 4,0 meter skal udføres med fast belægning og mindst 0,75 meter i hver side af vejen må udføres som kørefast permeabel belægning. Herudover skal der være et rabatareal på mindst 1,25 meter i hver side af kørebanearealet.

10.6 Der skal anlægges et overordnet stinet inden for lokalplanområdet, der forbinder punkterne C1-C1, C2-C2 og C3-C3, som vist på bilag 2.

Stierne skal etableres med en bredde på mindst 2,0 meter samt en rabat på 1,0 meter i hver side af stien.

10.7 Der skal etableres mindre stier, der fra boligvejene i de enkelte delområder, forbinder boligområdet til det overordnede stinet.

De mindre stier skal etableres med en bredde på mindst 1,5 meter samt en rabat på 0,5 meter i hver side af stien.

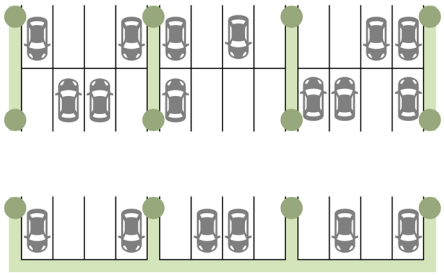


Illustration 13: Princip for parkeringsareal udført med en grøn karakter.

10.8 Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske eller lignende, så de fremstår grønne, som vist i princippet på illustration 13.

10.9 Inden for den enkelte ejendom og på fællesarealer må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg).

10.10 Campingvogne og autocampere må i perioden fra 1. april til 30. septem-

ber parkeres på egen grund i op til fire uger.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

11.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af 3,0 meter over terræn og højst udgøre 30 m^2 bebygget areal.

11.3 Der må ikke placeres tekniske anlæg, som f.eks. elskabe, telefonskabe m.v., til områdets forsyning på de fælles friarealer inden for de enkelte boligområder.

Anlæg som transformerstationer skal placeres inden for de på bilag 2 viste områder til transformerstationer, og skal udføres i sort.

11.4 Belysning af veje, stier, fælles- og parkeringsarealer skal ske med ensartet armaturer og med afskærmet nedadrettet belysning, for at sikre mod blænding og lysgener. Lyspunktshøjden må højst være 4,0 meter.

I overgangene til de vestlige boligområder må lyspunktshøjden højst være 2,0 meter.

11.5 Der skal inden for delområde IV etableres regnvandsbassiner placeret i princippet som vist på bilag 2.

11.6 Vej- og parkeringsarealer kan indrettes til opsamling af overfladevand fra bebyggede og belagte arealer i forbindelse med skybrudshændelser.

§ 12 Grundejerforeninger

12.1 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.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af arealet er udstykket og efterfølgende bebygget eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje og stier med tilhørende belysning samt fællesarealer og beplantning jf. §§ 8 og 10.

12.4 Grundejerforeningen skal etablere et fælles vejlaug og regnvandslaug, hvor de i foreningen varetager drift og vedligeholdelse af boligvejene nævnt i §§ 10.2.10.5, stistykkerne nævnt i §§ 10.6-10.7, medmindre

disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier, samt regnvandsbassinerne nævnt i § 11.5.

12.5 Grundejerforeningen 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.

Hvis der er oprettet et lokalt vejlaug, regnvandslaug eller andre fællesskaber jf. § 12.4 skal grundejerforeningen overlade det en passende andel af driftsmidlerne.

12.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på veje, stier og fælles friarealer.

Til brug for tinglysning af skøde skal grundejerforeningen umiddelbart efter sin stiftelse oprette et CVR-nr.

12.7 Grundejerforeningen skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes af Mariagerfjord Kommune for så vidt angår overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

12.8 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

12.9 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra grænsende områder.

12.10 Grundejerforeningen 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.

§ 13 Servitutter

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

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

14.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- Veje og stier, som er bestemt i § 10 skal være etableret.
- Beplantningsbælter, som er bestemt i § 8 skal være etableret.
- Regnvandsbassiner, som er bestemt i § 11 skal være etableret.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.10)

- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.10)

§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

15.1 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.

15.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.

15.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

15.4 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.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 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.

16.2 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.

16.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

16.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

16.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

16.6 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.

16.7 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 188/2027 *for et boligområde ved Skovladen i Hobro Øst* af Udvalget for Teknik og Miljø den 9. november 2026.

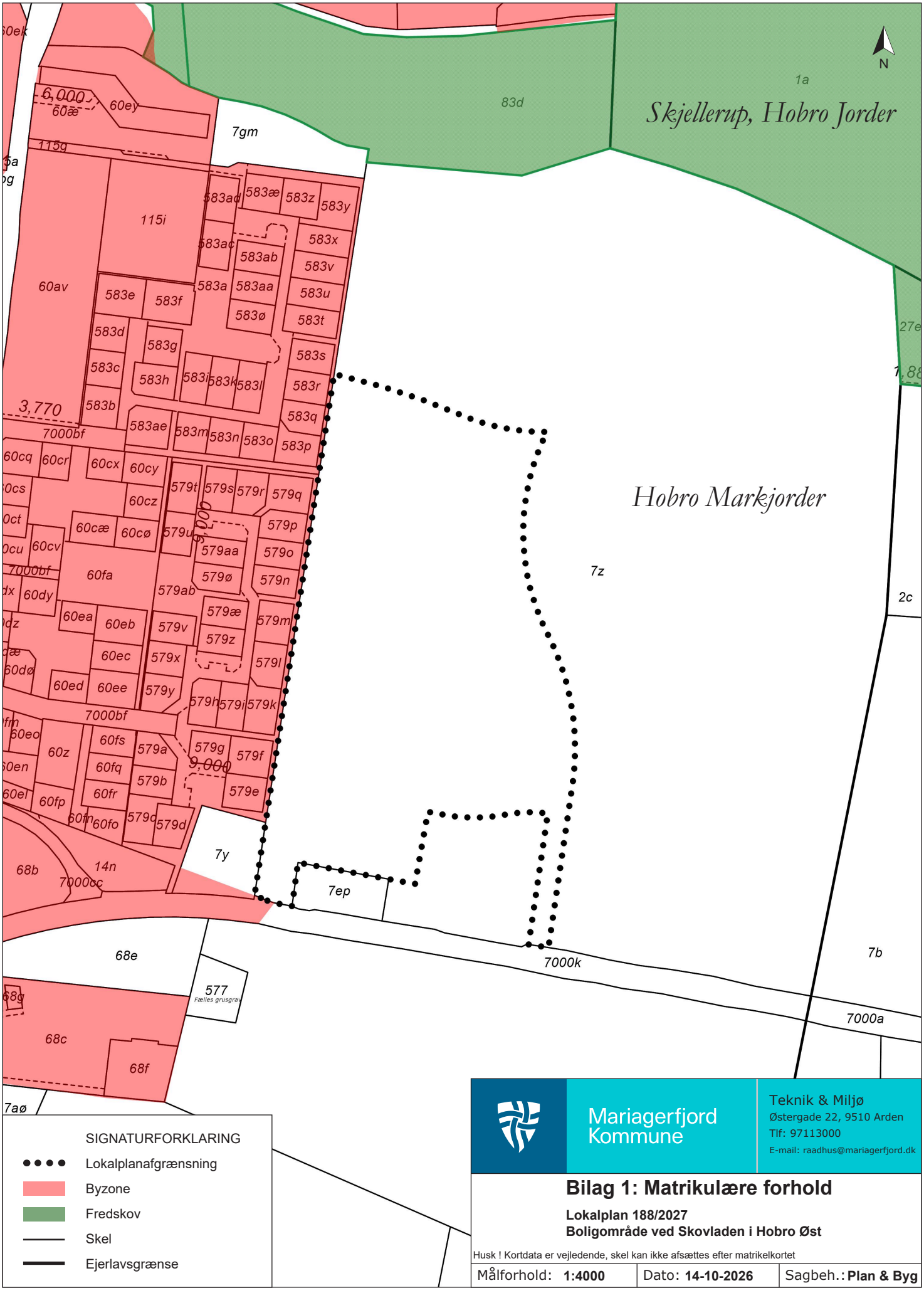


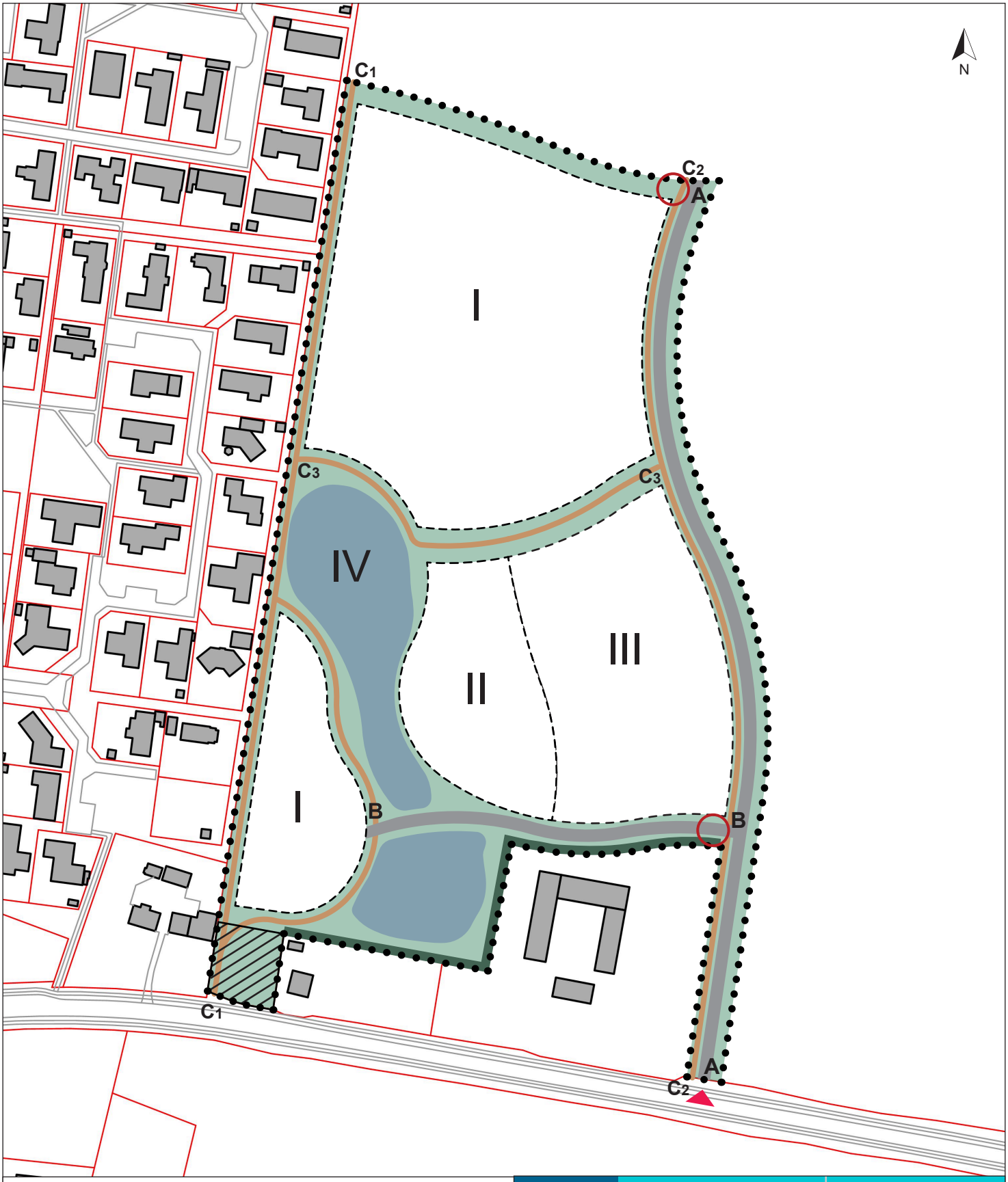


Svend Madsen
Formand for
Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Chef for
Teknik og Miljø

BILAG


N
Skjellerup, Hobro Jorder
Hobro Markjorder
83d
1a
7gm
115g
115i
60av
60ey
60æ
6,000
583ad
583æ
583z
583y
583ac
583x
583ab
583v
583a
583aa
583u
583ø
583t
583e
583f
583d
583g
583s
583c
583h
583i
583k
583l
583r
583b
3,770
583q
7000bf
583ae
583m
583n
583o
583p
60cq
60cr
60cx
60cy
60cz
579t
579s
579r
579q
60cæ
60cø
579u
5,000
579p
579aa
579o
60cv
60fa
579ø
579n
60dy
579ab
60ea
60eb
579æ
579m
579v
579z
60ec
579x
579l
60dø
60ed
60ee
579y
579h
579i
579k
7000bf
60eo
60fs
579a
579g
579f
60z
60fq
579b
9,000
60en
60el
60fp
60fr
579e
60fn
60fo
579d
579d
7y
68b
14n
7000cc
7ep
68e
7000k
7b
577
68g
68c
68f
7000a
7aø
2c
7z
27e
SIGNATURFORKLARING
Lokalplanafgrænsning
Byzone
Fredskov
Skel
Ejerlavsgrænse
Mariagerfjord Kommune
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
Bilag 1: Matrikulære forhold
Lokalplan 188/2027
Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst
Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet
Målforhold: 1:4000
Dato: 14-10-2026
Sagbeh.: Plan & Byg



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder I-IV
- Skel
- Stier
- Vejadgang
- Vejudlæg
- Rekreativt areal
- Regnvandsbassin
- Beplantningsbælte
- Forbud mod ophold
- Område til etablering af transformerstation

Mariagerfjord Kommune

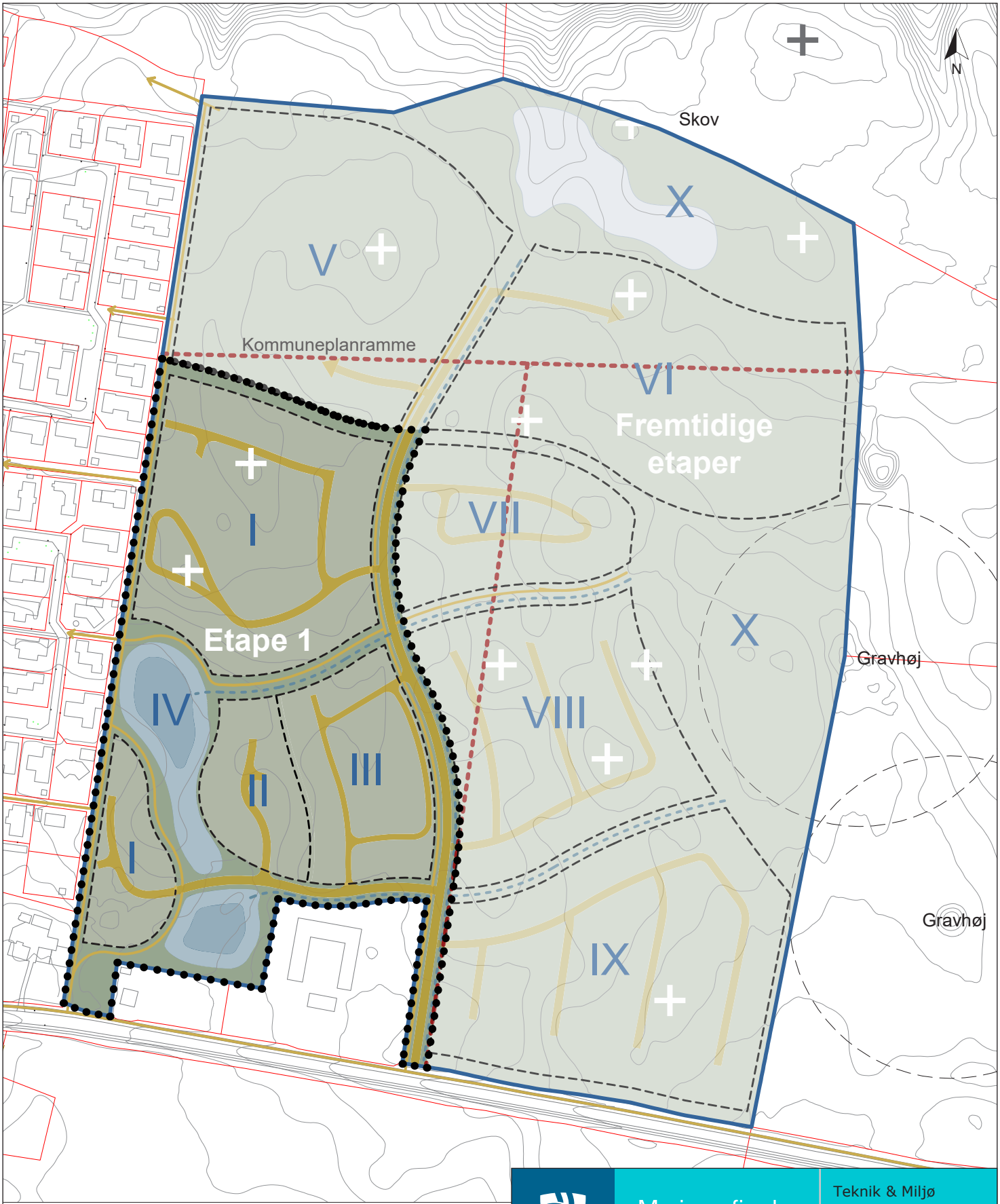
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 188/2027
Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst

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

Målforhold: **1:2500**	Dato: **14-10-2026**	Sagbeh.: **Plan & Byg**



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Helhedsplan afgrænsning
- Kommeplanramme
- Delområder I-IV
- Skel
- Veje
- Stier
- Regnvandsbassin

Mariagerfjord Kommune

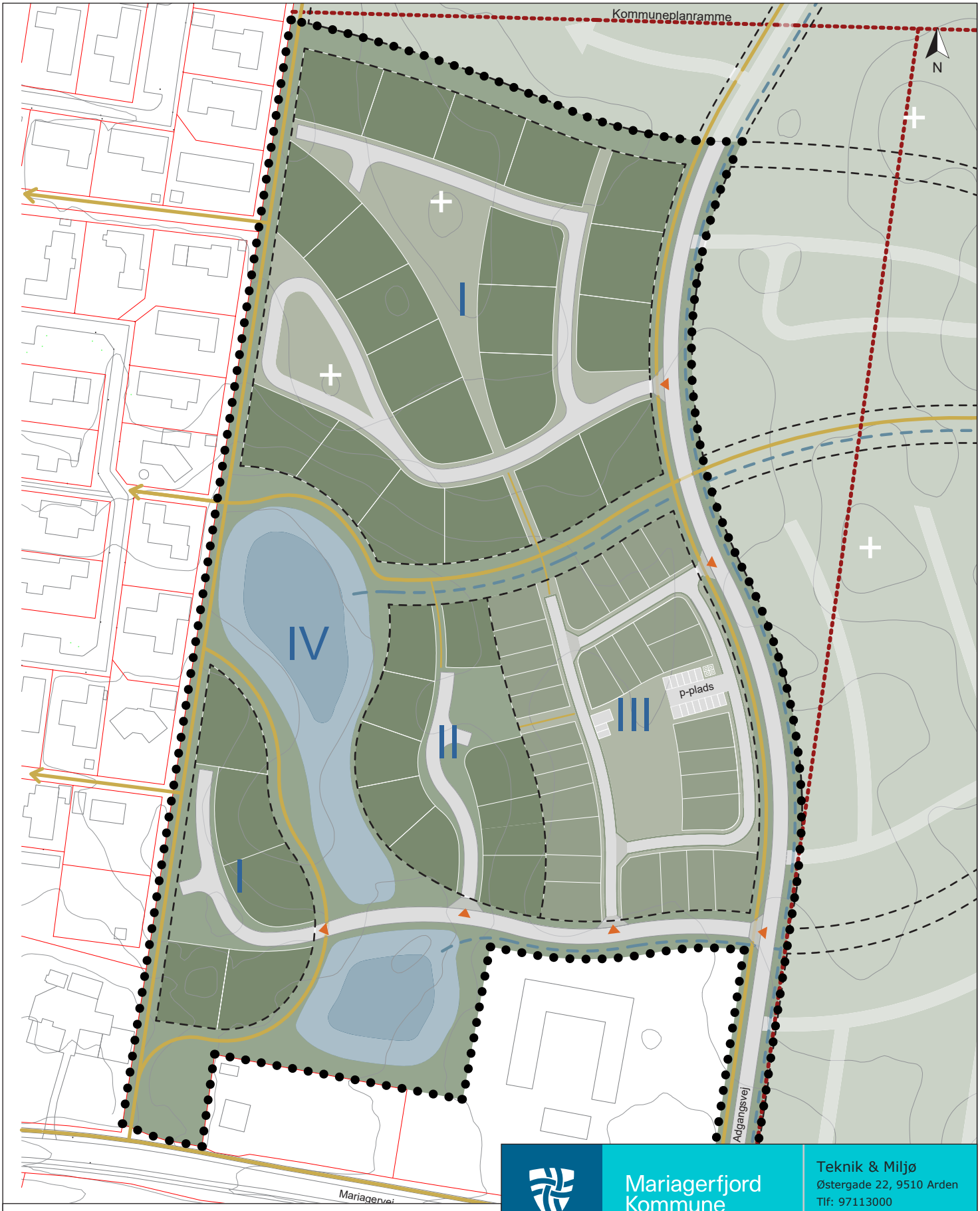
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 3: Helhedsplan

Lokalplan 188/2027
Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst

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

Målforhold: **1:3500**	Dato: **14-10-2026**	Sagbeh.: **Plan & Byg**



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Kommeplanramme
- Delområder I-IV
- Skel
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Regnvandsbassin

Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 4: Bebyggelsesplan

Lokalplan 188/2027
Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst

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

Målforhold: **1:2000**	Dato: **14-10-2026**	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 trykketekniske 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 5: Farvekoder

Lokalplan 188/2027
Boligområde ved Skovladen i Hobro Øst

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

Målforhold:	Dato: **12-05-2026**	Sagbeh.: **Plan & Byg**

Bilag 6: Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 188/2027 for et boligområde ved Skovladen i Hobro Øst.

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 mijøstyrelsens 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		Anvendelse af kobber og zink tillades ikke i lokalplanen. Planlægning for boliger vurderes ikke til at give anledning til udledninger der overskrider grænseværdier ift. støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet.
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		
Støj			x		Der er udført en støjberegning ift. vejstøj fra Mariagervej, der viser, at kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB Lden er overholdt ca. 55 meter fra Mariagervej, og at den interne vej er uden betydning for trafikstøj i planområdet. Lokalplanen stiller krav om, at arealet inden for de 55 meter fra Mariagervej ikke må benyttes til opholdsareal eller lignende, medmindre der etableres støjafskærmende foranstaltninger.
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		Lokalplanområdet og det resterende areal af ejendommen ved Skovladen er i dag et større, åbent landbrugsareal. Langs lokalplanens vestlige afgrænsning findes et mindre beplantningsbælte mens Hobro Østerskov ligger nord for lokalplanområdet. På baggrund af de åbne marker og Østerskoven nord for området, samt at der i lokalplanen udlægges arealer til grønne fællesarealer, vurderer Mariagerfjord Kommune, at udnyttelsen af arealerne til boliger ikke vil have en væsentlig virkning på dyrelivet i området.
Planteliv			x		Da der findes et større skovområde i form af Hobro Østerskov nord for lokalplanområdet, samt at der etableres grønne arealer inden for området, vurderer Mariagerfjord Kommune, at udnyttelsen af arealerne til boliger ikke vil have en væsentlig virkning på plantelivet i området.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		Der er ikke noteret beskyttede dyre- eller plantearter i området.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		Der er ikke noteret naturbeskyttelses- eller fuglebeskyttelsesområder inden for lokalplanområdet.
Habitat-områder			x		Nærmeste Natura 2000-område er nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, og er beliggende ca. 2,4 km syd for lokalplanområdet. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til boliger 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, vurderes det kommende lokalplanområde til ikke at medføre forringelser forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			x		Der er ikke noteret § 3-arealer inden for lokalplanområdet.
Grønne områder			x		Der indføres grønne arealer i området, samt en tilkobling til Hobro Østerskov - de grønne områder har derfor ikke væsentlig virkning.
Skovrejsning/skovnedlæggelse			x		Der er ikke registreret forbud / ønske om skovrejsning i området og der etableres ikke nye skovområder.
Fredning			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Lokalplanområdet ligger op til eksisterende by og er omfattet af kommuneplanens rammer, der udlægger det til fremtidig byzone. Udviklingen af boliger vil derfor ikke påvirke de landskabelige værdier væsentligt. Lokalplanområdet er i en mindre del omfattet af skovbyggelinjen fra Hobro Østerskov. Dette omfatter enkelte boliger, og Mariagerfjord Kommune vil derfor dispensere fra byggelinjen, eller evt. søge om en reduktion af byggelinjen, for at lokalplanområdet kan udgå af beskyttelseszonen.
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			x		Nordjyske Museer har tidligere forundersøgt den sydlige del af lokalplanområdet, hvor der blev påvist spor efter bebyggelse fra oldtiden i form af et langhus. På den baggrund er det museets vurdering, at bebyggelsen meget vel kan fortsætte ind på de tilstødende, endnu ikke undersøgte arealer. Med tanke på ovennævnte er det Nordjyske Museers vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe jordfaste fortidsminder under terræn ved jordarbejde i det aktuelle lokalplanområde. Museet skal derfor opfordre til, at arealer, der endnu ikke er arkæologisk undersøgt, forundersøges forud for eventuelle jordarbejder for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder på arealerne.
Arkæologiske værdier			x		Nordjyske Museer har tidligere forundersøgt den sydlige del af lokalplanområdet, hvor der blev påvist spor efter bebyggelse fra oldtiden i form af et langhus. På den baggrund er det museets vurdering, at bebyggelsen meget vel kan fortsætte ind på de tilstødende, endnu ikke undersøgte arealer. Med tanke på ovennævnte er det Nordjyske Museers vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe jordfaste fortidsminder under terræn ved jordarbejde i det aktuelle lokalplanområde. Museet skal derfor opfordre til, at arealer, der endnu ikke er arkæologisk undersøgt, forundersøges forud for eventuelle jordarbejder for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder på arealerne.
Kirker	x				Der er ikke nogen kirke i eller nærmere end 300 meter til lokalplanområdet.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				Området er ubebygget og der findes derfor ikke nogle fredede / bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		Lokalplanområdet ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse nær et eksisterende boligområde, og er dermed en naturlig udvikling af byen.
Arkitektoniske værdier			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			x		Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.
Risiko for forurening			x		
Jordhåndtering/ flytning			x		Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering. Dette ændres ikke som følge af nærværende lokalplans endelige vedtagelse. Jordflytninger fra områdets arealer kan ske frit, idet der ikke er lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune – med mindre jorden ønskes flyttet til et godkendt modtageranlæg.
Råstoffer			x		
Erosion			x		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		Overfladevand håndteres ved nedsivning på egen grund.
Udledning af spildevand			x		Området er udlagt til separatkloakeret område.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		Planlægning for boliger vurderes ikke til at have indvirkning på grundvandsressourcen.
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		Lokalplanområdet ligger i nærhed til et eksisterende landbrug med husdyrbrug, og der er derfor udført beregninger, der påviser, at lugtgenegrænsen ikke omfatter lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at luftforurening ikke har en væsentlig virkning på lokalplanområdet.
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		
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		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		Da lokalplanområdet ligger op til eksisterende by og er omfattet af kommuneplanens rammer, vurderer Mariagerfjord Kommune, at planen er en effektiv arealudnyttelse som formindsker effekten af oplevet byspredning.
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			x		I anlægsfasen vil der være et ressourceforbrug, men ikke udover hvad der er forventeligt for tilsvarende byggeri.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x		
Affald, genanvendelse			x		
Sikkerhed					
Kriminalitet			x		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			x		
Påvirkning af erhvervslivet			x		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			x		
Muligheder for arealanvendelse			x		
Servicefunktioner			x		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion

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 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i planen, og kan dermed undtages miljøvurdering selvom planen 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 udstykninger 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 raadhus@mariagerfjord.dk