



Mariagerfjord
Kommune



LOKALPLAN 206/2026

Bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild

Vedtaget

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens område	2
Lokalplanens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	12
Miljøvurdering	33
Servitutter	34
Klagevejledninger til lokalplan	38
Bestemmelser	40
§ 1 Lokalplanens formål	41
§ 2 Område- og zonestatus	42
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	43
§ 4 Udstykning	44
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	45
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	50
§ 7 Skiltning	53
§ 8 Ubebyggede arealer	55
§ 9 Terrænregulering	59
§ 10 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering	60
§ 11 Tekniske anlæg	63
§ 12 Bevaring af bebyggelse og beplantning	64
§ 13 Grundejerforeninger	65
§ 14 Servitutter	67
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning	68
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	69
Vedtagelsespåtegning	70
Bilag	71
Bilag 1: Matrikulære forhold	72
Bilag 2: Lokalplankort	73
Bilag 3: Helhedsplan	74
Bilag 3a: Illustrationsplan A	75
Bilag 3b: Illustrationsplan B	76
Bilag 3c: Illustrationsplan C	77
Bilag 4: Delområde I-III - principsnit	78
Bilag 4a: Delområde I-III - eksisterende terræn	79
Bilag 4b: Delområde I-III - reguleret terræn	80
Bilag 4c: Delområde V - eksisterende terræn	81

Bilag 4d: Delområde V - reguleret terræn	82
Bilag 5: Servitutter	83
Bilag 6: Farvekoder	84
Bilag 7: Invasive arter	85
Bilag 8: Screening for miljøvurdering	86

Redegørelse

Nærværende redegørelse til Lokalplan 206/2026 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.

Baggrund og lokalplanens område

Baggrund

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at udvikle et område i Sdr. Onsild til bolig- og butiksformål. Lokalplanen skal give mulighed for en udvikling med åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, klynge- og/eller dobbelthuse og enfamiliehuse i området samt udlægge arealer til fælles og private udendørs opholdsarealer med mulighed for leg for beboerne i området.

Sdr. Onsild er en mindre by, hvor der er behov for, at der kan etableres butikker, hvor der ingen er, og lokalplanen skal derfor give mulighed for etablering af detailhandel i form af en dagligvarebutik eller en udvalgsvarerbutik.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 11q, dele af matr.nre. 11r, 11p og 7000I Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild, som vist på bilag 1, og er inddelt i fem delområder, som vist på bilag 2. Det samlede lokalplanområde udgør et areal på ca. 56.000 m², og ligger ca. 6,5 km sydvest for Hobro.

Lokalplanområdet gennemskæres af Viborg Landevej samt boligområdet ved Friggsvej, og omkranses i store dele af eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til større landbrugslandskaber i form af åbne marker. Vest for lokalplanområdet ligger et større skov- og naturområde, hvor der mod øst er eksisterende by.

Lokalplanområdet ligger således bynært og i tilknytning til et eksisterende boligområde, samtidig med at området har nærhed til grønne naturværdier.

Delområde I-III fremstår i dag som landbrugslandskab i form af en åben mark, mens et mindre område langs den østlige afgrænsning er tæt bevokset med træer og buske. Delområde IV og V fremstår ligeledes som landbrugslandskab i form af et større, åbent grønt areal.

Terrænet inden for lokalplanens delområder I, II og III er meget kuperet, hvor det stiger fra den østlige afgrænsning ved kote 45,0 m/DVR90 til den nordlige afgrænsning ved kote 60,5 m/DVR90, med en enkelt stigning til kote 61,0 m/DVR90. Det sydøstlige punkt ved Friggsvej er omkring kote 43,5 m/DVR90 og stiger således mod den nordlige afgrænsning.

Delområde IV er relativt fladt, dog med en lav stigning fra kote 30,0 m/DVR90 i den sydlige del af området, til omkring kote 34,5 m/DVR90 i den nordvestlige afgrænsning af området. I delområde V er terrænet ligeledes relativt fladt, hvor størstedelen af området i midten er omkring kote 30,0-31,0 m/DVR90. I den nordlige del af området stiger terrænet op til kote 34,0 m/DVR90, mens der i den sydlige del af området er en lavning, hvor terrænet falder til omkring kote 28,5 m/DVR90.

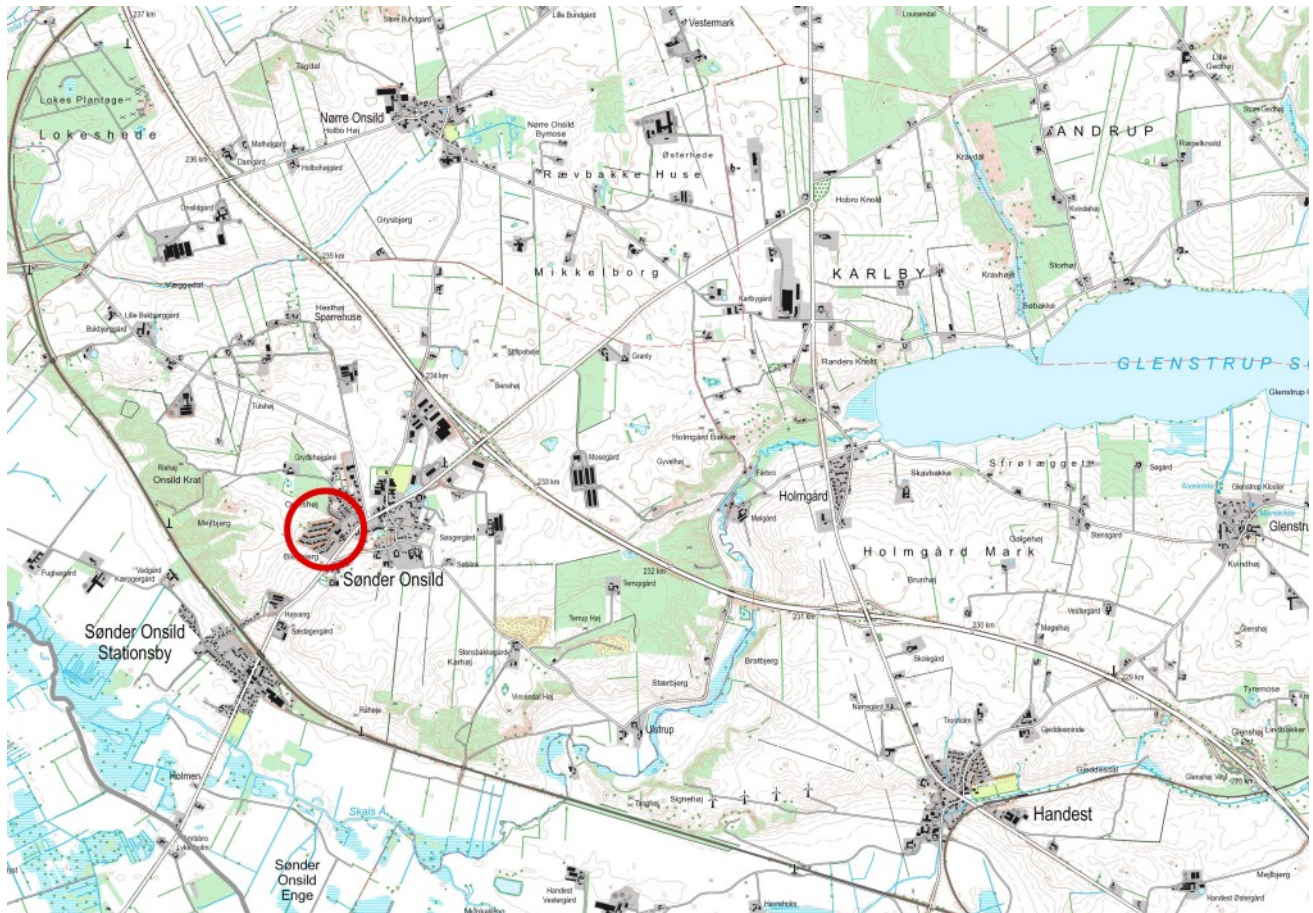


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Sdr. Onsild.



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

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til hhv. boligformål, detailhandel og grønne fællesarealer
- at sikre en udvikling af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse
- at udlægge et areal til opførelse af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik
- at sikre et område til servicefunktion for områdets beboere
- at opretholde og sikre et gennemgående grønt tema, i form af beplantning og grønne arealer

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er, som vist på bilag 2, opdelt i fem delområder, hhv. delområde I – V. Lokalplanen skal danne ramme om et attraktivt boligområde bestående af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse med dertilhørende grønne fællesarealer samt muliggøre etableringen af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik. Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal harmonere med den omkringliggende eksisterende bebyggelse, og skal derfor fremstå med facader i teglsten.

Boligområdet i delområde I-III er en del af en større helhedsplan for området, som vist på bilag 3. Området udføres i to etaper, hvoraf helhedsplanen er udarbejdet med henblik på at sikre, at de trafikale forhold indtænkes som en helhed og at området på sigt fremstår som en helhed. Denne lokalplan er dermed kun byggeretsgivende for det område, der indgår i lokalplanafgrænsningen, som vist på bilag 1.

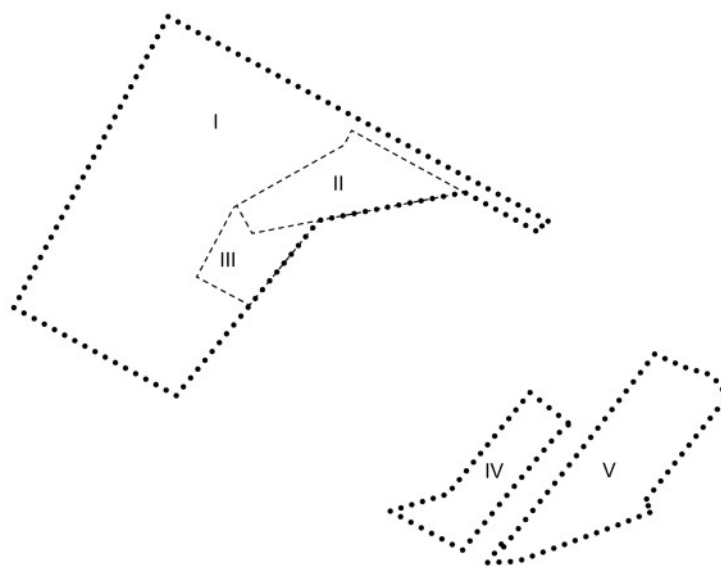


Illustration 3: Inddeling af lokalplanens delområder I - V.

Delområde I

Delområde I skal anvendes til boligformål, herunder åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse. Ny bebyggelse må opføres i 1,5 etage og med en bygningshøjde på højst 8,0 meter.

Udstykning i området skal ske i overensstemmelse med principperne for delområde I på illustrationsplanen vist på bilag 3a og 3b, hvor boliggrundene er disponeret omkring et internt vejforløb samt en sammenhængende grøn passage. Boliggrundene må ikke udstykkes mindre end 500 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Boligområdet er disponeret med fokus på at facilitere udbuddet af attraktive byggegrunde i Sdr. Onsild med mulighed for at opføre rummelige bebyggelser med udsigt til det omkringliggende landskab. Med nærhed til grønne arealer sikres der desuden en integration af grønne værdier i og omkring området.

Delområde II

Delområde II skal anvendes til boligformål, herunder enten tæt-lav boligbebyggelse, i form af række- og/eller dobbelthuse, eller til åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse. Udstykning i området kan ske som vist på illustrationsplan A på bilag 3a, hvor området udstykkes som åben-lav boligbebyggelse eller som vist på illustrationsplan B på bilag 3b, hvor området udstykkes som tæt-lav boligbebyggelse. Illustrationsplan A og B viser, hvordan en mulig udstykning af delområde II kan se ud, og er derfor ikke retningsgivende, men udelukkende vejledende.

Udstykkes området til tæt-lav boligbebyggelse, skal boliggrundene udstykkes i grunde på mellem 150 m² og 500 m² og med en bebyggelsesprocent på højst 40. Derudover skal delområdet have adgang til et grønt fællesareal i sammenhæng til boligerne samt et fælles parkeringsareal.

Udstykkes området til åben-lav boligbebyggelse, må boliggrundene ikke udstykkes mindre end 500 m² og med en bebyggelsesprocent på højst 30.

Delområde III

Delområde III skal anvendes til grønt fællesareal for beboerne i området. Fællesarealet er disponeret, så det ligger centralt mellem delområde I og II samt de eksisterende boliger på Friggsvej.

Adgangen til fællesarealet for beboerne sikres gennem en sammenhængende grøn passage, der leder hen til fællesarealet. Fællesarealet er udlagt med både åbne, grønne arealer samt beplantede arealer, hvor eksisterende træer bevares. Herved kan områdets grønne karakter udnyttes til at give værdi og interessante rekreative rum, med god plads til leg, aktivitet og ophold.

Delområde IV

Delområde IV skal anvendes til en servicebygning samt til grønt fællesareal for de nære beboere ved Friggsvej. Området skal primært opretholde en visuel grøn karakter ved færdsel langs Viborg Landevej, og bebyggelse i delområdet er derfor begrænset i omfang. Ny bebyggelse må højst opføres med 1 etage, og må have en højde på højst 4,0 meter. Bebyggelsen må etableres med et areal på højst 150 m², og skal indpasses naturligt i området, så områdets primære udtryk er af grøn karakter.

Delområde V

Delområde V skal anvendes til centerformål, i form af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik. Ny bebyggelse må ikke opføres højere end 1,5 etage, og må have en højde på højst 8,0 meter. Bebyggelsen må etableres med et bruttoetageareal på højst 1200 m² for dagligvarebutikker, samt højst 500 m² for udvalgswarebutikker.

Delområdet skal indrettes som vist i princippet på bilag 2. Bebyggelsen skal være tilbagetrukket fra Viborg Landevej, og skal udformes på en sådan måde, at færdsel til og fra butikken, parkering og levering af varer kan ske uhindret og uden at genere de omkringliggende boliger. Parkeringsarealet skal dermed placeres tættest på Viborg Landevej, hvor bebyggelsen skal placeres tættest mod boligerne mod øst. På denne måde

skaber bebyggelsen en naturlig afskærmning mod boligerne, så færdsel, parkering og levering af varer foregår til mindst mulig gene for boligerne. Bebyggelsen skal derfor også placeres så vidt muligt mod nordøst, for at sikre denne afskærmning.

Området skal integrere grønne elementer på de ubebyggede arealer, så der opretholdes en visuel grøn karakter ved færdsel langs Viborg Landevej. De grønne elementer skal indpasses naturligt og gives en relevant funktion for områdets anvendelse, som f.eks. afskærmning af støj eller lys fra biler.

Infrastruktur

Lokalplanområdet gennemskæres af den offentlige vej Viborg Landevej, der også agerer hovedvej for den trafikale færdsel gennem Sdr. Onsild, som dermed er adgangsgivende til samtlige lokal- og boligveje i Sdr. Onsild. Lokalplanen kobler sig på de eksisterende lokal- og boligveje i området, og sikrer dermed en trafikal sammenhæng med de omkringliggende områder.

Delområde I

Delområde I vejbetjenes fra den private fællesvej Friggsvej, og forbindes af et nyt internt vejforløb, hvor boligvejen forløber rundt gennem hele boligområdet, så der sikres en nem og sammenhængende trafikafvikling i området, som vist på bilag 2. Der tilføres ligeledes en grøn passage, der skærer sig gennem området og sikrer en forbindelse til det grønne fællesareal. Ligeledes sikres der en videre forbindelse til en evt. fremtidig etape 2, og videre mod nord til Mariagerfjord Idrætsskole langs de mindre stier og veje.

Det nye interne vejforløb skal udføres med en fordeling, hvis hensigt er at sikre, at biler, cykler og fodgængere deles om det fælles færdselsareal. Trafikmængden i området forventes at blive begrænset og primært udgøres af områdets beboere, hvorfor områdets trafikafvikling således er defineret af lav hastighed, begrænset trafikmængde samt en passende balance mellem trafikantgrupperne.

Vejforløbet skal etableres med en ankomstvej og mindre, interne boligveje, og skal udlægges som kombineret køre- og gangareal. Vejene skal asfalteres, og der skal etableres et grønt rabatareal i hver side af køre- og gangarealet, som vist på illustration 4 og 5. På denne måde integreres det grønne tema ind i boligområdet, og bidrager til at skabe et attraktivt område for beboerne.

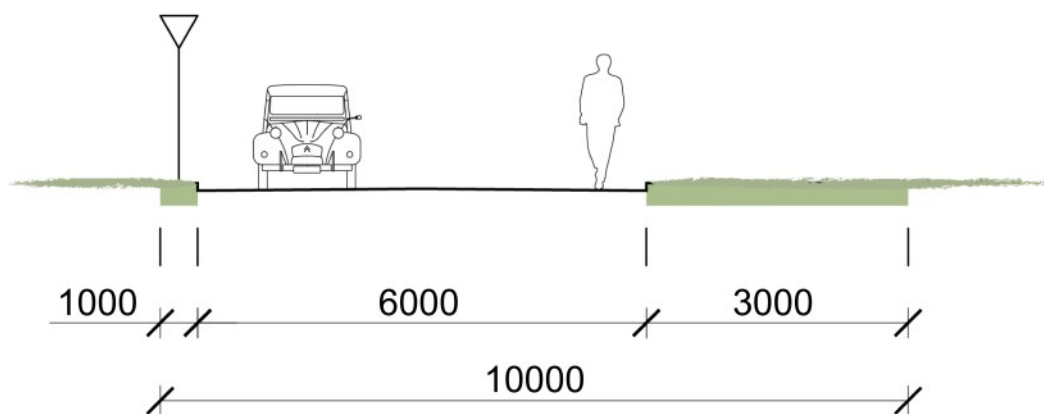


Illustration 4: Principiel fordeling af ankomstvejen - 10 meter (1,0 m græsramat + 6,0 m vejudlæg (shared space) + 3,0 m græsramat).

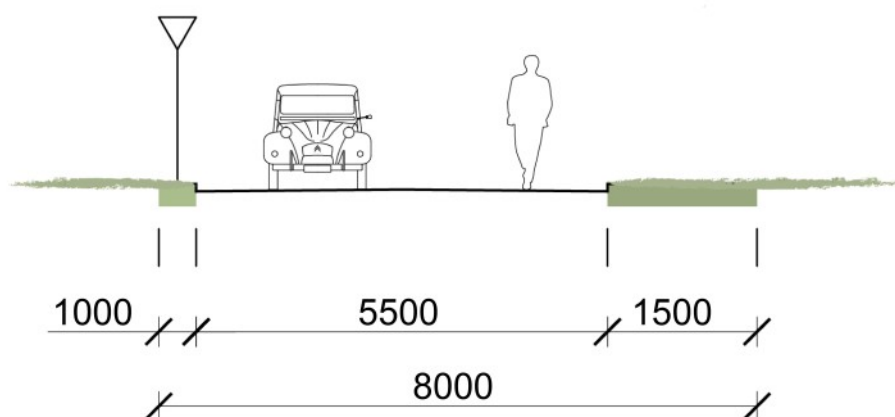


Illustration 5: Principiel fordeling af boligvejene - 8 meter (1,0 m græsramat + 5,5 m vejudlæg (shared space) + 1,5 m græsramat).

Vejene inden for delområdet skal ligeledes udformes, så overfladevand kan håndteres i vejtracéet ved større regnhændelser. Dette kan gøres ved at etablere regnbede i vejarealet langs bolig- og adgangsvejene, der både kan fungere som fartdæmpere for trafikken og som forsinkelsesbassiner ved skybrudshændelser, som vist på illustration 6.

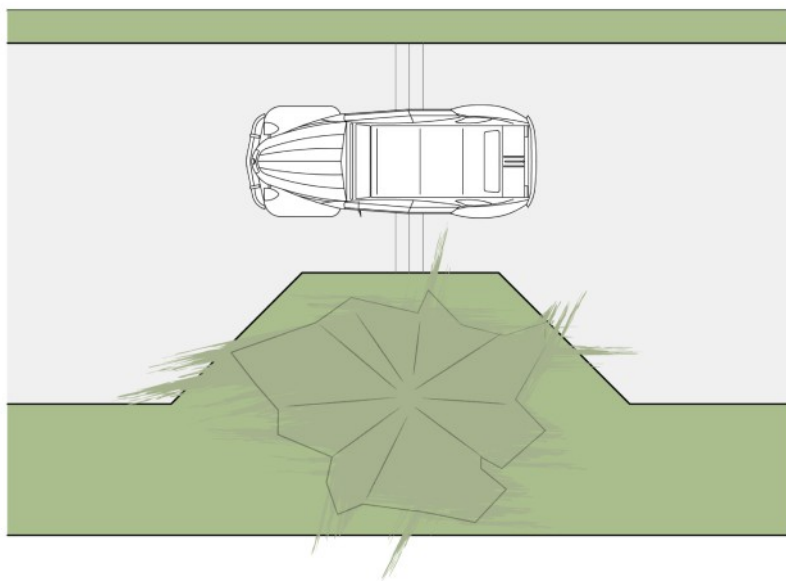


Illustration 6: Principiel udformning af regnbede.

Delområde II

Delområde II vejbetjenes af det interne vejforløb i delområde I. Nye vejudlæg skal tilpasses til områdets formål, som enten tæt-lav boligbebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse.

Delområde IV

Vejadgang til lokalplanens delområde IV skal ske via boligområdet ved Friggsvej umiddelbart nordvest for delområdet, som vist på bilag 2, og sker ad eksisterende forhold.

Delområde V

Delområde V vejbetjenes af den offentlige boligvej Fiskervej, hvorfra et nyt vejudlæg skal sikre forbindelse til butikken. Området skal udføres med et vejforløb, der sikrer, at varelevering og færdsel til og fra butikken kan ske uhindret.

Beplantning

Delområde I-III

Inden for delområde I og II skal der, i områdets afgrænsning mod Friggsvej, etableres et beplantningsbælte i en bredde af mindst 1,0 meter, for at sikre mod indbliksgener til det eksisterende boligområde ved Friggsvej, som vist på bilag 2. Beplantningsbælterne skal bestå af træer, buske eller hækbeplantning, og må ikke udgøres af invasive arter, jf.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøets liste over invasive arter i Danmark, som angivet på bilag 7. Mariagerfjord Kommune anbefaler, at beplantningsbælterne udgøres af hjemmehørende arter.

Beplantning kan ske frit inden for den enkelte grund. Hegn i skel mod nabo eller vej må kun etableres som levende hegn. Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, må hegn hertil i skel mellem boligenhederne yderligere suppleres med fast hegn i en afstand op til 1,5 meter ud fra boligbebyggelsen, så der gives mulighed for private udendørs rum.

I delområde III er en del af området tæt bevokset med træer og buske, hvilket giver et visuelt grønt udtryk til området. Denne beplantning skal bevares og skal indgå som en del af fællesarealet til områdets beboere.

Delområde IV-V

I delområde IV og V skal der langs Viborg Landevej etableres et afskærmende beplantningsbælte i en bredde af mindst 2,0 meter, for at sikre en afskærmning mod Viborg Landevej, som vist på bilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af træer, buske eller lav beplantning i form af blomsterbede, græsser, stauder eller fritvoksende buskbeplantning, og må ikke udgøres af invasive arter, jf. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs liste over invasive arter i Danmark, som angivet på bilag 7. Mariagerfjord Kommune anbefaler, at beplantningsbælterne udgøres af hjemmehørende arter.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

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.

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Derudover ligger dele af lokalplanområdet inden for indvindingsoplandet til Onsild Vandværk samt inden for et nitratfølsomt indvindingsområde, som vist på illustration 7. Da området udelukkende anvendes til boliger og detailhandel vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.



Illustration 7: Udpejning af indvindingsoplande (blå markeringer) og nitratfølsomt indvindingsområde (rød markering).

Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er delvist omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet delvist ligger i rammeområde ONK.B.3 som er udlagt til boligområde ved Friggsvej, delvist i rammeområde ONK.BL.1 som er udlagt til blandet bolig og erhverv ved Viborg Landevej, samt delvist i rammeområde ONK.B.1 som er udlagt til boligområde ved Tangkrogen, Fiskervej, Laksevænget og Søagervej.

Dele af lokalplanområdet er ikke omfattet af rammebestemmelserne for Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 5 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

Med tillægget udvides boligrammen ONK.B.3 til at inkludere den del af lokalplanområdet, der ikke er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser.

Med kommuneplantillæg nr. 5 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

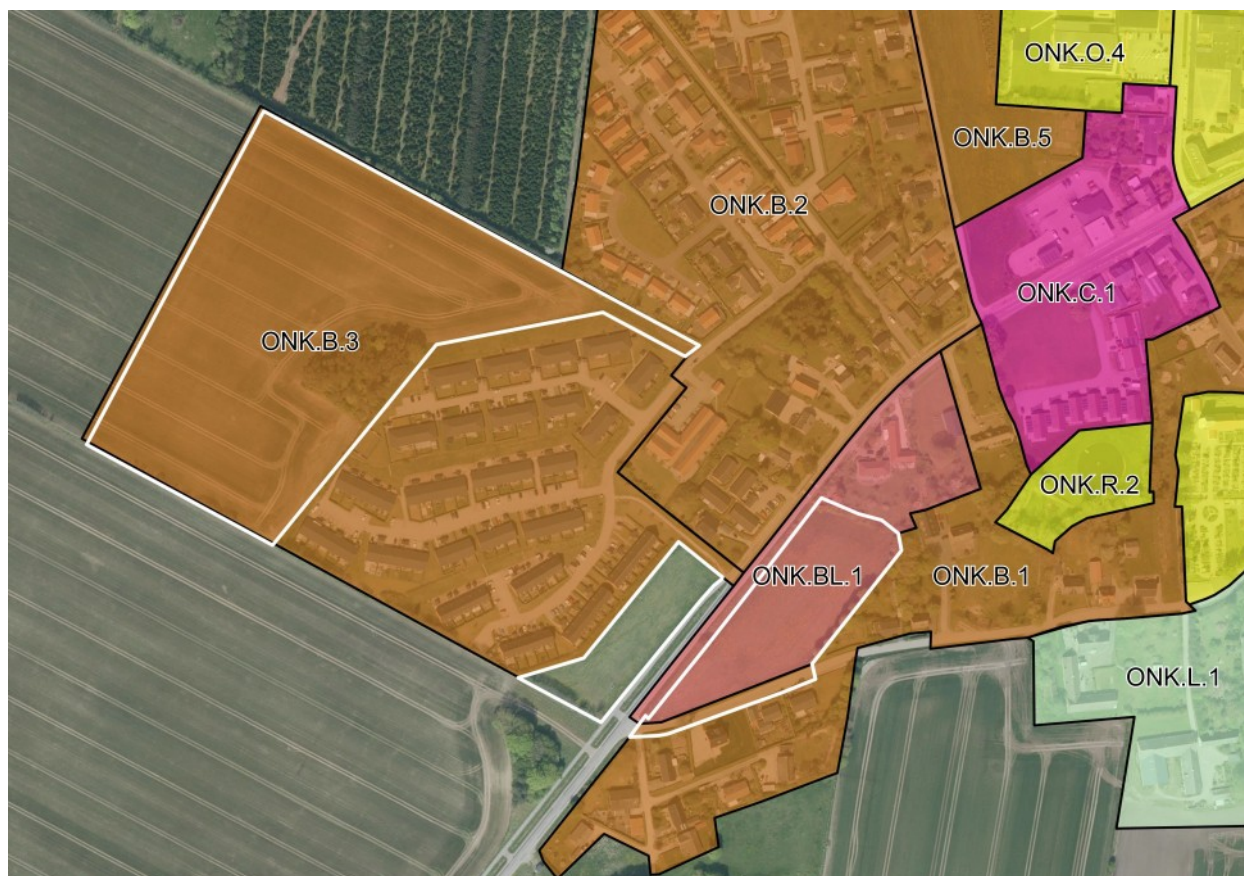


Illustration 8: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med hvid linje, ligger delvist i rammeområde ONK.B.3, ONK.BL.1 og ONK.B.1.

Detailhandelsstruktur

Sdr. Onsild, og herunder dele af lokalplanområdet, er i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 udpeget som et lokalcenter i de mindre byer. Ifølge retningslinje De. 8 kan lokalcentrene rumme en blanding af butikker, herunder alle brancher inden for dagligvarer og udvalgsvarer.

I de mindre byer er der behov for, at der kan etableres butikker, og derfor er et stort areal af byerne afgrænset som lokalcenter. Lokalplanområdet giver derfor gode muligheder for nye butikker, dog kan der i boligområder kun etableres butikker, hvor de kan fungere uden væsentlige gener for de omkringliggende boliger.

Et lokalcenter kan højst indeholde 3000 m², hvor der i Sdr. Onsild i forvejen findes 1300 m² detailhandelsareal. Dermed kan der etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på højst 1200 m² samt udvalgswarebutikker på højst 500 m².

Lokalplanens delområde V muliggør etableringen af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik, og lokalplanen fastsætter dermed bestemmelser om butikkens størrelse, så et lokalcenters maksimale afgrænsning på 3000 m² detailhandel ikke

overskrides. Dagligvarebutikken eller udvalgswarebutikken skal ligeledes udføres på en sådan måde, at den ikke skaber gener for de omkringliggende bygninger.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje De. 8.

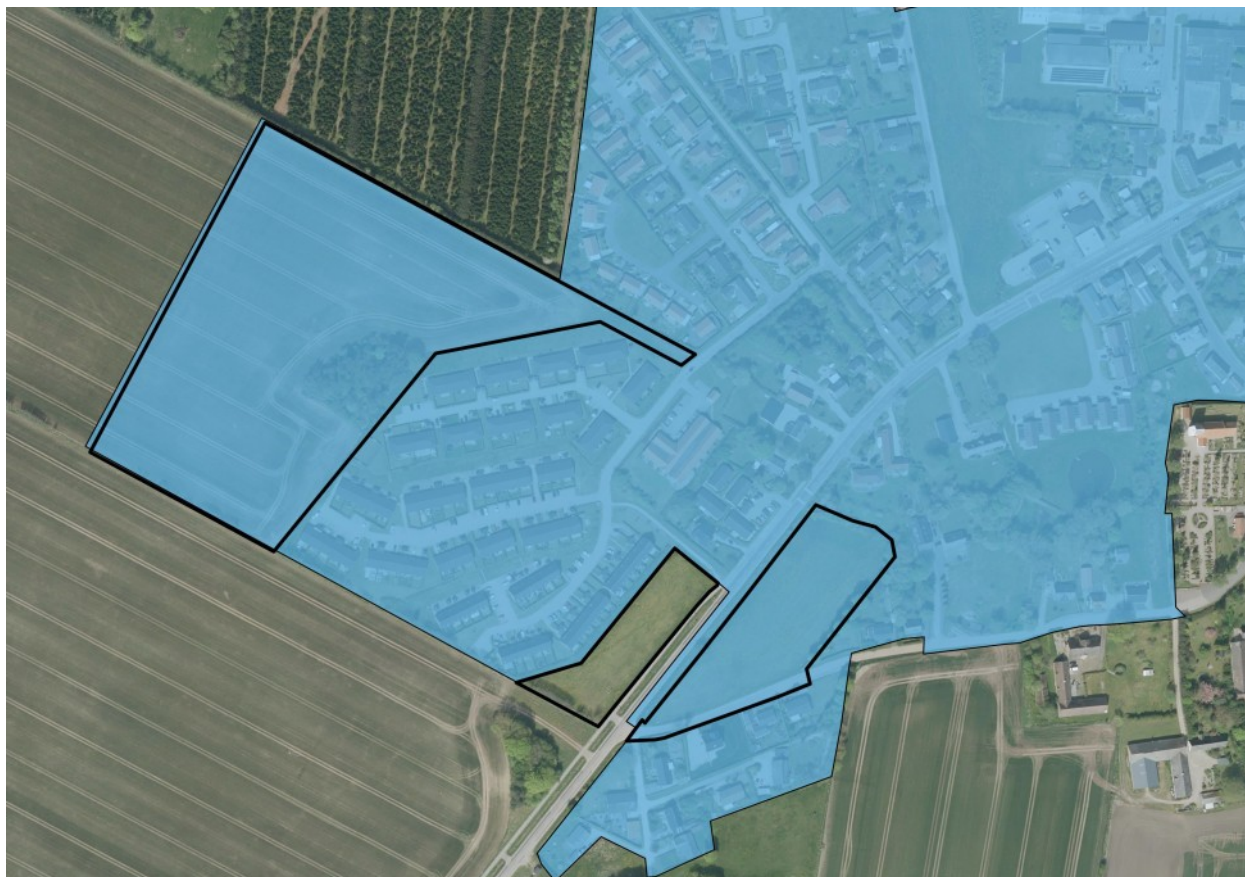


Illustration 9: Områder udpeget som et lokalcenter i de mindre byer.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger i nærhed til Sønder Onsild kirke, der ligger øst for lokalplanområdet, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1 om kirkebyggelinje. Det betyder, at der inden for en afstand af 300 meter fra kirken ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Ifølge retningslinje Fb. 1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal hensynet til kirkens fremtræden og oplevelsen af kirken fra det åbne land respekteres, og byggeri skal dermed placeres og udformes, så kirken og dens nære omgivelser ikke skæmmes.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kirkebyggelinjen, og lokalplanen fastsætter dermed bestemmelser om, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter.

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



Illustration 10: Lokalplanens andel inden for kirkebyggelinjens beskyttelseszone.

Geologiske interesseområder

Hele lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et geologisk interesseområde. De geologiske interesseområder omfatter større områder, hvor terrænformene afspejler landskabets tilblivelsesproces samt mindre områder, hvor de aflejringer, som landet er opbygget af, er synlige. Ifølge retningslinje Gi.1 skal de geologiske interesseområder friholdes for byggeri, tekniske anlæg eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, sløres eller forsvinder.

Hensyn til geologien skal, inden for de geologiske interesseområder, tillægges særlig stor vægt. Særligt tydelige afspejlinger af landskabets opbygning og de geologiske processer, skal bevares og beskyttes. Planlægning af større bygge- og anlægsarbejder mv., skal dermed tage hensyn til de geologiske interesser, så mulighederne for at opleve, forske og undervise i de geologiske processer sikres.

Lokalplanen forudsætter, at de geologiske interesser ikke forringes, ved at sikre en naturlig indpasning af bebyggelsen i områdets landskab. Dette sikres gennem en tilpasset, terrænreguleret koteplan, hvor kun mindre, nødvendige justeringer tillades. På denne måde sikres det, at det planlagte ikke vil forringe de geologiske afspejlinger.

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

Klimatilpasning

Klimaforandringer gør det nødvendigt at tage højde for oversvømmelser i forbindelse med lokalplanlægningen. Konsekvenserne af oversvømmelser kan reduceres ved at sætte krav og vilkår om afværgeforanstaltninger i planlægningen.

En del af lokalplanområdet er i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 udpeget som et område med risiko for oversvømmelse fra nedbør.

I områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør skal lavtliggende arealer og lokale lavninger, jf. retningslinje KL.8 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, så vidt muligt friholdes ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg. Risikoområderne omfatter både lavtliggende arealer og lokale lavninger, fordi de ligger relativt lavere end deres omgivelser og dermed er oversvømmelsestruede. Disse områder skal derfor i stedet udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.

Inden for lokalplanens delområde V er der en lavning, som vist på illustration 11. Delområdets anvendelse fastlægges til detailhandel i form af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik, der er placeret som vist på bilag 3b. Den lokale lavning vil ikke berøre byggeriets placering, men vil udelukkende berøre grønne arealer og/eller udlæg til adgangsvejen.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje KL.8.



Illustration 11: Udpeget lavning inden for lokalplanområdet, der er i risiko for oversvømmelse.

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.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse nær et eksisterende boligområde. Ny bebyggelse vil dermed indpasses naturligt i området, og det vil dermed ikke forringe den særlige karakter ved det intensive landbrugslandskab.

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

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.

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.

Støj fra virksomheder

Virksomheder inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gældende Miljølovgivning. Dette betyder, at der uanset lokalplanens bestemmelser, ikke kan etableres virksomheder, som påfører 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, jf. illustration 12.

Områdetype \ Tidsrum	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 for bud 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

Illustration 12: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

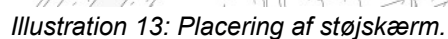
En virksomhed skal ikke alene overholde den grænseværdi, der gælder for det område, inden for hvilket virksomheden ligger. Virksomheden skal også overholde de grænseværdier, der gælder for de omliggende områder, f.eks. boligområder, der belastes af støj fra virksomheden.

Virksomheder, der lokaliserer sig i området, skal være opmærksomme på, om nærliggende støjfølsom arealanvendelse kan medføre begrænsninger eller stille særlige krav i forhold til den ønskede indretning eller drift. Dette kan særligt gøre sig gældende i aften- og natperioder, hvor de vejledende støjgrænser er lavere, jf. illustration 12. Der gøres særligt opmærksom på, at støjende aktiviteter, som f.eks. varelevering, i aften- og natperioden kan kræve særlige foranstaltninger.

I forbindelse med at lokalplanen muliggør opførelsen af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik i lokalplanens delområde V, er der udført støjberegninger for området i forhold til varelevering, affaldsafhentning, lastbilkørsel, kundebiler, varebiler og kølesystem.

Opføres dagligvarebutikken i overensstemmelse med den på bilag 3c viste bebyggelsesplan, skal der opsættes en 1,5 meter høj støjskærm, som vist på illustration 13. Beregningen af støjbelastningen er bestemt i de mest støjbelastede punkter på de omkringliggende områdetyper, som vist på illustration 14, samt med udgangspunkt i aktiviteten fra andre sammenlignelige butikker.

Projekt til udformning af støjafskærmning skal indsendes til Mariagerfjord Kommune samtidig med ansøgning om byggetilladelse.



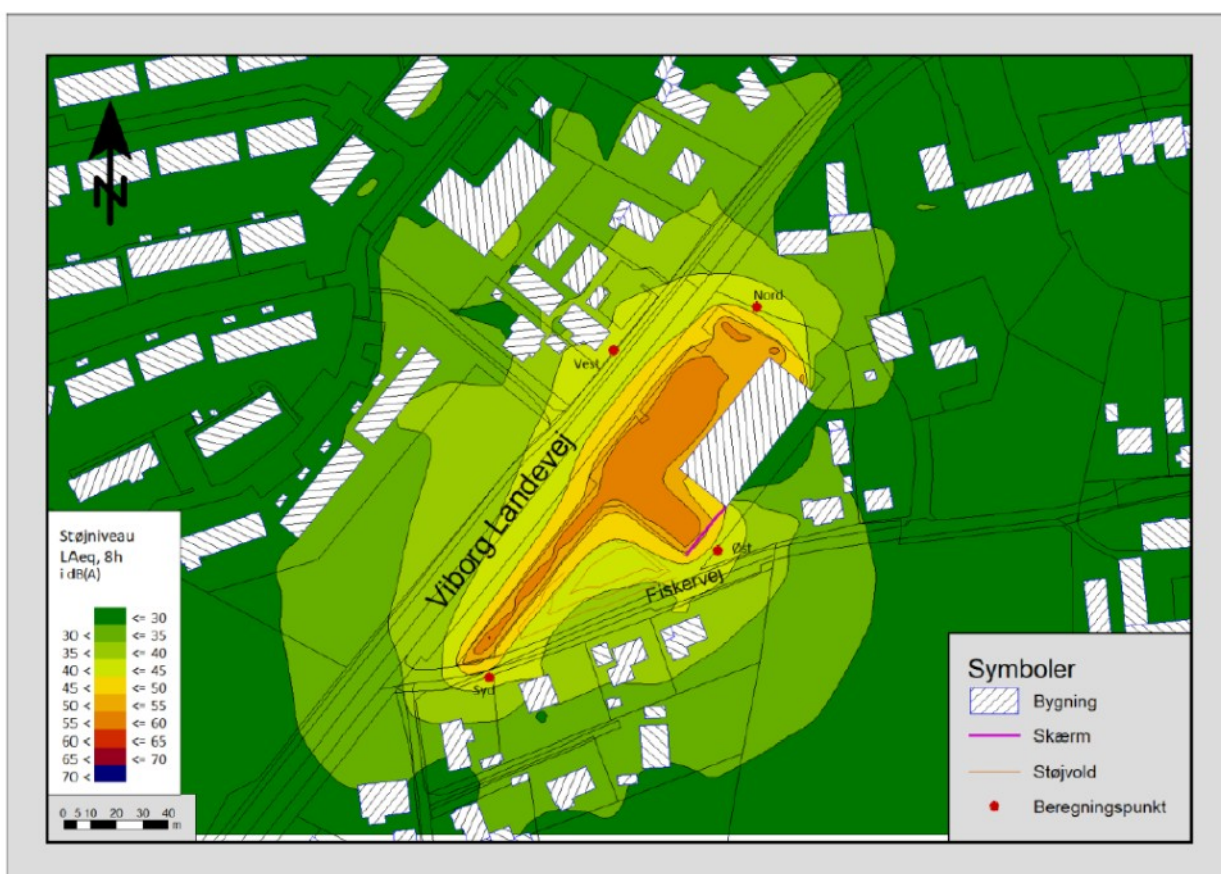


Illustration 14: Støjkonturkort 1,5 meter over terræn i dagperioden med skærm og beregningspunkterne.

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 Viborg Landevej 48, 9500 Hobro (Højvang). Områder i byzone/fremtidig byzone skal overholde en lugtgenegrænse på 5 OUE/m³, hvorfor lugtbidraget fra husdyrbruget ved Højvang er blevet undersøgt, med det formål at kortlægge, hvordan lugten fra husdyrbruget påvirker de lokalplanlagte arealer.

Undersøgelsen er baseret på meteorologiske data fra Aalborg for perioden 1974-1983 samt oplysninger fra ejer af ejendommen. Lugtpåvirkningen er beregnet ved hjælp af OML-Multi, version 7.10, som tager højde for oplysninger om dyrehold, produktionstilladelse og placering af stalde.

OML-beregningen viser, at lokalplanområdet ikke påvirkes af lugtgener fra husdyrbruget ved Højvang, som vist på illustration 15. Lokalplanområdet overholder dermed lugtgenegrænsen på 5 OUE/m³, og kan derfor i sin helhed overføres til byzone.



Illustration 15: Beregningsresultater for lugtgenefstanden fra husdyrbruget ved Højvang i forhold til lokalplanområdet.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura-2000

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.

Nærmeste Natura 2000-område er Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, og er beliggende ca. 1,3 km syd for lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til bolig- og butiksmål 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 rasteområder 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.

Det skal bemærkes, at det i forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal sikres, at eksisterende træ- og buskbeplantning skal undersøges for eventuelle funktioner som yngle- og/eller rasteområder for flagermus, inden en eventuel fældning eller fjernelse iværksættes.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 om skovbyggelinje samt Naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1 om kirkebyggelinje.

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet ligger i nærhed til fredskoven Onsild Krat, der ligger vest for lokalplanområdet, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 om skovbyggelinje. Ifølge lovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse,

campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter til skoven.

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.

Mariagerfjord Kommune vil i forbindelse med vedtagelsen af den endelige plan anmode Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om en reduktion af skovbyggelinjen, så lokalplanområdet udgår af beskyttelseszonen.



Illustration 16: Lokalplanens andel inden for skovbyggelinjens nuværende beskyttelseszone.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger i nærhed til Sønder Onsild kirke, der ligger øst for lokalplanområdet, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1 om kirkebyggelinje. Det betyder, at der inden for en afstand af 300 meter fra kirken ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Ifølge retningslinje Fb. 1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal hensynet til kirkens fremtræden og oplevelsen af kirken fra det åbne land respekteres, og byggeri skal dermed placeres og udformes, så kirken og dens nære omgivelser ikke skæmmes.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kirkebyggelinjen, og lokalplanen fastsætter dermed bestemmelser om, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1.



Illustration 17: Lokalplanens andel inden for kirkebyggelinjens beskyttelseszone.

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.

Nordjyske Museer gør opmærksom på, at der er risiko for at påtræffe fund af kulturhistorisk interesse ved anlægsarbejde i det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplanområdet ligger let spredt i den vestlige udkant af den historiske landsby Sdr. Onsild, hvor landskabet i lokalområdet er højtliggende og kuperet, og arealerne findes på den sydlige del af et større bakkeparti. Det nordligste areal omfatter store dele af en markant lokal bakketop og de øvrige de skrånende sydøstvendte dele af bakken.

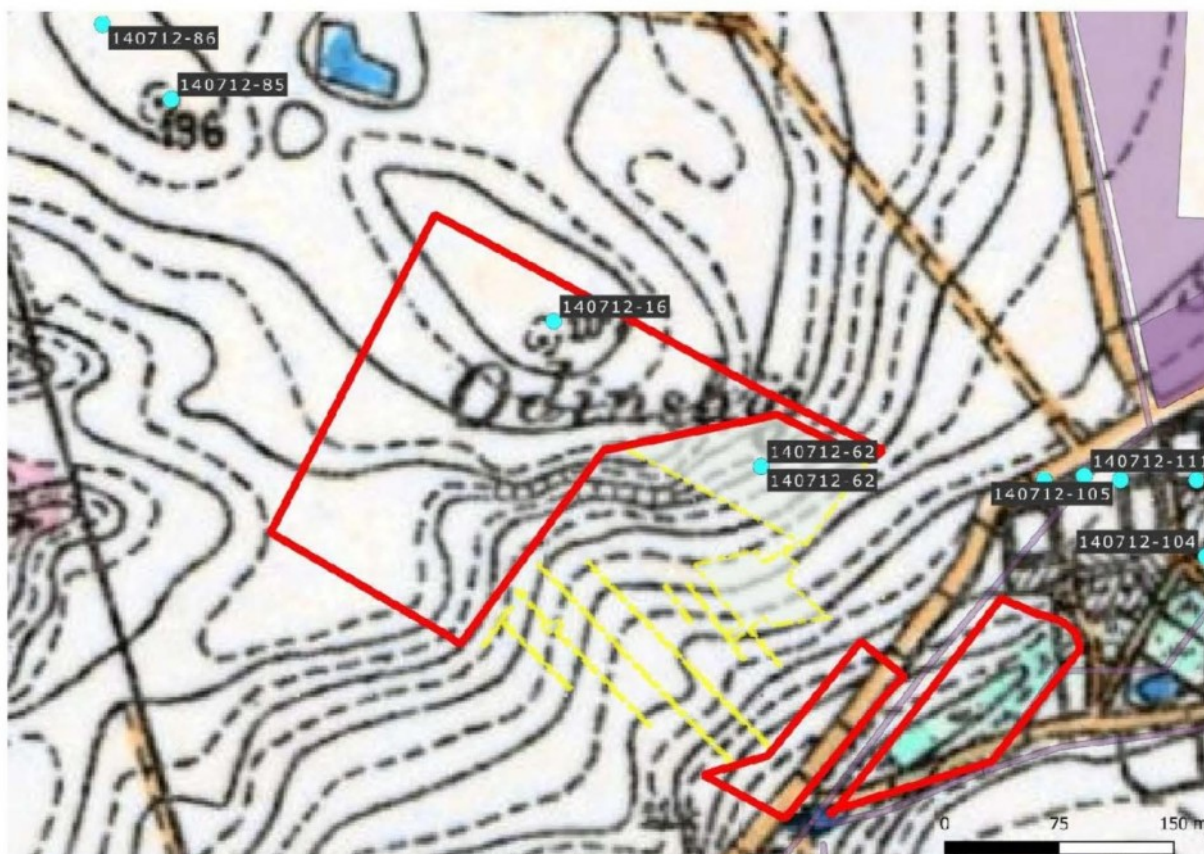


Illustration 18: Kortudsnit fra de høje målebordsblade med markering af de aktuelle projektarealer (rød ramme), udgravningsfelter fra museets tidligere undersøgelser (gul ramme) og kendte fortidsminder i nærområdet (turkis prikker med angivelse af lokalitetsnr.).

Nordligt på højeste punkt i det nordvestligste af de tre lokalplandelområder ligger den overpløjede gravhøj "Odinshøj" (140712-16), og umiddelbart sydøst for samme areal fandt museet ved en undersøgelse i 2007 bebyggelsesspor fra bronzealderen (140712-62). Yderligere overpløjede gravhøje ses også på nabobakken 200 m mod nordvest (140712-85-86). Desuden er der i 1800-tallet registreret en samling bronzegenstande fra en gravhøj udgravet i lokalområdet (140712-104, 140712-105 og 140712-111). Denne kan dog ikke stedfæstes nærmere.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens § 27, og den omtalte gravhøj på det nordvestlige areal skal således undersøges før der her kan foretages anlægsarbejde. Gravhøje udgør endvidere typisk "toppen af isbjerget" rent arkæologisk. Ofte findes der yderligere grave under terræn omkring foden af gravhøjene, og i nærområdet omkring disse findes typisk også spor efter de gårde, som de gravlagte levede i før de i døden endte i højene.

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 og museet skal derfor opfordre til, at der forud for anlægsarbejde på stedet gennemføres *en større, arkæologisk forundersøgelse* 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.

Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdets delområde I og II vejbetjenes fra den private fællesvej Friggsvej, hvor området forbindes af et nyt internt vejforløb.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnede til at betjene lokalplanområdets delområde I og II.

Delområde V vejbetjenes af den offentlige boligvej Fiskervej, hvor en sikker trafikafvikling sikres gennem et fremtidigt vejprojekt. Vejprojektet vil inkludere nye vejudlæg, samt en udvidelse af boligvejen Fiskervej. I vejprojektet vil der ligeledes blive stillet krav til, at den nye adgang til butikken skal anlægges vinkelret i forhold til Fiskervej og må ikke placeres direkte ud for boligbygninger, for at undgå lyskegler fra biler ved udkørsel fra ejendommen.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejprojektet vil sikre, at vejen er velegnet til at betjene lokalplanområdets delområde V.

Delområderne gennemskæres af den offentlige vej Viborg Landevej, der også agerer hovedvejen for den trafikale færdsel gennem Sdr. Onsild. Dermed er Viborg Landevej adgangsgivende til samtlige lokal- og boligveje i Sdr. Onsild, herunder delområde I, II og V.

Stier

Der vil inden for lokalplanens delområde I etableres en gennemgående sti, i form af en grøn passage, der skærer sig igennem området og sikrer en nem og sikker forbindelse gennem boligområdet til det grønne fællesareal. Ligeledes sikres der en videre forbindelse til en evt. fremtidig etape 2, og derfra videre mod nord til Mariagerfjord Idrætsskole langs de mindre stier og veje.

Parkerings

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 det fælles parkeringsanlæg.

For en dagligvarebutik gælder det, at der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 m² salgsareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m² øvrigt erhvervsareal.

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.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nre. 11r, 11p samt hele matr.nre. 11q, Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild, som er underlagt bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

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

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 lokalplanområdet ikke omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2024-2034. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor hele lokalplanområdet udlægges som separatkloakeret område som naboområderne, da lokalplanområdet fremstår som en mindre udvidelse af disse.

I delområde I og II må der befæstes med en befæstelsesgrad på højst 40 % af den enkelte ejendom. Hvis det ønskes at befæste et større areal, skal alt tag- og overfladevand fra den del, der overstiger 40 %, håndteres på egen grund, enten ved nedsivning eller opsamling. Alternativt kan regnvandet forsinkes inden tilslutning til den offentlige regnvandskloak.

I delområde IV må der befæstes med en befæstelsesgrad på højst 10 % af området som helhed.

I delområde V må der befæstes med en befæstelsesgrad på højst 80 % af området som helhed. Såfremt befæstelsesgraden overstiger 80 %, skal overfladevandet fra den resterende del af området håndteres ved lokal regnvandshåndtering, som forsinker/neddrosler overfladevandet fra de befæstede arealer til det tilladte niveau, inden vandet tilsluttes den offentlige regnvandskloak.

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 Onsild Vandværk A.M.B.A, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

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 ikke rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. 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.

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, følgende servitutter har betydning for realiseringen af lokalplanen.

Hele lokalplanområdet har tidligere været en del af matr.nr. 11a indtil 1996.

De tinglyste servitutters placering ift. lokalplanområdet fremgår af bilag 5.

Dokument af 3. november 2020 om landbrug uden beboelse

Deklaration om landbrug uden beboelse. Deklarationen beskriver en række forpligtelser ejer skal overholde, der er en forudsætning for, at en parcel med beboelsesbygningen på landbrugsejendommen kan fraskilles, og at ejendommens jorder fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning.

Der må ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendommen. Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om planlægning for så vidt angår beliggenheden og udformningen af nye bygninger.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves, og dermed at denne servitut ophæves eller reduceres til ikke at omfatte de i lokalplanen berørte områder. Påtaleberettiget er Landbrugsstyrelsen.

Dokument af 17. juli 1933 om ret til rådighed over et jordstykke

Vedrørende jordstykke, som Geodætisk Institut har erhvervet rådighed over. Jordstykket kendes ved en betonstøbning forsynet med Geodætisk Instituts mærke, og det strækker sig 1 meter til hver side af betonstøbningen. Jordstykket må ikke udgraves eller beplantes og må ikke ved afgravning, undergravning eller på anden måde bringes i fare for at styrte sammen. Geodætisk Instituts signaler eller observationstårn må ikke beskadiges eller borttages.

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

Dokument af 12. oktober 1937 om byggelinjer mv. (1620-78)

Tinglyst vejbyggelinje langs Viborg Landevej. Vejbyggelinjen er ikke til hinder for lokalplanens realisering, men skal fortsat respekteres.

Dokument af 12. oktober 1937 om byggelinjer mv. (1619-78)

Tinglyst vejbyggelinje langs Viborg Landevej. Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midterlinje mindre end 8 meter.

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

Dokument af 1. december 1961 om adgangsbegrænsninger mv.

På matr.nr. 11p og 11q Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild er der tinglyst bestemmelser om adgangsbegrænsning ift. Viborg Landevej (Randers amts landevej 7).

Adgangsbegrænsningen betyder, at der er tinglyst bestemmelser for at begrænse adgangen til de overordnede veje, herunder i det konkrete tilfælde Viborg Landevej.

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

Dokument af 13. februar 1968 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Vedrørende kloakledningens tilstedeværelse og beskyttelse over flere matrikler, herunder matr.nr. 11a. Kloakledningen skal fortsat respekteres. Der må, i et 4 meter bredt bælte – 2 meter til hver side af ledningens midte – ikke foretages beplantning med større træer og buske, opføres bygninger eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til ledningen eller dennes beståen, eller til hinder eller skade for skade og reparations- eller vedligeholdelsesarbejde.

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

Dokument af 19. august 1996 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tilladelse til at lade nedgrave og nedlægge lavspændingskabler / 10 kV højspændingskabler langs matr.nr. 11p og delvist 11q. Tilladelse til at lade anbringe en transformerstation med et grundareal på max 5 m². Andelsselskabet ELRO gives ret til frit at færdes på ejendommen for at beskære træer, og for at efterse, reparere og vedligeholde fornævnte anlæg, alt i det omfang, som driften kræver.

En ajourført kabelplan kan til enhver tid rekvireres ved henvendelse til ELRO.

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

Dokument af 26. oktober 2016 om vandledning

Rør til vandledning beliggende på matr.nr. 11q. Ledningen skal henligge uforstyrret og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang Onsild Vandværk AMBA skønner det nødvendigt.

Inden for en afstand af 2 meter til hver side af ledningens midte, er det forbudt at bygge, foretage beplantninger af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, som kan være til hinder for adgangen til ledningerne eller for ledningernes beståen eller til hinder eller skade for eftersyns-, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

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

Dokument af 19. december 2024 om kloakanlæg

Spildevandsledning beliggende på matr.nr. 11p. I et beskyttelsesareal, fastlagt som et 2 meter bredt bælte til hver side af ledningens midte, må der ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget.

Arealejer, bruger eller tredjemand må ikke grave, bore mv. med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af ledningsejeren. Der må i det hele taget ikke iværksættes noget, som kan være til hinder for sikring af ovennævnte formål.

Der gives Mariagerfjord Vand A/S – eller hvem Mariagerfjord Vand A/S måtte bemyndige hertil – adgang til at foretage "drift og fornyelse mv." af ledningsanlægget.

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

Andre servitutter

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

Generelt om servitutter

Ejere, byggherre 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.

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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- du får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du trækker din klage tilbage, eller du i øvrigt trækker din klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du ønsker afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Bestemmelser

Lokalplan 206/2026 – Område til bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild

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

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til hhv. boligformål, detailhandel og grønne fællesarealer
- at sikre en udvikling af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse
- at udlægge et areal til opførelse af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik
- at sikre et område til servicefunktion for områdets beboere
- at opretholde og sikre et gennemgående grønt tema, i form af beplantning og grønne arealer

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 matr.nre. 11q, delvist matr.nre. 11r, 11p og 7000I Sdr. Onsild By, Sdr. Onsild.

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 delområde I, II, III, IV og V.

§2.3

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

§3.1

Delområde I skal anvendes til boligformål og udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Delområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

§3.2

Delområde II skal anvendes til boligformål og udlægges til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Delområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

§3.3

Delområde III skal anvendes som et grønt fællesareal for områdets beboere.

§3.4

Delområde IV skal anvendes til en servicebygning, samt til grønt område for de nære beboere.

§3.5

Delområde V skal anvendes til detailhandel i form af en dagligvarebutik eller en udvalgswarebutik samt tilhørende vej- og parkeringsarealer.

§3.6

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

§ 4 Udstykning

§4.1

Udstykning inden for delområde I må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på bilag 3a viste udstykningsplan.

§4.2

Udstykning inden for delområde II kan finde sted, såfremt dette ikke strider imod lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.

§4.3

Der må ikke udstykkes ejendomme til åben-lav boligbebyggelse med et mindre grundareal end 500 m².

§4.4

Der må ikke udstykkes ejendomme til tæt-lav boligbebyggelse med et mindre grundareal end 150 m² og med et større grundareal end 500 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1

Lokalplanområdet skal i sin helhed indrettes i princippet som vist på bilag 3.

Delområde I

§5.2

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

§5.3

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

Friarealer og veje må ikke medregnes i bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

§5.4

Boligbebyggelsen må opføres med en højde på højst 8,0 meter.

§5.5

Boligbebyggelsen må opføres i højst 1,5 etage.

§5.6

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

Delområde II

§5.7

Ny bebyggelse må opføres enten som åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse, eller tæt-lav boligbebyggelse, i form af række- og/eller dobbelthuse.

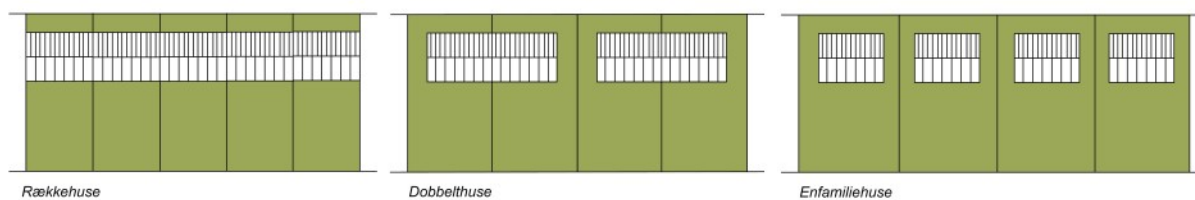


Illustration 19: Rækkehuse, dobbelthuse og enfamiliehuse.

§5.8

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

Friarealer og veje må ikke medregnes i bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

§5.9

Boligbebyggelsen må opføres med en højde på højst 8,0 meter.

§5.10

Boligbebyggelsen må opføres i højst 1,5 etage.

§5.11

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

Undtaget herfra er bebyggelse i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse, hvor boligenhederne er sammenbyggede.

Delområde IV

§5.12

Ny bebyggelse må kun opføres som en servicebygning, herunder med funktion som viceværtsskontor og opbevaring af materiel til områdets vedligehold.

§5.13

Bebyggelsen må opføres med en højde på højst 4,0 meter.

§5.14

Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage.

§5.15

Bebyggelsen må opføres med et samlet areal på højst 150 m².

Delområde V

§5.16

Ny bebyggelse skal placeres i princippet som vist på bilag 2.

§5.17

Ny bebyggelse må kun opføres som detailhandel, i form af én dagligvarebutik eller én udvalgsvarerbutik med tilhørende funktioner.

§5.18

Bebyggelsen må etableres med et bruttoetageareal på højst 1200 m² for dagligvarebutikken, samt højst 500 m² for udvalgsvarerbutikken.

§5.19

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % for den enkelte ejendom.

§5.20

Intet punkt af bebyggelsen må opføres med en højde højere end 8,0 meter. Tekniske anlæg, solceller eller andre installationer på bebyggelsens tag må således ikke overskride 8,0 meter over terræn.

§5.21

Bebyggelsen må opføres i højst 1,5 etage.

Sekundær bebyggelse

Delområde I og II

§5.22

Sekundær bebyggelse, der ikke opføres som en integreret del af boligbebyggelsen, må opføres med en højde på op til 3 meter.

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

§5.23

Sekundær fritstående bebyggelse må placeres i skel mod nabo.

§5.24

Sekundær bebyggelse i skel og inden for 2,5 meter fra skel må have en højde på op til 3 meter.

Delområde III og IV

§5.25

Der kan opføres fællesfaciliteter såsom grillhytte, legeredskaber, borde og bænke mv. på det fælles opholdsareal i delområde III og IV.

§5.26

Fællesfaciliteterne i delområde IV skal overholde en afstand på mindst 5,0 meter fra skel mod boligerne på Friggsvej, som vist på bilag 2.

Delområde V

§5.27

Mindre bebyggelse, som understøtter driften af områdets funktion, f.eks. skure til indkøbsvogne, ladestationer, el-skabe og lignende kan opføres udenfor bebyggelseszonen vist på bilag 2.

§5.28

Der må højst etableres to skure til indkøbsvogne af en størrelse på højst 20 m² hver.

§5.29

Mindre bebyggelse må opføres med en højde på højst 4,0 meter og skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I og II

§6.1

Facader på boligbebyggelsen skal opføres i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer.

Delområde IV

§6.2

Facader på servicebygningen skal opføres i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer.

Delområde V

§6.3

Facader på butiksbebyggelsen skal opføres i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre partier i den enkelte facade, f.eks. indgangspartier og lignende, kan fremstå i andre materialer.

§6.4

Varegårde og oplag til affald skal afskærmes af lukket fast hegn eller mur.

§6.5

Blanke og reflekterende materialer, f.eks. glas og zink, må kun anvendes i begrænset omfang, svarende til højst 15 % af det samlede facadeareal (undtagen tagfladen) og med et glanstal på højst 20.

§6.6

Tekniske installationer skal være skjult i bygningen eller indgå som et arkitektonisk element i bygningskroppen eller tagkonstruktionen.

Fælles for alle delområder

§6.7

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.)

§6.8

Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly.

§6.9

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.

Solfangere/solceller på bygningstage skal udføres med sorte lister.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 20.

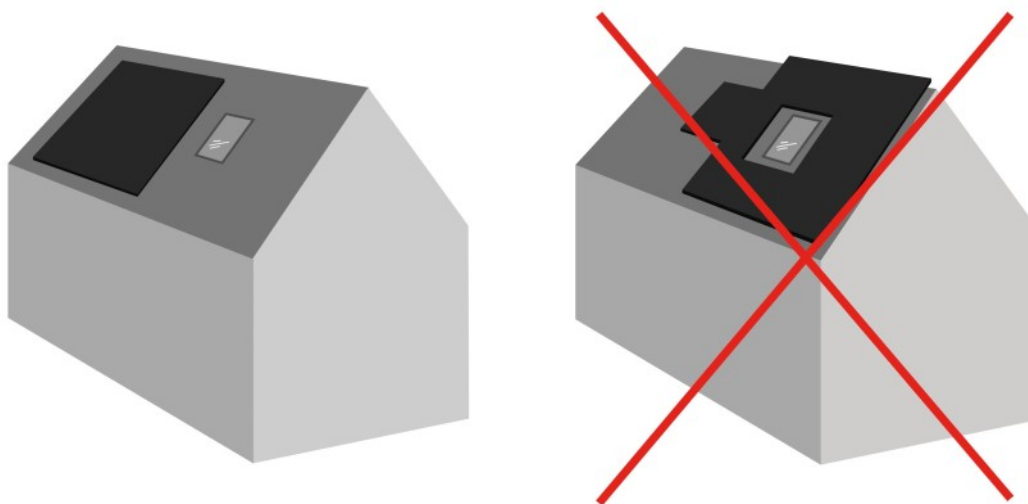


Illustration 20: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses.

Farver

§6.10

Ved malerbehandling af træværk og pudsede facader/facadepartier skal disse fremstå med en kalklignende¹ overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 6².

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 Skiltning

Delområde I-IV

§7.1

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

§7.2

Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt eller i form af enkeltstående bogstaver.

Der må opsættes ét navneskilt på højst 0,25 m² og ét på højst 1 m² på virksomhedens frontfacade.

§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 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, med undtagelse af flagning med nationalflag.

Delområde V

§7.5

Skiltning på facaderne skal placeres:

- Så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
- Med en afstand på 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
- Så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.

§7.6

Ved opførelse af dagligvarebutikken, må der opsættes følgende:

- En skiltepylon med en højde på højst 2 meter med en skilteflade på højst 2 m².
- Streamers/stickers som svarer til højst 25 % af det enkelte vindues areal.
- Reklameskiltning på facaderne må kun ske i form af banner-skilte, påtrykt pladeskilt, eller mindre reklame/plakat-holdere, hvor f.eks. ugentlige reklamer kan udstilles.
- Vareudstillinger langs dagligvarebutikkens facader.

§7.7

Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af enkeltstående bogstaver. Det må ikke have en højde højere end 1,2 meter, og skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo og må ikke få karakter af facadebeklædning.

§7.8

Der må kun skiltes for den bosiddende dagligvarebutik og dens produkter.

§7.9

Spotbelysning, bagbelyste skilte, digitale skilte og lignende må ikke være til gene for de omkringliggende boliger.

§7.10

Der må ikke opstilles beachflag, flagstænger, udhængsskilte eller lignende i delområdet.

§7.11

Skilte på offentlige vejarealer eller på private fællesveje må ikke placeres uden tilladelse fra vejmyndigheden.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1

Arealer som ikke anvendes til vej-, sti-, adgangs-, opholds- eller parkeringsarealer, skal fremstå som grønne områder.

Delområde III

§8.2

Delområde III disponeres til fælles friareal for delområde I og II, og skal bestå af et åbent fællesareal på mindst 500 m² samt et beplantet fællesareal, hvor eksisterende træ- og buskbeplantning bevares.

På det fælles friareal kan der etableres fællesfaciliteter såsom legeredskaber, åbne pavilloner, borde og bænke mv., der understøtter områdets anvendelse til fælles opholdsareal.

Delområde IV

§8.3

I delområde IV skal de ubebyggede arealer bevare sin grønne karakter og disponeres til fælles friareal for områdets beboere.

På det fælles friareal kan der etableres fællesfaciliteter såsom legeredskaber, åbne pavilloner, borde og bænke mv., der understøtter områdets anvendelse til fælles opholdsareal.

Delområde V

§8.4

I forbindelse med butikkens indgang må der etableres areal på op til 50 m² til udstilling af varer. Udstillingsarealerne må ikke overdækkes og skal visuelt adskille sig fra køre- og manøvrearealer, f.eks. ved hjælp af niveau-, farve- og/eller materialeskift.

Afskærmning

§8.5

I delområde IV og V skal der langs Viborg Landevej etableres et beplantningsbælte i en bredde af mindst 2,0 meter, for at sikre en afskærmning mod den trafikale vej, som vist på bilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af træer, buske eller lav beplantning i form af blomsterbede, græsser, stauder eller fritvoksende buskbeplantning.

Beplantningen må ikke udgøres af invasive arter, jf. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's liste over invasive arter i Danmark, som angivet på bilag 7.

§8.6

I delområde V kan der etableres støjafskærmende foranstaltninger, som f.eks. en støjskærm eller støjvold.

Beplantning

§8.7

Inden for delområde I og II skal der etableres beplantningsbælter i en bredde af mindst 1,0 meter, for at sikre mod indbliksgener til det eksisterende boligområde ved Friggsvej, som vist på bilag 2. Beplantningsbælterne skal bestå af træer, buske eller hækbeplantning.

Beplantningen må ikke udgøres af invasive arter, jf. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's liste over invasive arter i Danmark, som angivet på bilag 7.

§8.8

Hegn må kun etableres i form af levende hegn³ og må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 0,5 meter.

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

3 Hegn i skel betragtes som hegn opsat indenfor 1,75 m fra skel.

§8.9

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

Udføres delområde II som åben-lav boligbebyggelse gælder § 8.8.

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, kajaker og små joller på højst 14 fod.

Befæstelsesgrad

Delområde I og II

§8.11

I delområde I og II må der befæstes med en befæstelsesgrad på højst 40 % af den enkelte ejendom. Det bebyggede areal samt alt fast belægning skal medregnes som befæstelse.

Der kan forventes dispensation til yderligere befæstelse, hvis overfladevandet fra den resterende del af ejendommen, håndteres inden for den enkelte ejendom enten ved nedsivning, regnbede, græsarmeret befæstelse eller tilsvarende. Alternativt kan regnvandet forsinkes inden tilslutning til den offentlige regnvandskloak.

Delområde IV

§8.12

I delområde IV må der befæstes med en befæstelsesgrad på højst 10 % af området som helhed. Det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse.

Delområde V

§8.13

I delområde V må der befæstes med en befæstelsesgrad på højst 80 % af området som helhed. Det bebyggede areal samt alt fast belægning skal medregnes som befæstelse.

Såfremt befæstelsesgraden overstiger 80 %, skal overfladevandet fra den resterende del af området håndteres ved lokal regnvandshåndtering, som forsinker/neddrosler overfladevandet fra de befæstede arealer til det tilladte niveau, inden vandet tilsluttes den offentlige regnvandskloak.

§ 9 Terrænregulering

Delområde I - III

§9.1

I forbindelse med byggemodningen må der foretages regulering af det eksisterende terræn i henhold til koteplanen som vist på bilag 4b, for at imødekomme det kuperede terræn.

Der kan i forbindelse med etablering af adgangsvejen gives dispensation til terrænregulering udover koterne angivet på bilag 4b. Dispensationen gives i så fald i forbindelse med det konkrete vejprojekt.

§9.2

I forbindelse med det enkelte byggeri må der foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 meter.

Delområde IV

§9.3

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

Delområde V

§9.4

I forbindelse med den enkelte bebyggelse må der foretages regulering af det eksisterende terræn i henhold til koteplanen som vist på bilag 4d.

§9.5

I forbindelse med etablering af støjafskærmende foranstaltninger i form af en støjvold, placeret som vist på bilag 3c, må der terrænreguleres i henhold til koterne angivet på bilag 4d, for at imødekomme en afskærmning mod de eksisterende boliger på Fiskervej.

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

Delområde I

§10.1

Vejadgang til lokalplanens delområde I skal ske fra den private fællesvej Friggsvej, som vist på bilag 2.

§10.2

Der skal udlægges en ankomstvej, A-A, og interne boligveje, B-B, som vist på bilag 2.

Vejene skal udlægges som kombineret køre- og gangareal, og der skal etableres et grønt rabatareal i hver side af køre- og gangarealet.

§10.3

Ankomstvejen, A-A, skal udlægges i en bredde af mindst 10,5 meter, hvoraf mindst 6,0 meter skal anlægges med fast belægning såsom asfalt, og mindst 1,0 meter skal udføres som grønt rabatareal i hver side af kørebanearealet.

§10.4

Boligvejene, B-B, skal udlægges i en bredde af mindst 8,0 meter, hvoraf mindst 5,5 meter skal anlægges med fast belægning såsom asfalt, og mindst 1,0 meter skal udføres som grønt rabatareal i hver side af kørebanearealet.

§10.5

Vejene skal udformes så de kan imødekomme overfladevand i vejtracéet ved større regnhændelser, f.eks. ved etablering af regnbede i vejarealet langs bolig- og ankomstvejen.

§10.6

Stierne a-a og b-b skal anlægges med en beliggenhed som vist i princippet på bilag 2. Stierne skal etableres med en bredde på mindst 1,5 meter, og skal udføres som en grøn passage bestående af græs.

Delområde II

§10.7

Vejadgang til lokalplanens delområde II skal ske via det interne vejforløb i delområde I, som vist på illustrationsplan A og B på bilag 3a og 3b.

Fælles for delområde I og II

§10.8

Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremstår grønne.

§10.9

Inden for egen grund må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) - NB: dette kan kun ske uden for parkeringsbekendtgørelsens bestemmelser dvs. uden for byskiltene.

§10.10

Campingvogne og autocampere må i perioden fra 1. april til 30. september parkeres på egen grund i op til fire uger.

Delområde IV

§10.11

Vejadgang til lokalplanens delområde IV skal ske via boligområdet ved Friggsvej, som vist på bilag 2.

Delområde V

§10.12

Vejadgang til lokalplanens delområde V skal ske fra den offentlige boligvej Fiskervej, som vist på bilag 2.

§10.13

Der udlægges areal til udvidelse af Fiskervej, C-C, så vejen får en bredde på mindst 10,5 meter, hvoraf mindst 6,5 meter skal anlægges med fast belægning såsom asfalt.

§10.14

Færdselsarealet til og omkring butikken skal udføres med en ensartet kørefast belægning, f.eks. asfalt eller belægningssten.

Parkeringsbåse kan dog etableres med græsarmeringssten eller en lignende permeabel belægning.

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

§11.2

Anlæg til området tekniske forsyning må opføres i en højde af 3,0 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.

§11.3

Der må ikke placeres tekniske anlæg, som f.eks. elskabe, telefonskabe m.v., til områdets forsyning på fællesarealet angivet på bilag 2.

Anlæg som transformerstationer skal placeres inden for zonen til transformerstationer vist på bilag 2, og skal udføres i sort farve.

§11.4

I delområde V skal belysning af vej- og parkeringsarealer ske med ensartet armaturer og med afskærmet nedadrettet belysning, for at sikre mod blænding og lysgener.

Lyspunktshøjden må højst være 4,0 meter.

§11.5

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

§ 12 Bevaring af bebyggelse og beplantning

§12.1

Den eksisterende beplantning i fællesarealet i delområde III, som vist på bilag 2, er udpeget som bevaringsværdigt. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres, uden Byrådets tilladelse.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

§12.2

Arealet med den bevaringsværdige beplantning skal friholdes for alle typer af byggeri og tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 13 Grundejerforeninger

§13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets delområde I og II.

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

Ejendomme med udelukkende elforsyningsanlæg er ikke forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

§13.2

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

§13.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles arealer jf. §§ 8.2, 10.2, 10.6 og 10.7.

§13.4

Grundejerforeningen skal etablere et fælles vejlaug, hvor de i foreningen varetager drift og vedligeholdelse af vejene nævnt i § 10.2 og varetager drift og vedligeholdelse af stistykkerne nævnt i § 10.6 medmindre disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier.

§13.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer 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 lokal vejlaug eller andre fællesskaber jf. § 13.4 skal grundejerforeningen overlade det en passende andel af driftsmidlerne.

§13.6

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.

§13.7

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.

§13.8

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

§13.9

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

§13.10

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.

§ 14 Servitutter

§14.1

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

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

§15.1

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.
- Fællesarealer, som er bestemt i § 8 skal være etableret.
- Der skal ved beregning indsendes dokumentation til Mariagerfjord Kommune på, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder er overholdt.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit om Forsyning.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning, jf. redegørelsens afsnit om Forsyning.

§ 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 §§ 19-40.

§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

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 206/2026 for *et område til bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild* af Udvalget for Teknik og Miljø den 12. januar 2026.

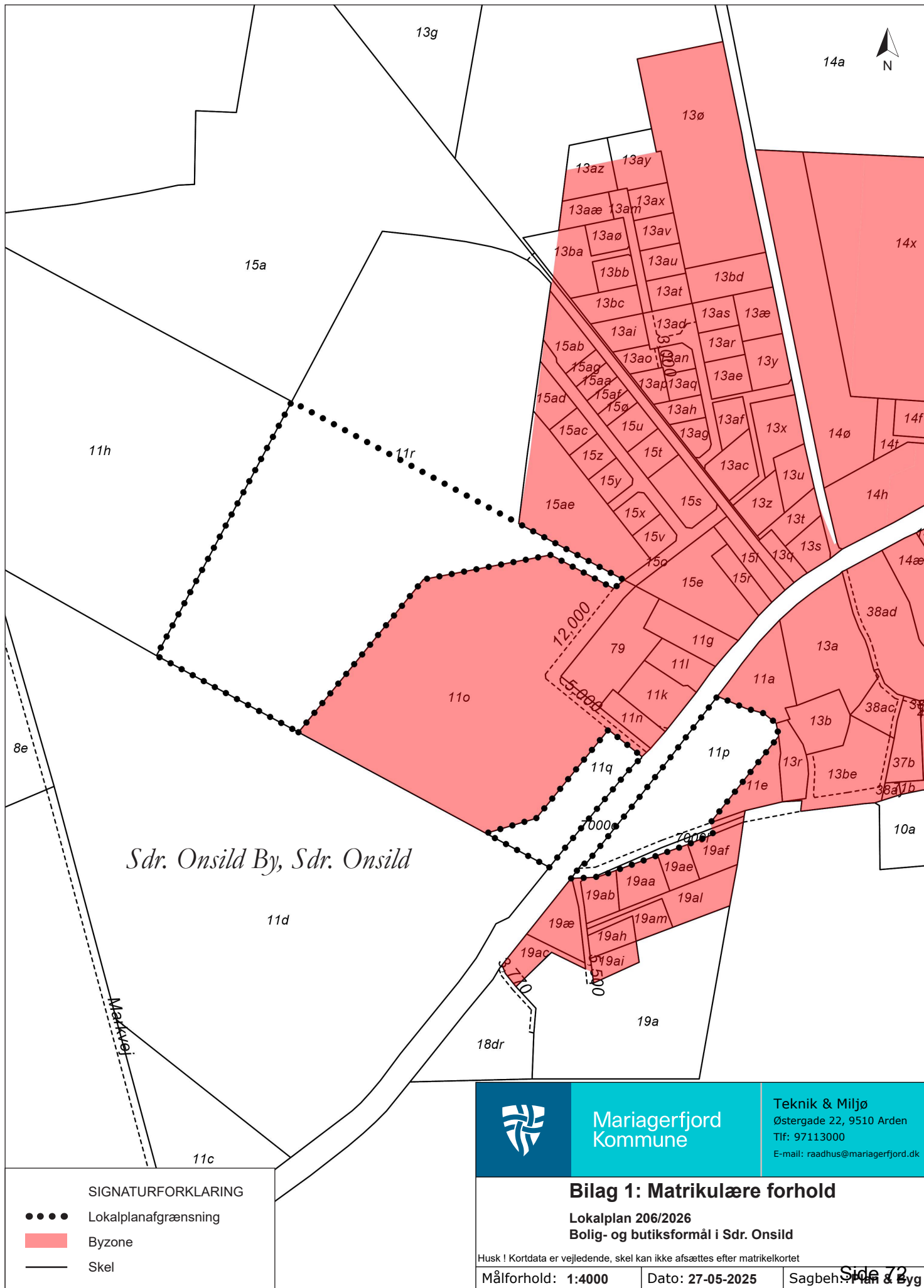
	
Svend Madsen	Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

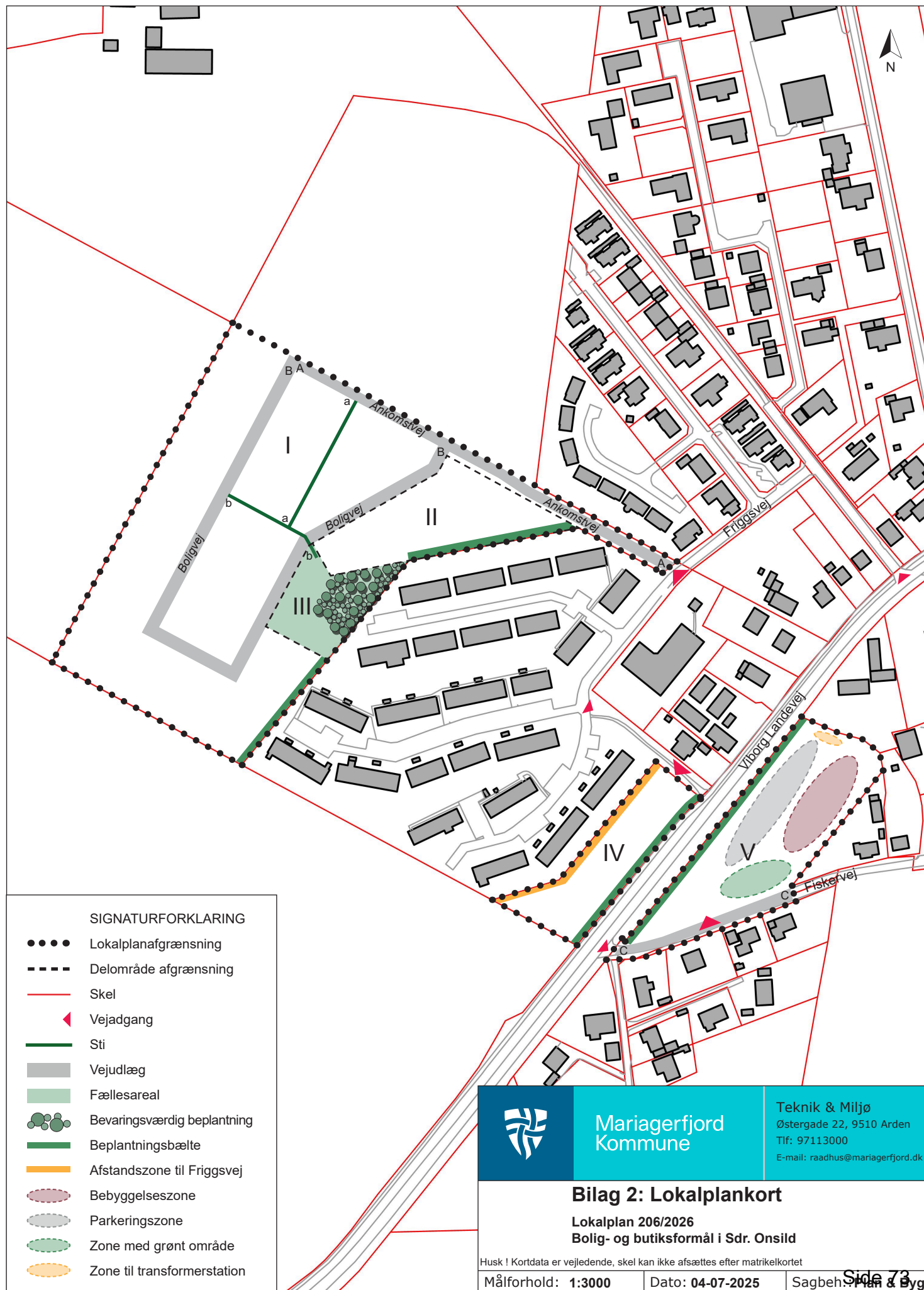
I henhold til § 27 i Planloven er foranstående Lokalplan 206/2026 for *et område til bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild* vedtaget endeligt af Udvalget for Teknik og Miljø den 19. februar 2026.

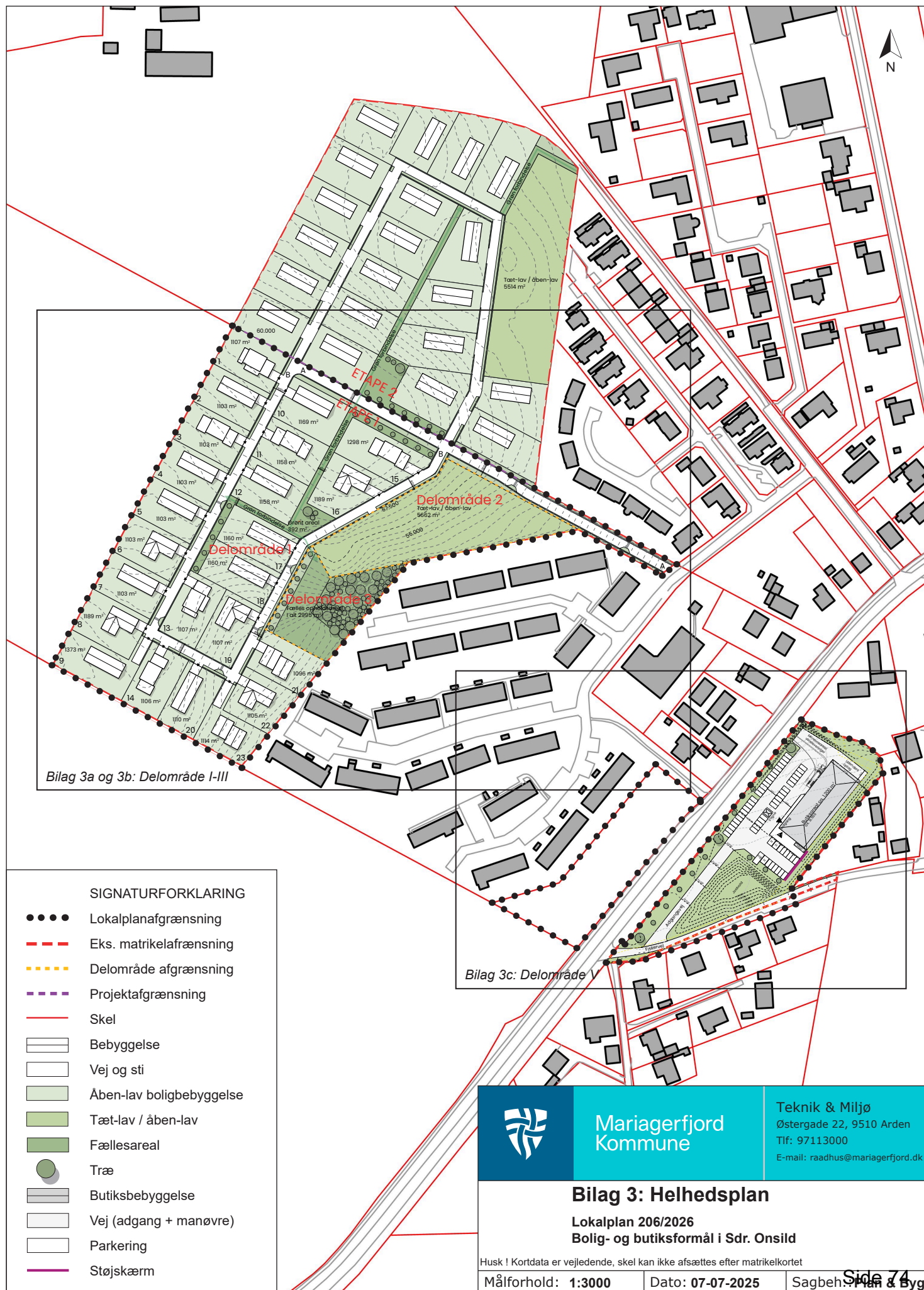
	
Svend Madsen	Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 24. februar 2026.

Bilag

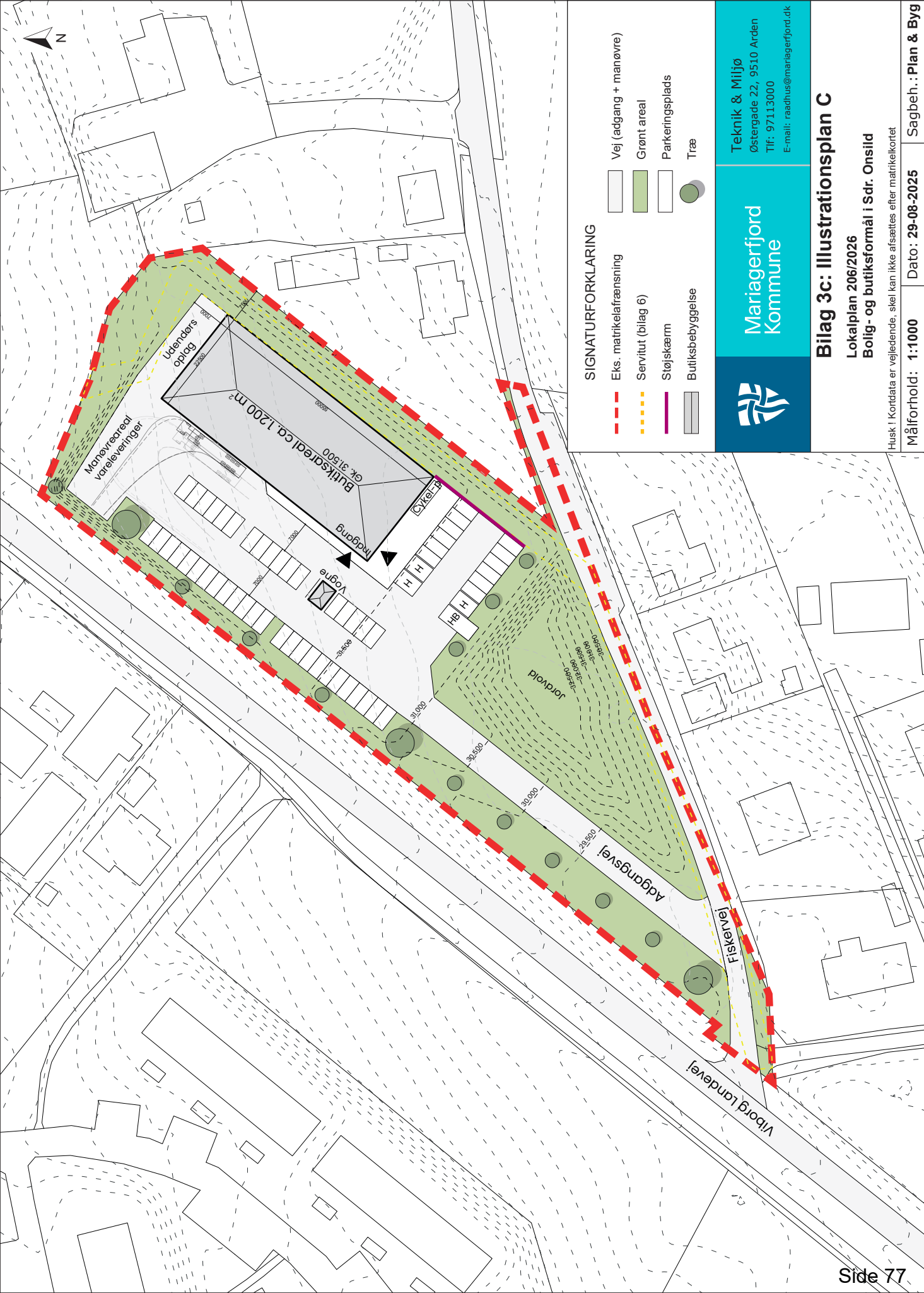


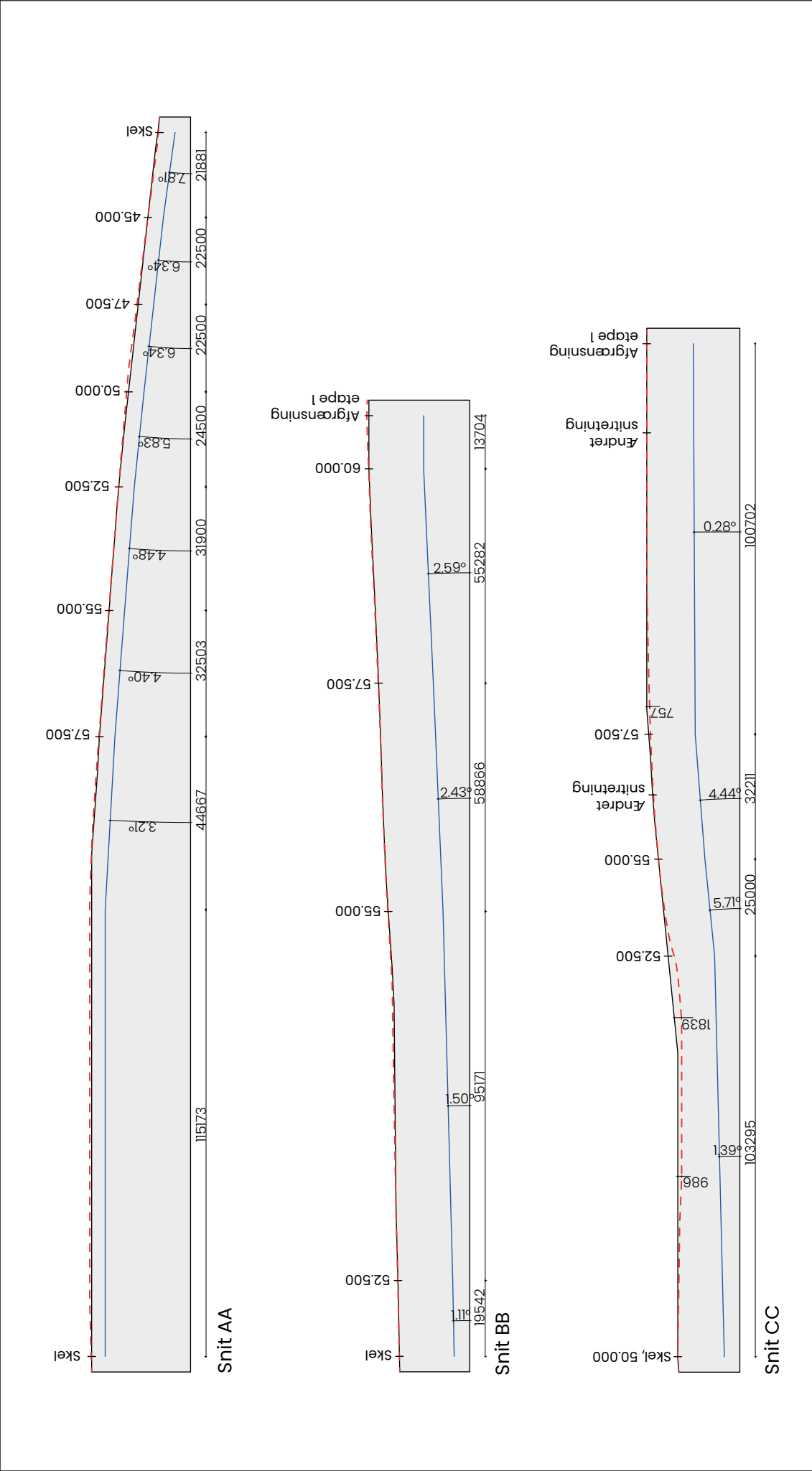














Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 4: Delområde I-III - principsnit
Lokalplan 206/2026
Bolig- og butiksmål i Sdr. Onsild

SIGNATURFORKLARING

Fremtidig terræn

Eksisterende terræn

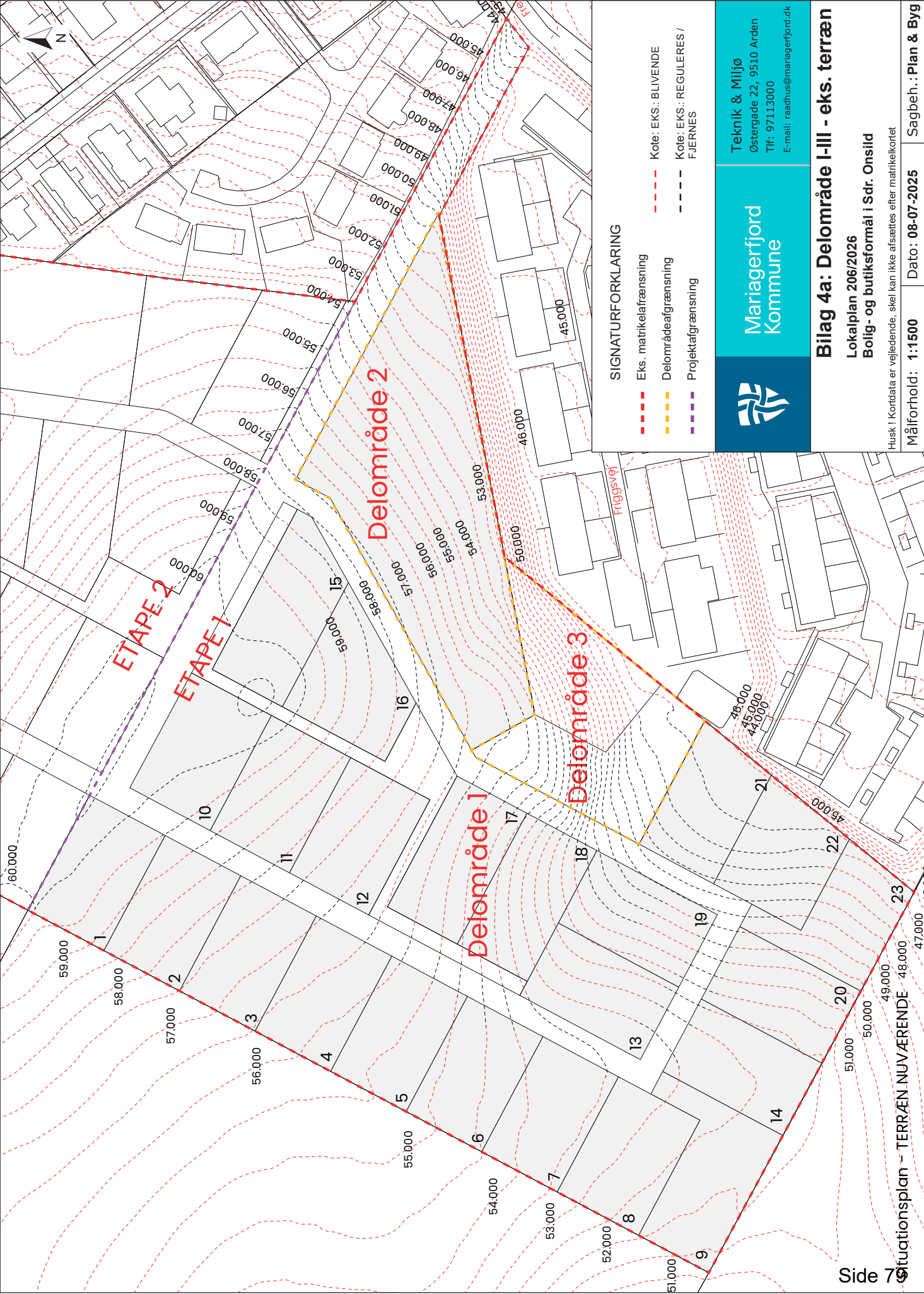
Gennemsnitlig terrænhældning

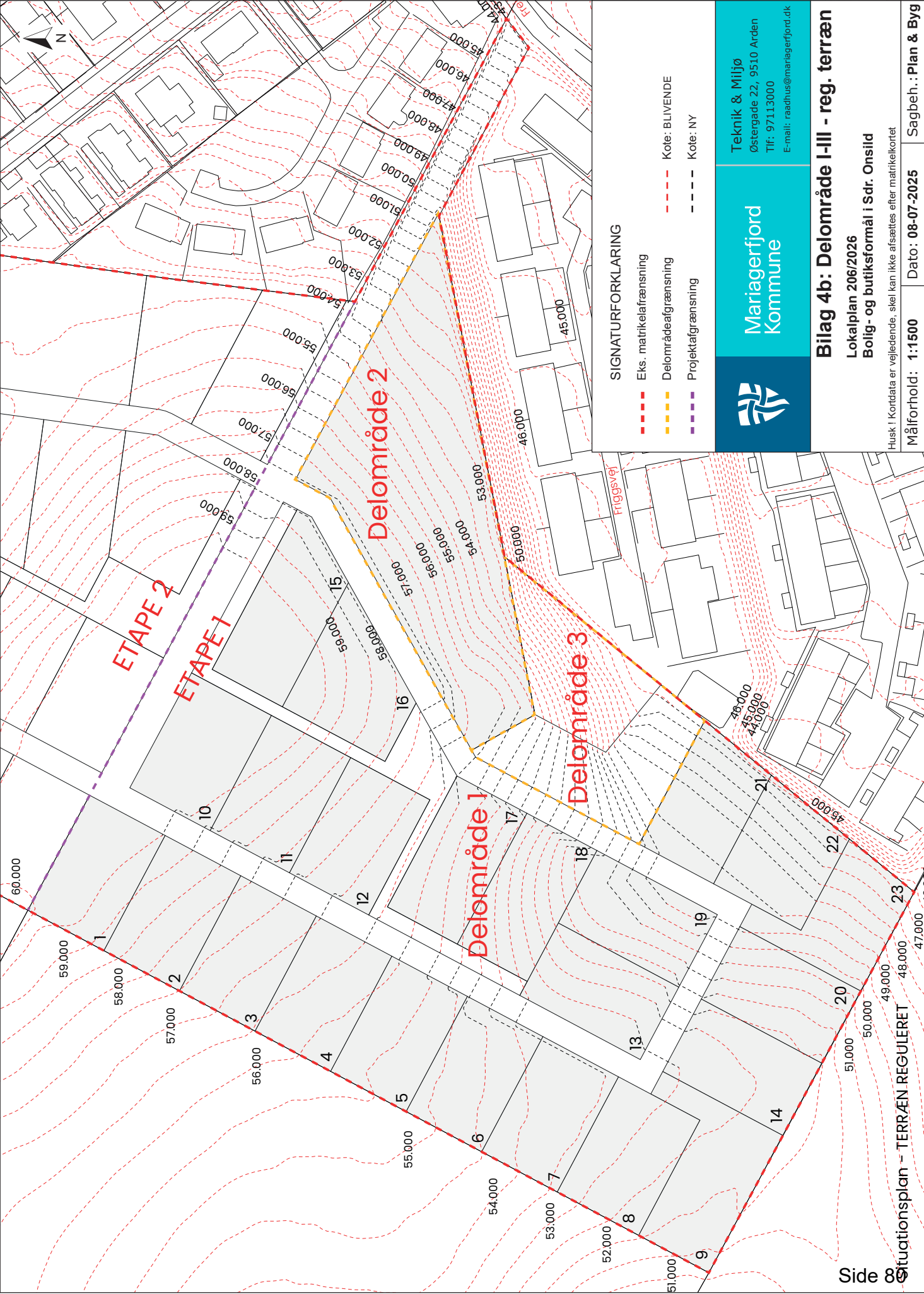


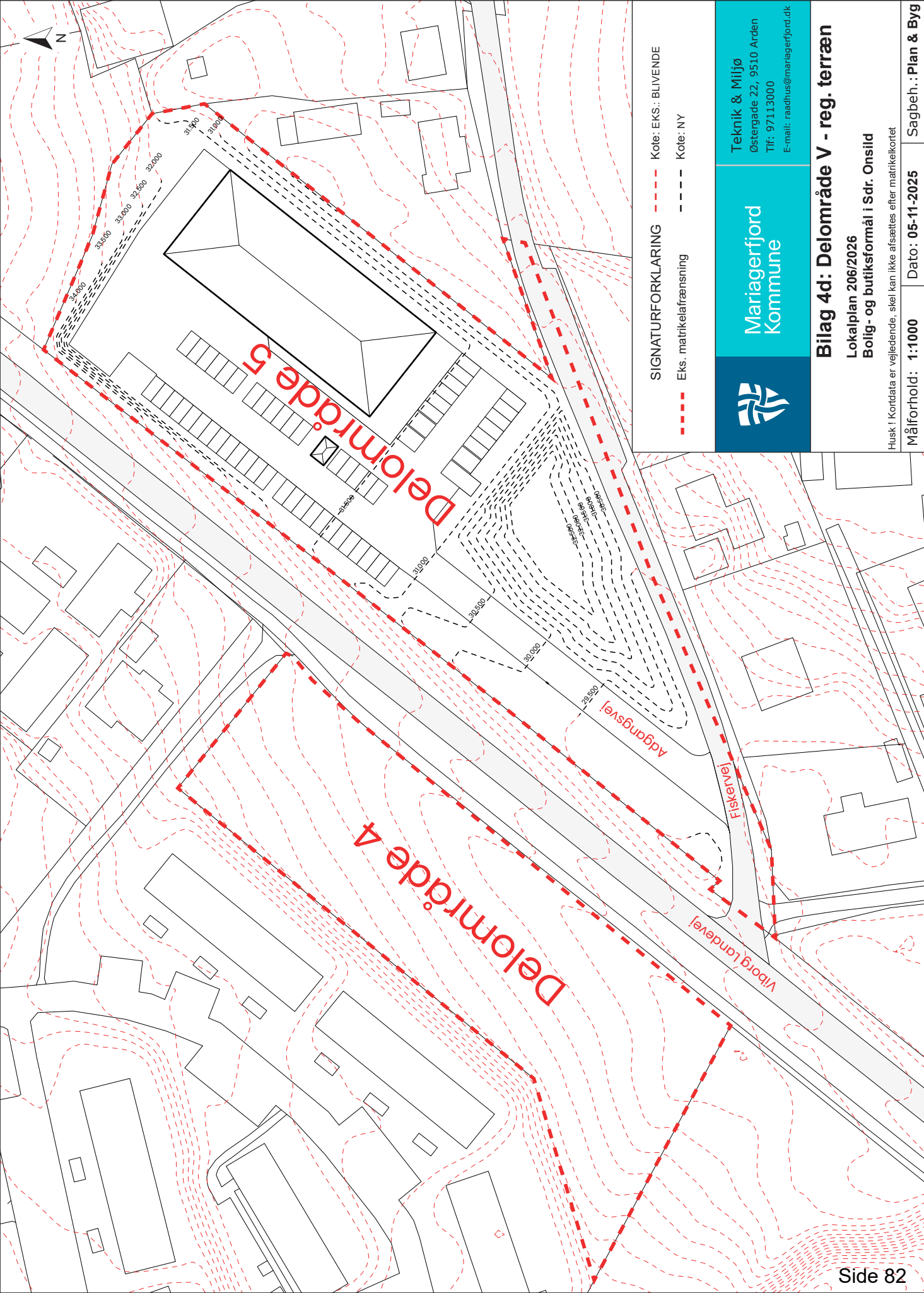
Målforhold: 1:1400

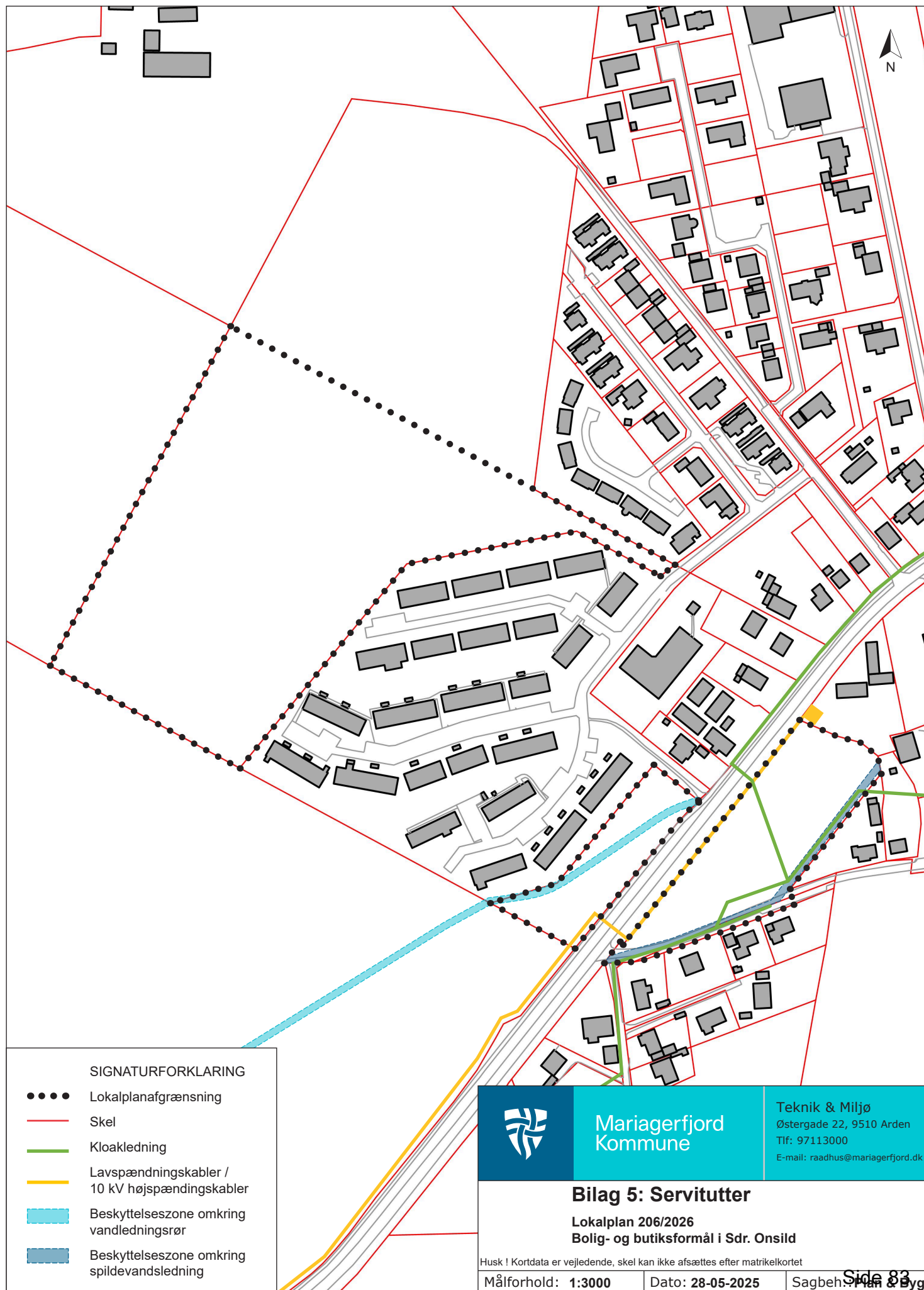
Dato: 08-07-2025

Sagbeh.: Plan & Byg









	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
	Bilag 5: Servitutter Lokalplan 206/2026 Bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild	
Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet		
Målforshold: 1:3000	Dato: 28-05-2025	Sagbeh.: Plan & Byg

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

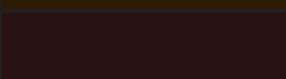
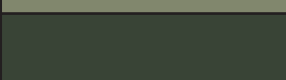
Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

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 6: Farvekoder

Lokalplan 206/2026
Bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild

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

Målforhold:

Dato: 07-07-2025

Sagbeh.: Plan & Byg

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø liste over invasive plantearter i Danmark:

- Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*)
- Armensk brombær (*Rubus armeniacus*)
- Bjerg-fyr (*Pinus mugo*)
- Butblæret Sargassotang (*Codium fragile*)
- Brunlig Gracilariatang (*Gracilaria vermiculophylla*)
- Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*)
- Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*)
- Glansbladet hæg (*Prunus serotina*)
- Grøn cabomba (*Cabomba caroliniana*)
- Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*)
- Have-guldnælde (*Lamium galeobdolon* ssp. *argenteum*)
- Hybrid-pileurt (*Reynoutria x bohemica*)
- Hæk-berberis (*Berberis thunbergii*)
- Hårfrugtet bjørneklo (*Heracleum persicum*)
- Italiensk rajgræs (*Lolium multiflorum*)
- Japan-pileurt (*Fallopia japonica*)
- Japansk hestehov (*Petasites japonicus*)
- Kejsertræ (*Paulownia tomentosa*)
- Klit-fyr (*Pinus contorta*)
- Krybende kornel (*Cornus sericea*)
- Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*)
- Kæmpebjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*)
- Kæmpe-pileurt (*Reynoutria sachalinensis*)
- Langfrugtet klørtang (*Fucus distichus*)
- Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*)
- Muslingeblomst (*Pistia stratiotes*)
- New zealandsk korsarve (*Crassula helmsii*)
- Orange-balsamin (*Impatiens capensis*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Rynket Rose (*Rosa rugosa*)
- Rød hestehov (*Petasites hybridus*)
- Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)
- Sitka-gran (*Picea sitchensis*)
- Småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*)
- Smalbladet plydsmod (*Orthodontium lineare*)
- Smalbladet vandpest (*Elodea nuttallii*)
- Stjerne-bredribbe (*Campylopus introflexus*)
- Syren pileurt (*Koenigia polystachya*)
- Søblad (*Nymphoides peltata*)
- Træmorder (*Celastrus orbiculatus*)



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 7: Invasive arter

Lokalplan 206/2026
Bolig- og butiksførmål i Sdr. Onsild

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

Målforhold:

Dato: 06-11-2025

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 206/2026 for et område til bolig- og butiksformål i Sdr. Onsild.

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		Anvendelse af kobber og zink tillades ikke i lokalplanen. Planlægning for boliger og detailhandel vurderes til ikke 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		Lokalplanen stiller krav om, at der etableres støjfaskærmende foranstaltninger som f.eks. en støjskærm eller støjvold, i tilfælde af, at en eventuel dagligvarebutik eller udvalgswarebutik i lokalplanens delområde V ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		Størstedelen af lokalplanområdet er omkranset af større, grønne arealer, samt et større skov- og naturområde. Grundet lokalplanområdets karakter af åbne, grønne marker med kun enkelte træer, samt udlægningen af arealer til grønne fællesarealer, vurderer Mariagerfjord Kommune, at udnyttelsen af arealerne til hhv. boliger og detailhandel, ikke vil have en væsentlig virkning på dyrelivet i området.
Planteliv			x		
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 området.
Habitat-områder			x		Nærmeste er Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, og er beliggende ca. 1,3 km syd for lokalplanområdet. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til bolig- og butikformål 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 i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			x		
Grønne områder			x		
Skovrejsning/skovnedlæggelse			x		
Fredning			x		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Lokalplanområdet ligger op til eksisterende by, og er i størstedelen af området omfattet af kommuneplanens rammer, der udlægger det til fremtidig byzone. Udviklingen af hhv. boliger og detailhandel vil derfor ikke påvirke de landskabelige værdier væsentligt. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse, vil der blive søgt om, at skovbyggelinjen reduceres, så lokalplanområdet udgår af beskyttelseszonen.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Geologiske særpræg			x		Lokalplanen forudsætter en naturlig indpasning i områdets landskab, og det vurderes dermed, at planen ikke vil forringe de geologiske afspejlinger.
Visuelle sammenhænge			x		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			x		Der er risiko for at påtræffe fund af kulturhistorisk interesse ved anlægsarbejde i det aktuelle lokalplanområde. Museet opfordrer til, at der forud for anlægsarbejde på stedet gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder på arealerne.
Arkæologiske værdier			x		Der er registreret fund af arkæologisk værdi i nærområdet, og der er derfor sandsynlighed for at påtræffe jordfaste fortidsminder under terræn ved jordarbejde i det aktuelle lokalplanområde. Museet opfordrer til, at der forud for anlægsarbejde på stedet gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder på arealerne.
Kirker			x		Lokalplanområdet ligger delvist inden for kirkebyggelinjen til Sønder Onsild Kirke, og lokalplanen fastsætter dermed bestemmelser om, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
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		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			x		
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 udenfor lokalplanens område.
Udledning af spildevand			x		Der vil blive udarbejdet et spildevandstillæg, hvor området udlægges til separatkloakeret område.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		
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 lugtegrænserne ikke omfatter lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at luftforurening ikke har en væsentlig indvirkning 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		Der vil være offentlig adgang til dagligvarebutikken i lokalplanens delområde V. Delområderne I-IV henvender sig til områdets beboere, og er derfor ikke åbne for offentlig adgang.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			x		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		Da området ligger op til eksisterende by og er delvist omfattet af kommuneplanens rammer vurderer kommunen, 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		
Brand, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			x		
Påvirkning af erhvervslivet			x		Lokalplanområdet er udlagt til lokalcenter, og opførelsen af en dagligvarebutik vurderes derfor til ikke at påvirke erhvervslivet.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Materielle goder					
Herlighedsværdier			x		
Muligheder for arealanvendelse			x		
Servicefunktioner			x		Der udlægges et areal til en servicebygning, til anvendelse af vice-værtskontor og opbevaring af materiel for områdets 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.