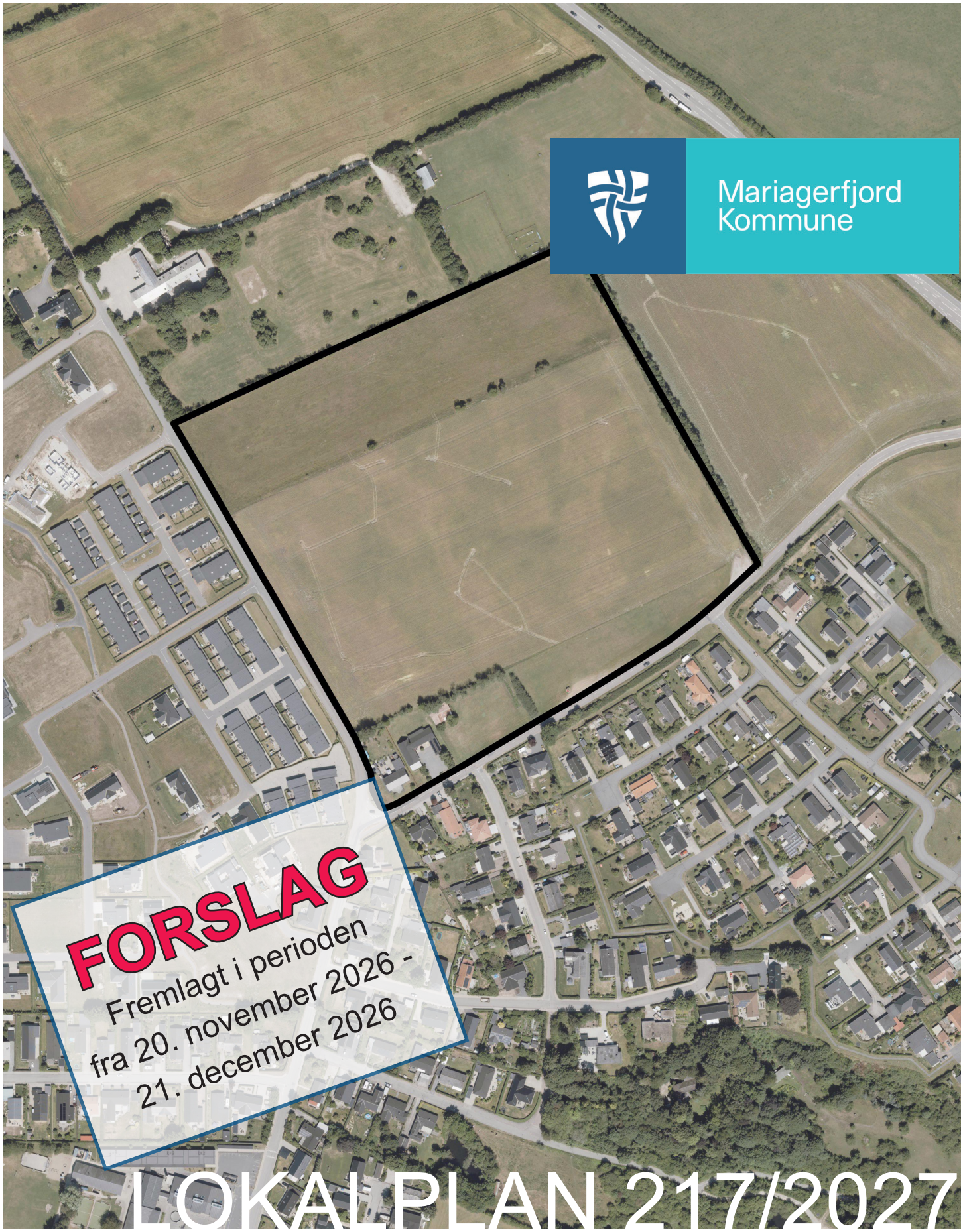


LOKALPLAN 217/2027

Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med planlovens § 24 har byrådet fastsat en frist for fremsættelse af indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være Mariagerfjord Kommune i hænde senest den dato, der er anført på forsiden af lokalplanen.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Byg,
Adelgade 30B
9500 Hobro

eller til plan@mariagerfjord.dk

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE 5
1. Baggrund 6
2. Lokalplanens område 6
3. Lokalplanens formål og indhold 7
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse 7
3.2 Infrastruktur 9
3.3 Beplantning 10
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning 10
4.1 Vandforsyningsloven 10
4.2 Kommuneplanen 10
4.3 Planloven 12
4.4 Miljølovgivningen 13
4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder 14
4.6 Museumsloven 15
4.7 Vejlovgivningen 16
4.8 Landbrugsloven 16
4.9 Forsyning 16
5. Miljøvurdering 17
6. Servitutter 19
7. Klagevejledninger til lokalplan 20

BESTEMMELSER 23
§ 1 Lokalplanens formål 24
§ 2 Område- og zonestatus 24
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse 24
§ 4 Udstykning 25
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering 25
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden 27
§ 7 Ubebyggede arealer 29
§ 8 Terrænregulering 30
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering 30
§ 10 Tekniske anlæg 31
§ 11 Grundejerforeninger 32
§ 12 Servitutter 33
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning 33
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 33
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger 34
Vedtagelsespåtegning 37

BILAG 39
Bilag 1: Matrikulære forhold 41
Bilag 2: Lokalplankort 43
Bilag 3: Bebyggelsesplan 45
Bilag 4: Helhedsplan 47
Bilag 5: Farvekoder 49
Bilag 6: Terrænkoter 51
Bilag 7: Screening for miljøvurdering 52

REDEGØRELSE

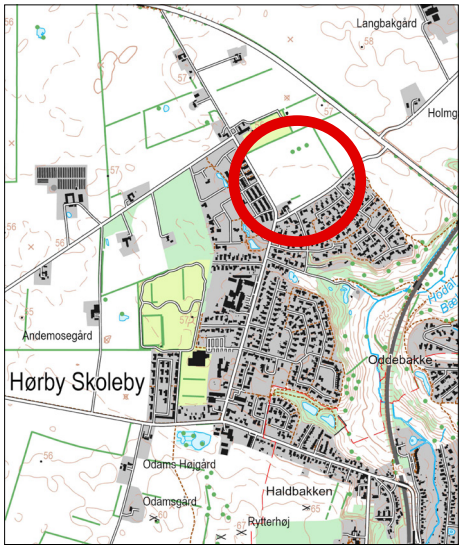


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 217/2027 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Baggrunden for denne lokalplan er, at ejeren af en række ejendomme ved Tobberupvej i Hørby Skoleby ønsker at muliggøre opførelse af åben-lav og tæt-lav bolig bebyggelse.

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde i Hobro Nord på ca. 8,8 ha. Området indgår som første etape i en større byudvikling og består i dag primært af landbrugsarealer. Lokalplanen muliggør boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav boliger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for et boligområde med en grøn og sammenhængende struktur, hvor bebyggelse, veje, stier, fælles opholdsarealer og håndtering af regnvand indgår i en samlet disponering.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 13n, 13l, 8r, 8p, og 8s Tobberup By, Hørby, og er beliggende i den nordlige del af Hørby Skoleby ved Hobro.

Området har et samlet areal på ca. 8,8 ha. Mod syd og vest afgrænses området af eksisterende boligbebyggelse. Mod øst afgrænses området af markarealer

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



Illustration 3: Læbelte i området.

Illustration 4: Området set fra Tobberupvej mod Døstrupvej.





samt Nordre Ringvej, og mod nord grænser området op til det åbne land.

Arealet anvendes i dag til landbrugsformål. På matr.nre. 8p og 8s, Tobberup By, Hørby er der registreret eksisterende beboelsesejendomme med tilhørende beplantning. Lokalplanområdet vejbetjenes via Tobberupvej og Døstrupvej.

Langs områdets østlige og nordlige skel findes sammenhængende beplantningsbælter. Herudover forekommer spredt beplantning inden for området. Terrænet er overvejende svagt faldende fra nord mod syd. Den nordlige del af området ligger primært i kote 54 m/DVR90, stigende til ca. kote 55 m/DVR90 i det nordøstlige hjørne. Den sydlige del af området ligger omkring kote 51 m/DVR90.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at området udlægges til henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- at sikre et sammenhængende grønt landskabsrum med fælles opholds- og rekreative arealer,
- at sikre variation i boligtyperne inden for området til tæt-lav boligbebyggelse, fx i form af rækkehuse, gårdhavehuse og dobbelthuse.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne Ia, Ib, IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIf, IIg, III og IV som vist på bilag 2.

Lokalplanområdet disponeres således, at der er fem delområder. Delområde Ia og Ib udlægges som grøn kile og rekreativt område. Delområderne IIa-IIg udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og delområde III og IV udlægges til åben-lav boligbebyggelse, se illustration 5.

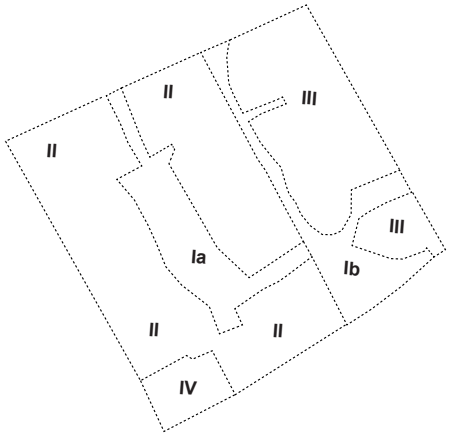


Illustration 5: Disponering af lokalplanområdet.

Illustration 6: Området set fra Døstrupvej.



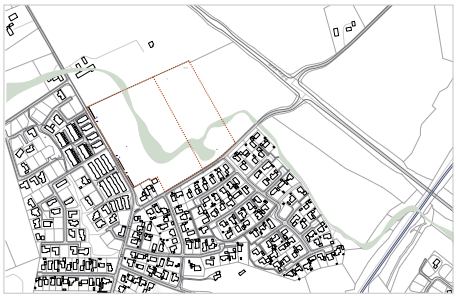


Illustration 7: Princip for den grønne struktur.

Delområde Ia og Ib - rekreativt område

Delområderne Ia og Ib udlægges som et sammenhængende grønt og rekreativt område, der udgør områdets primære landskabelige struktur. Den grønne kile friholdes for boligbebyggelse og skaber et sammenhængende grønt rum mellem boligområderne.

Den grønne kile kan anvendes til fælles ophold, leg, rekreative aktiviteter og naturprægede arealer. Området kan indrettes med en kombination af græsarealer, naturarealer, stauder, buske og træer. Der kan etableres mindre opholds- og aktivitetsområder i tilknytning til boligområderne.

Den grønne kile indgår samtidig i områdets håndtering af regnvand, eksempelvis gennem åbne regnvandsløsninger, lavninger og andre landskabeligt integrerede anlæg.

Den grønne struktur skal medvirke til at skabe sammenhæng mellem boligområderne og det omkringliggende landskab mod nord, eksisterende boligområder mod vest og fremtidige boliger mod øst. De grønne fællesarealer danner sammen med mindre nærrekreative opholdsarealer et naturligt fælles rum for områdets beboere.

Et internt stinet gennem den grønne kile skaber forbindelse mellem boligområderne og de omkringliggende stiforbindelser. Stierne kan samtidig fungere som rekreative forbindelser gennem området.

Den grønne forbinder de tæt-lave og åben-lave boligområder og skaber en fysisk og visuel sammenhæng på tværs af bebyggelsen. Samtidig fungerer den som et fælles rekreativt element mellem de to boligområder. Hvis der etableres beplantning indefor delområderne Ia og Ib, skal denne derfor være lav mod boligerne, samtidig må hække mod den grønne kile kun opnå en højde højst 1,5 meter.



Illustration 8: Princip for bebyggelse langs den grønne kile.

Delområde IIa-IIg - tæt-lav boligområde

Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen disponeres i mindre boliggrupper omkring interne boligveje.

Den tæt-lave bebyggelse kan opføres som eksempelvis rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og klyngehuse i højst én etage og med en bygningshøjde på højest 8,5 meter. Bebyggelsen opdeles i mindre boliggrupper for at skabe variation i boligstørrelser, bebyggelsesstruktur og arkitektonisk udtryk.

Der kan etableres boliger i forskellige størrelser. Boliger på 83-89 m² skal udgøre mindst 15 % og højst 35 % af det samlede antal boliger. Boliger på 100 m² eller derover skal udgøre mindst 15 % af det samlede antal boliger.[1] Der må ikke opføres boliger mindre end 83 m². Bebyggelsens ydre fremtræden skal varieres.

Boligerne skal have private opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen. Overgangen mellem private og fælles arealer kan markeres med eksempelvis

1 Når % andelen af boligerne udregnes skal antallet rundes op til nærmeste hele tal.

hække, lav beplantning eller lignende.

Langs den grønne kile etableres tæt-lav boliger i form af gårdhavehuse, vinkelhuse eller lignende. Boligerne disponeres med mindre private terrasser eller haver, der orienteres mod den grønne kile og sikrer direkte adgang- samt en tæt visuel og rekreativ forbindelse til den grønne kile.

Mellem de private terrasser og haver og den grønne kile etableres en semioffentlig overgangszone. Zonen defineres af spredt, lav beplantning i form af eksempelvis græsser, urter, buske, hække og lignende. Beplantningen skaber en naturlig overgang mellem de private arealer og den fælles grønne kile, samtidig med at der opretholdes visuel og fysisk kontakt til området.

Boligerne kan udstykkes som selvstændige boligenheder med mindre private opholdsarealer, parkering mv., herunder som sokkeludstykning. Herved kan de private opholdsarealer knyttes tæt til den enkelte bolig, mens de øvrige arealer indgår som fælles eller semioffentlige grønne arealer og understøtter en sammenhængende grøn struktur langs kilen.

I tilknytning til hver af delområderne IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIf og IIg skal der etableres et mindre nærrekreativt areal på mindst 50m^2. Det nærrekrative areal skal invitere til uformelle mødesteder mellem beboerne i området.

Delområde III - åben-lav boligområde
Delområde III udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende helårsbeboelse. Området planlægges med ca. 16 parcelhusgrunde, skal have en størrelse på mindst 800 m².

Bebyggelsen kan opføres i højst to etager og med en bygningshøjde på højest 8,5 meter. Bebyggelsen disponeres, så der sikres gode private opholdsarealer og en hensigtsmæssig overgang mellem boligområdet, den grønne kile og det omkringliggende landskab.

Delområde IV - åben-lav boligområde
Delområde IV udlægges til åben-lav boligbebyggelse og gives de muligheder der er bestemt i den eksisterende kommuneplanramme.

3.2 Infrastruktur

Delområderne IIa-IIg og III vejbetjenes via interne boligveje med adgang fra Døstrupvej og Tobberupvej. Delområde IV vejbetjenes fra Tobberupvej. Boligvejene udlægges i 9 meters bredde med en kørebane på mindst 6 meter og grønne rabatter. Der kan etableres fartdæmpende foranstaltninger, blandt andet ved krydsninger af den grønne kile og ved overgange mellem boligområderne.

Der udlægges areal til mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse og til mindst 2 parkeringspladser for åben-lav boligbebyggelse. Parkering inden for det tæt-lave boligområde kan etableres som privat parkering på egen grund og/eller som fælles parkeringsarealer.

Et sammenhængende internt stinet forbinder boligområderne med hinanden og med de omkringliggende stiforbindelser. Stinettet skal blandt andet sikre forbindelse mellem delområderne IIa-IIg og III samt forbindelse til Døstrupvej mod vest og det kommende åben-lave boligområde mod øst.

Stiforbindelserne gennem delområderne Ia og Ib skal samtidig understøtte områdets rekreative funktion og skabe adgang til den grønne kile.

3.3 Beplantning

Beplantning kan ske frit inden for den enkelte grund. Hegn i skel skal etableres som levende hegn.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

Bekendtgørelse om "krav til kommunernes planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger" trådte i kraft den 1. januar 2017. Bekendtgørelsen fastlægger regler for kommunens fysiske planlægning inden for de nævnte områder. Formålet er at sikre, at kommunens fysiske planlægning bidrager til forebyggelse af fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HOB.BL. 5 som er udlagt til bolig og erhverv ved Tobberupvej.

Kommuneplanrammen HOB.BL.5 udlægger lokalplanområdet til blandet bolig og erhverv i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og erhvervsområde. Se illustration 9.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune.

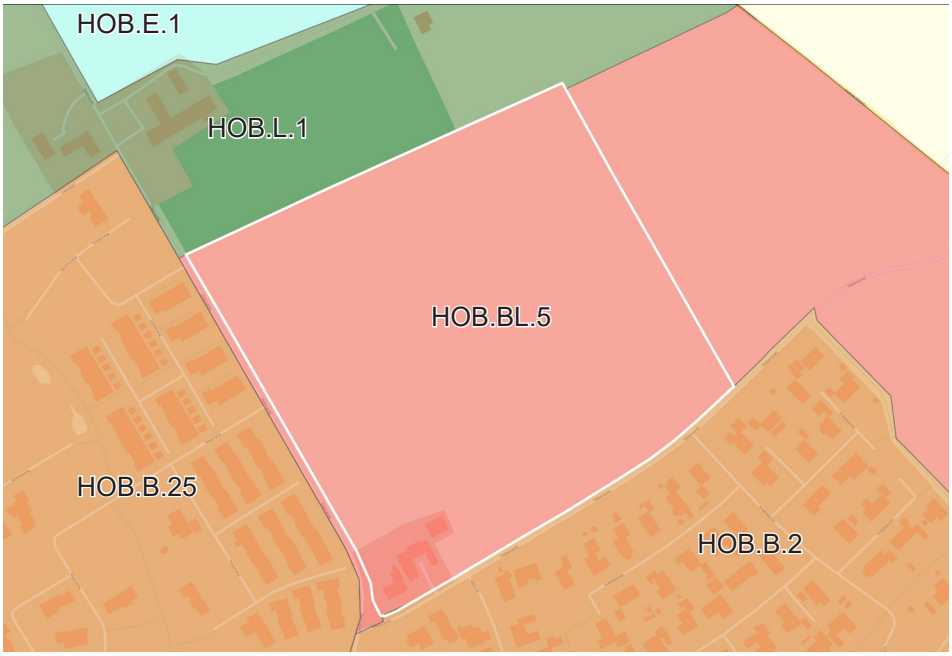


Illustration 9: Planområdet ligger i kommuneplanramme HOB.BL.5 som er en del af et blandet bolig og erhvervsområde i Hobro nord.



Illustration 10: Lokalplanområdet vist med hvidt er omfattet af retningslinje Kl.10.

Intensivt landbrugslandskab
Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 i retningslinje La. 5 er udpeget som et intensivt landbrugslandskab, der især er præget af landbrugsbyggeri i middel og stor skala samt flere større tekniske anlæg og infrastruktur.

Mariagerfjord Kommune vurderer at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje La. 5, da lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i tæt tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.

Planlægning i områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør
En større del af lokalplanområdet er ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse fra nedbør jævnfør retningslinje Kl.8.

Ifølge retningslinje Kl.8 skal lavtliggende arealer og lokale lavninger skal så vidt muligt friholdes ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg og disse områder skal udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.

Vandhåndteringsplanen viser, at regn- og overfladevand fra det ca. 12,5 ha store byudviklingsområde i det nordlige Hobro kan håndteres lokalt ved nedsivning, forudsat at de beskrevne arealreservationer og tekniske principper indarbejdes i den videre planlægning og projektering.

Helhedsplanen inddeler området i deloplande med hhv. rækkehusbebyggelse, parcelhusmatrikler og område til erhverv. Regnvandshåndteringen er opdelt således delområderne får hvert deres nedsivningsbassin ift. fremtidig drift- og vedligeholdelse samt ejerforhold.

På baggrund af, at der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for området, herunder med udlæg af regnvandsbassiner, vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for planlægning i områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør.

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

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

4.3 Planloven

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

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

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

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

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

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

Nærværende lokalplanområde er i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 og Mari-

agerfjord Kommunes Klimatilpasningsplan 2023-2026 udpeget som et område med risiko for oversvømmelse. Lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger. Disse skal være lokalt tilpassede, både i forhold til oversvømmelseskilden og til den planlagte anvendelse af området.

Som grundlag for lokalplanlægningen er der derfor i MÅNED ÅRSTAL udarbejdet en vandhåndteringsplan for området som helhed, som omfatter afledning af regn- og overfladevand i såvel daglige som skybrudssituationer.

Regn- og overfladevand skal så vidt muligt håndteres lokalt ved nedsivning i separate bassiner for bolig- og erhvervsområderne. Der skal sikres tilstrækkelige arealer til bassiner og grøfter samt sikre strømningsveje, der leder vand væk fra bygninger og beskytter omkringliggende arealer mod øget oversvømmelsesrisiko. Den eksisterende kapacitet til tilbageholdelse af regnvand og de naturlige strømningsveje skal fastholdes. Bassinerne skal udformes, så vandet renses inden nedsivning, og deres nedsivningsevne skal dokumenteres i forbindelse med den videre projektering. Arealer, der reserveres til regnvandshåndtering, kan desuden anvendes til rekreative formål, hvis den endelige projektering giver mulighed for det. Regnvandshåndteringen skal detailprojekteres, og nødvendige myndighedstilladelser skal indhentes.

4.4 Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af 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 jordforureningen på enkelt ejendomme.

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

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.
Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 4. oktober 2022.

4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura 2000

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

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at planen ikke skader det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, herunder at den ikke medfører forringelse af naturtyper eller levesteder for arterne, og at den ikke giver anledning til forstyrrelser med betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

Det nærmeste Natura 2000-område er Kielstrup Sø, som ligger ca. 8 km vest for lokalplanområdet. Planområdet er adskilt fra Natura 2000-området af eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur, og der foreligger ikke økologiske forbindelser mellem områderne.

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

Særligt beskyttede arter

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

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

Jævnfør Arter.dk og Naturbasen (NIRAS licens nr. E03/2014) er der inden for

projektområdet ingen registreringer af beskyttede arter; dvs. arter opført på habitatdirektivets bilag IV samt arter opført på bilag 1 og 2 på Artsfredningsbekendtgørelsen (BEK nr. 521 af 25/03/2021). Der er fremsøgt på registreringer gjort siden 1. januar 2016.

Nærmeste registreringer af bilag IV-arter er Stor Vandsalamander som er registreret ca. 600 m syd for projektområdet (Arter.dk 2025).

Området vurderes til at være uegnet for Stor Vandsalamender, da der ikke findes oplagte levesteder i projektområdet.

Læhegnen i projektområdet bibeholdes. Dog vil nogle af træerne blive beskåret, samt fældet et enkelt sted, hvor der skal føres et vejtræet igennem. Læhegnet vurderes til at have lav økologisk funktionalitet for flagermus, da læhegnet som ledelinje ender blindt og ikke føre videre ud i landskabet, samt at de ikke fører hen som oplagte levesteder for flagermus.

Indenfor en radius af 2 km fra projektområdet findes følgende bilag IV, samt Artsfredningsbekendtgørelsen bilag 1 og 2 arter:

Flere observationer af
- Storvand salamander
- Markfirben
- Butsnudet frø
- Skrubtudse
- Lillevand salamander

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

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

4.6 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 finansierings-mæssige forhold.

Forud for byggemodning ved Tobberupvej 62, Hobro har bygherre anmodet Nordjyske Museer om en udtalelse, baseret på en større arkæologisk forundersøgelse, på omkring et 86.500 m2. stort areal.

Umiddelbart vest for planområdet blev der under en arkæologisk forundersøgelse i 2019 (fig.2), undersøgt et toskibet hus dateret til yngre stenalder ca. 2350-1950 f.Kr. Nærområdet er derudover præget af mange fortidsminder, særligt overpløjede gravhøje. Tilstedeværelsen af gravhøje i landskabet peger indirekte på et bredere kulturmiljø med bebyggelse, aktivitet og dagligdagsliv i området. Områder med gravhøje vurderes derfor at have et betydeligt arkæologisk potentiale for bevarede men endnu ikke erkende fortidsminder under terræn.

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

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyske Museer.

4.7 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Døstrupvej og Tobberupvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnede til at betjene lokalplanområdet.

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. Den parkeringsnorm, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 27. januar 2024.

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

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

4.8 Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter den bygningsløse landbrugsejendom matr.nre. 13n og 13l Tobberup By, Hørby, som udgør 2,2 ha og 5,6 ha af den bygningsløse landbrugsejendom matr.nr. 8r m.fl. Tobberup By, Hørby, som i alt udgør 49,4 ha.

En del af lokalplanområdet er derfor undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på de pågældende arealer.

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

4.9 Forsyning

Spildevandsplanen

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der sideløbende udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, som inddrager lokalplansområdet i spildevandsplanen. Området bliver udpeget som spildevandskloakeret, hvilket betyder at det er Mariagerfjord Vand a|s' ansvar at spildevandskloakere de nye ejendomme indenfor lokalplansområdet.

Regnvandshåndteringen bliver privat. Der er et mindre område af lokalplansområdet, som allerede er omfattet af spildevandsplanen. Kloakeringsprincippet ændres ikke for dette område. Det vedrører matriklerne 8s og den vestlige del af 8p, Tobberup by, Hørby, som er separatkloakeret.

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 Skivevejens Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

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

- Hvis lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Hvis indholdet af lokalplanen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I lokalplanen fastlægges der rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Det er kun i ganske få situationer, hvor lokalplanen ikke er omfattet af punkt 10, nr. 2. på bilag 2 - anlægsarbejder i byzone. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at planen samtidig fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i planen.

Mariagerfjord Kommune vurdere at lokalplanen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan, eller om der er dømt miljøvurdering.

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 lokalpla-

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

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

Det kan være svært at afgøre, om der er tale om et retligt spørgsmål. I korthed kan siges, at retlige spørgsmål drejer sig om, hvorvidt reglerne i Planloven og i Miljøvurderingsloven er overholdt.

Hvordan klager jeg?
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.naevneneshus.dk. Du logger på med NemLogin, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter at dette lokalplanforslag er offentliggjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Mariagerfjord Kommune. Mariagerfjord Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

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

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

6. Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. Planlovens § 18.
Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over andres ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre en plan.

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

På matr.nr.e 13n, 3l og 8r, Tobberup By, Hørby, Mariager Jorder er der tinglyst følgende servitut:

- **Dok om kloakanlæg mv Vedr. 13N**
  I servitutten er det bestemt at der er ret til at anlægge kloakledning på matr. nr. 13n, Tobberup By, Hørby. Vilkår om ret til eftersyn, rensning, reparation og vedligeholdelse af ledningen. Inden for et servitutbælte på 2 m på hver side af ledningens midte er det forbudt at plante træer eller buske med dybtgående rødder, etablere faste anlæg, herunder bebyggelse, iværksætte aktiviteter, der kan hindre anlæggets funktion eller vedligeholdelse.

  Servitutten respekteres, se bilag 2.

- **Dok om ekspropriation mv,**
  Servitutten omhandler ret til at anlægge naturgasledning. Inden for et servitutbælte på 4 meter (2 meter på hver side af ledningens midte) er det forbudt at bygge, plante træer med dybtgående rødder, etablere hegnspæle eller lignende i en dybde på over 60 cm eller i øvrigt benytte arealet på en måde, der kan være til gene for anlægget. Andre ledningsanlæg (dræn, fjernvarme, vand, kloak, elkabler mv.) må ikke etableres uden ledningsejerens tilladelse. Jorden må ikke bearbejdes i større dybde end 60 cm.

  Servitutten er anlagt på baggrund af en ekspropriationsbeslutning truffet af kommunalbestyrelsen i forbindelse med etablering af naturgasdistributionsnettet.

  Servitutten respekteres, se bilag 2.

- **Dok om kloakanlæg mv Vedr 8R**
  Omhandler ret til at anlægge kloakledning på matr.nr. 13n, Tobberup By, Hørby. Vilkår om ret til eftersyn, rensning, reparation og vedligeholdelse af ledningen. Inden for et servitutbælte på 2 m på hver side af ledningens midte er det forbudt at plante træer eller buske med dybtgående rødder, etablere faste anlæg, herunder bebyggelse, iværksætte aktiviteter, der kan hindre anlæggets funktion eller vedligeholdelse.

Servitutten respekteres, se bilag 2.

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

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

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

7. Klagevejledninger til lokalplan

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

- Er planen udarbejdet i overensstemmelse med Planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.?
- Er der uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan?
- Er Planloven, kommuneplanen og lokalplanen fortolket korrekt?
- Er et byggeprojekt lokalplanpligtigt?
- Er de almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. fulgt?

Hvordan klager jeg?
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.naevneneshus.dk. Du logger på med NemLogin, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne endelig vedtagende lokalplan er offentlig bekendtgjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Mariagerfjord Kommune. Mariagerfjord Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.
Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan 217/2027 - Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby.

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 området udlægges til henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- at sikre et sammenhængende grønt landskabsrum med fælles opholds- og rekreative arealer,
- at sikre variation i boligtyperne inden for området til tæt-lav boligbebyggelse, fx i form af rækkehuse, gårdhavehuse og dobbelthuse.

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. 13n, 13l, 8r,8p og 8s, Tobberup By.

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

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne Ia, Ib,IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIf, IIg, III og IV som vist på bilag 2.

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Delområderne Ia og Ib skal anvendes til grøn kile og rekrativt område.

Delområderne IIa-IIg skal anvendes til tæt-lav boligbeyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse, kædehuse og lignende.

Delområde III skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde IV skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

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

§ 4 Udstykning

4.1 I delområderne III og IV boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde med et mindre areal end 800 m².

4.2 I delområderne IIa-IIg må ikke udstykkes grunde med et areal på mindre areal end 175 m².

4.3 I delområderne IIa-IIg må udstykning ske som sokkelgrunde, hvor skel placeres i bygningens facade eller nærmere end 2,5 m fra denne.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

5.1 Inden for delområde I må der ikke opføres bebyggelse.

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

Delområderne IIa-IIg

5.2 Bebyggelse må kun opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af helårsbeboelse.

5.3 Boligbebyggelsen skal opdeles i boliggrupper som vist i princippet på kortbilag 2.

5.4 Inden for hver af delområderne IIa-IIg kan der etableres boliger i forskellige størrelser. Boliger på 83-89 m² skal udgøre mindst 15 % og højst 35 % af det samlede antal boliger. Boliger på 100 m² eller derover skal udgøre mindst 15 % af det samlede antal boliger. Der må ikke opføres boliger mindre end 83 m². Bebyggelsens ydre fremtræden skal varieres.

5.5 Bebyggelse må opføres i højst én etage.

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

5.7 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom, inklusive ejendommens andel af fælles fri- og opholdsarealer.

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

Undtaget herfra er bebyggelse, hvor boligerne er sammenbyggede eller hvor boligerne er udstykket som sokkelgrunde.

Delområde III

5.9 Ny bebyggelse i delområde III må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse til helårsbeboelse.

5.10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for den enkelte ejendom.

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

5.11 Boligbebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

5.12 Bebyggelsens afstand til skel skal være mindst 2,5 meter.

5.13 Intet punkt af bygnings ydervæg eller tagflade overstige 8,5 meter, herunder også solfangere og tekniske installationer.

Delområde IV

5.14 Boligbebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

5.15 Intet punkt af bygnings ydervæg eller tagflade overstige 8,5 meter, herunder også solfangere og tekniske installationer.

8.16 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for den enkelte ejendom.

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

Fælles - Sekundære bygninger

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

Sekundær bebyggelse, der opføres som en integreret del af boligbebyggelsen, må have samme facadehøjde og tagrygshøjde som boligen, men må ikke opføres i mere end én etage.

5.18 Sekundær fritstående bebyggelse indenfor delområde III må placeres i skel mod nabo og vej.

5.19 Sekundær fritstående bebyggelse indenfor delområde II må placeres i skel mod nabo og vej. Undtaget heraf er skure, der også må placeres i skel mod sti.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelsens ydervægge skal fremstå i tegl (blankt eller pudset murværk) eller i en kombination af tegl og træbeklædning, hvor træbeklædnigen højst må udgøre 30% af det samlede facadeareal.

6.2 Mindre bygningsdele må udføres i andre materialer.

6.3 Materialer på udvendige bygningssider skal fremstå i deres naturlige farver eller i matte, afdæmpede farver inden for jordfarveskalaen.

6.4 Sekundære bygninger herunder garager, carporte, udhuse og lignende må udføres i tegl (blankt eller pudset murværk) og i træ/træbeklædning.

6.5 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.)

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

6.7 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med hældning skal disse følge tagets hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning.

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

6.8 Solcelleanlæg på flade tage skal placeres mindst 1,0 m fra tagets kanter og må ikke rage mere end 1,0 m op over tagfladen, inklusive stativer. Solcellepaneler skal placeres i én eller flere sammenhængende, rektangulære felter og orienteres ensartet. Panelernes rammer og monteringsstativer skal udføres i samme farve som solpanelerne.

Solcellepaneler skal have antireflekterende overflader.

Farver

6.9 Træværk og pudsede facader/facadepartier skal fremstå bemalet med en kalklignende[1] overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 4[2].

---

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)

Sekundære bygninger

6.10 Ydervægge på sekundær bebyggelse skal udføres i teglsten eller træ. Undtaget er drivhuse og udestuer.

6.11 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.)

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

6.13 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med hældning skal disse følge tagets hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning.

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

Skiltning mod Døstrupvej og Tobberupvej

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

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

6.16 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte. Disse skilte må ikke være til gene for de omkringliggende boliger.

Der må ikke anvendes digitale skilte.

6.17 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 linier.

6.18 Der må opstilles ét skilt ved indkørslen til ejendommen på højst 0,25 m^2 med en højde på højst 1 m.

6.19 Der må opsættes ét skilt på højst 0,25 m^2 og ét på højst 1 m^2 på virksomhedens frontfacade.

6.20 Der må ikke opstilles beachflag eller flagstænger, med undtagelse af Dannebrog.

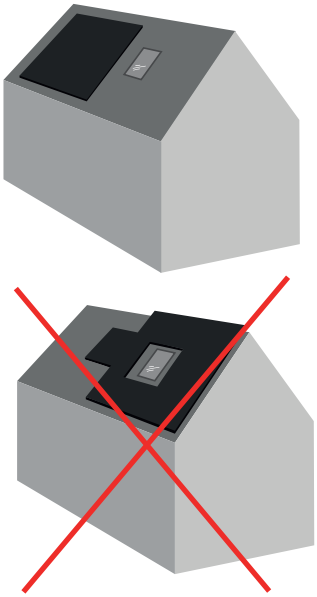


Illustration 11: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 Inden for delområderne Ia og Ib må der etableres åbne pavilloner, klatrestativer, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse som rekreativt område. Disse må ikke gives en højde på over 3 meter, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

7.2 Inden for delområderne IIa-IIg skal der etableres et mindre nærrekreativt areal på mindst 50m^2.

Arealerne skal udformes som mindre, uformelle mødesteder, der indbyder til ophold, leg og spontane møder mellem beboerne. De kan eksempelvis indrettes med siddefaciliteter, plinte og lignende og udformes som mindre udvidelser af stiforbindelser, vejrabatter eller andre fællesarealer.

Beplantning

7.3 Indenfor delområde IIa-IIg og III må hegn opsat inden for en afstand af 1,75 meter fra skel eller brugsgrænse kun etableres som levende hegn[3], og skal etableres mindst 0,3 meter fra skel mod vej og skel mod sti.

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

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

7.4 Mellem tæt-lav boliger må der etableres et fast hegn til afskærmning af terrasser. Hegnet må have en længde på højst 3,0 m målt fra boligfacaden og en højde på højst 1,8 m. Hegnet skal udføres i træ eller i samme materiale som boligens facade.

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



Illustration 12: princip om beplantning mod den grønne kile.

7.6 Hvis der etableres beplantning indenfor delområderne Ia-Ib skal beplaningen ske med lav beplantning mod boliggrupperne og med eventuel høj beplantning mod midten af delområderne, se illustration 12.

7.7 I delområderne IIa-IIg og III må levende hegn i skel mod delområderne Ia og Ib opnå en højde på højst 1,5 meter.

Oplag

7.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, campingvogne, lastbiler og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede[4] arealer eller udenfor dertil indrettede parkeringspladser.

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

4 Bestemmelsen gælder for hele lokalplanområdet, herunder på de enkelte ejendomme og

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

Befæstelsesgrad

7.9 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte matrikel må ikke overstige følgende værdier:

- 50 % for ejendomme med åben-lav boligbebyggelse.
- 70 % for ejendomme med tæt-lav boligbebyggelse.

Befæstelsesgraden beregnes for den enkelte ejendom og omfatter ikke vejarealer eller øvrige arealer uden for ejendommen.

For en mindre del af området, der er omfattet af spildevandsplanens eksisterende kloakeringsprincip, skal kloakeringsprincippet opretholdes, og befæstelsesgraden må ikke overstige 40 % i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Der kan forventes dispensation til yderligere befæstelse, hvis overfladevandet fra den resterende del af lokalplanområdet, håndteres inden for lokalplanområdet enten ved nedsivning, regnvandsbede, græsarmeret befæ-stelse eller tilsvarende. Alternativt kan regnvandet forsinkes inden tilslutning til den offentlige regnvandskloak.

§ 8 Terrænregulering

8.1 I forbindelse med byggemodning må terrænet reguleres i overensstemmelse med de vejledende fremtidige terrænkoter vist på kortbilag 6. De viste koter må tilpasses med indtil +/- 0,5 meter

8.2 Efter byggemodning må terrænet på de enkelte ejendomme ikke reguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn.

Anlæg til håndtering af regnvand /LAR-anlæg er ikke omfattes af bestemmelsen ift. terrænregulering.

8.3 Terrænregulering i forbindelse med etablering af adgang til carporte og garager kan ske ud over +/- 0,5 meter, når reguleringen er nødvendig for etablering af adgang til den enkelte bolig.

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

9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Døstrupvej og Tobberupvej. Vejadgange til boligenhederne er vist på bilag 2.

9.2 Boligvejene A-A, B-B, C-C og D-D indenfor delområde II udlægges i en

grunde, og omfatter både private og fælles ubebyggede arealer.

bredde på 9 meter med en kørebane på mindst 6 meter. Der skal etableres en grøn rabat i begge sider af vejen.

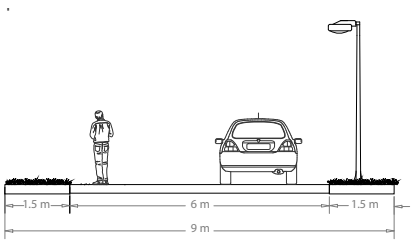


Illustration 13: Tværsnit af vejprofil.

9.3 Boligvejene E-E indenfor delområde III udlægges i en bredde på 9 meter med en kørebane på mindst 6 meter. Der skal etableres en grøn rabat i begge sider af vejen.

9.4 Inden for delområderne IIa-IIg skal stistykke a-a, b-b og c-c udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 2 i en bredde af mindst 3 meter med en anlagt stibredde på mindst 2 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side af stien.

Stierne skal udføres med fast belægning eller i grus, stenmel eller lignende.

9.5 Inden for delområde III skal stistykke d-d udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 2 i en bredde af mindst 3 meter med en anlagt stibredde på mindst 2 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side af stien.

Stierne skal udføres med fast belægning eller i grus, stenmel eller lignende.

9.6 Der skal udlægges areal til mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse og til mindst 2 parkeringspladser for åben-lav boligbebyggelse.

Parkering inden for det tæt-lave boligområde kan etableres som privat parkering på egen grund og/eller som fælles parkeringsarealer.

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

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

§ 10 Tekniske anlæg

10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

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

10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.

Hvis det ikke er muligt skal den afskærmes med beplantning.
Der må ikke placeres tekniske anlæg til området forsyning på det fælles friareal angivet på bilag I. Regnvandsbassin er undtaget.

10.4 Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2. Bassinkanter med en hældning, der ikke er stejlere end 1:5, kan indgå som fæzlles fri- og opholdsareal, når arealets udformning gør det egnet til rekreativ anvendelse.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samt lige grundejere inden for henholdsvis delområderne IIa-IIg og delområde III.

11.2 Grundejerforeningerne for henholdsvis delområde II og delområde III skal oprettes senest når 2/3 af de respektive delområders areal er udstykket og efterfølgende bebygget, eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.

11.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private stier og private fællesveje, vejbelysning samt af de friarealer, der er beskrevet i jf. §§ 7.2, 9.2, 9.3, 9.4 og 9.5.

11.4 Grundejerforeningerne skal etablere et fælles vejlaug og regnvandslau, hvor de i forening varetager drift og vedligeholdelse af boligvejene nævnt i § 9 og/ eller varetager drift og vedligeholdelse af stistykkerne nævnt i § 9 medmindre disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier, samt regnvandsbassinerne nævnt i § 10.4.

11.5 Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen od administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

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

11.6 Grundejerforeningerne 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.

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

11.8 Grundejerforeninger kan varetage medlemmernes fælles interesser af

enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

11.9 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra grænsende områder.

11.10 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 Servitutter

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

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

13.1 Før ny bebyggelse i delområde II tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- Veje og stier, som er bestemt i § 9.2 og 9.4 skal være etableret.
- Fælles friareal - delområde Ia
- Regnvandsbassin
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.9

Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)

13.2 Før ny bebyggelse i delområde III tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- Veje og stier, som er bestemt i § 9.3 og 9.5 skal være etableret.
- Fælles friareal - indenfor delområde Ib
- Regnvandsbassin
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.9)
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

14.1 Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf.

Planlovens § 17.

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

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

14.4 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 og 40.

15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

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

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

15.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Dog bortfalder adgangen til at foretage ekspropriation, hvis beslutningen ikke er truffet inden 5 år efter offentliggørelsen af planen.

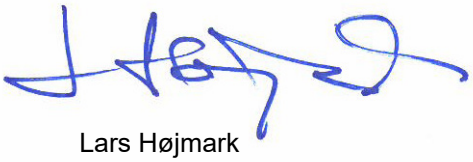
15.7 I henhold til Planlovens § 48 kan ejeren af et areal, som i en lokalplan er udlagt til offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 217/2027 for boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby af Udvalget for Teknik og Miljø den 9. november 2026.

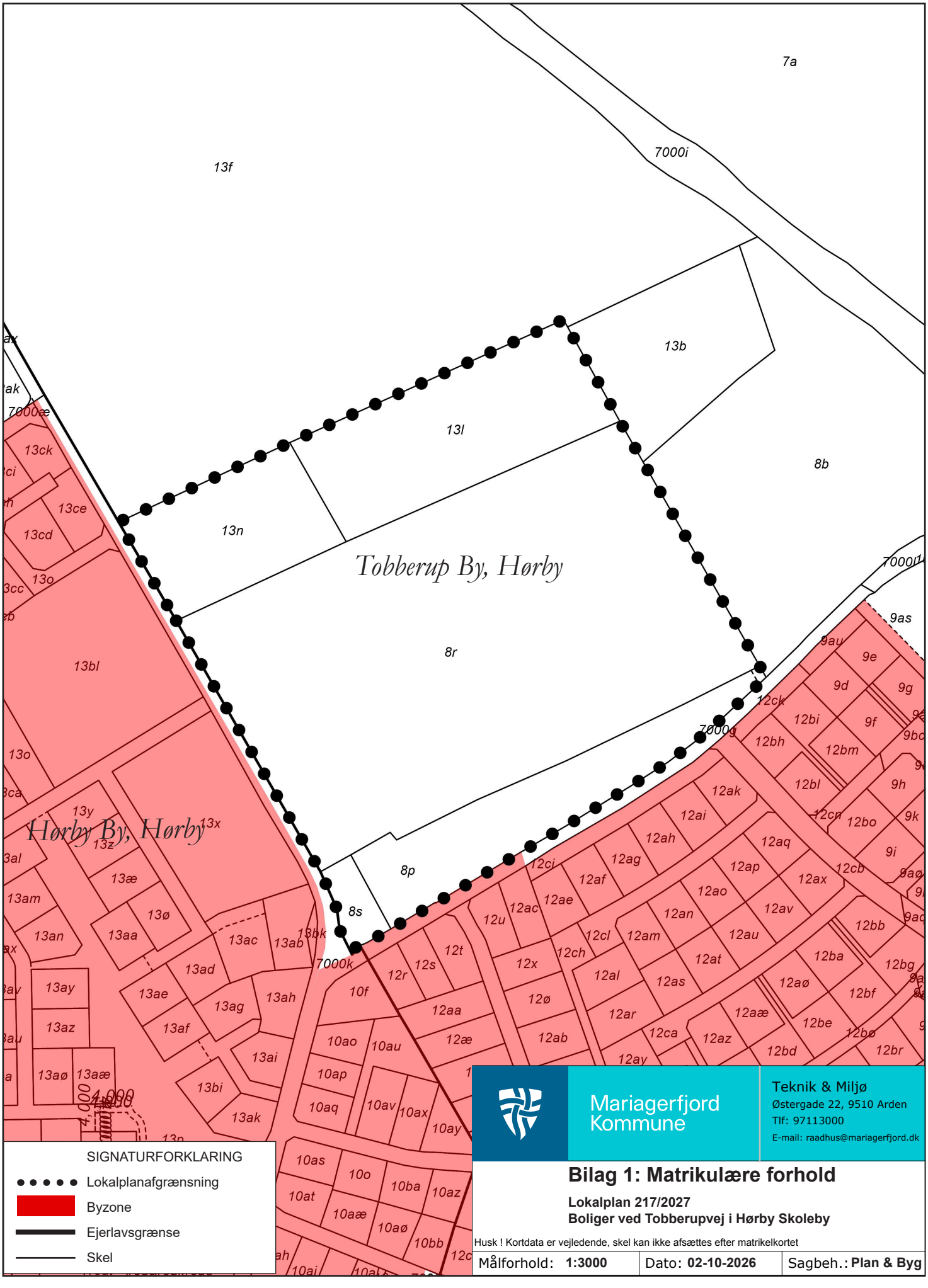


Svend Madsen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø



Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

BILAG



Mariagerfjord Kommune

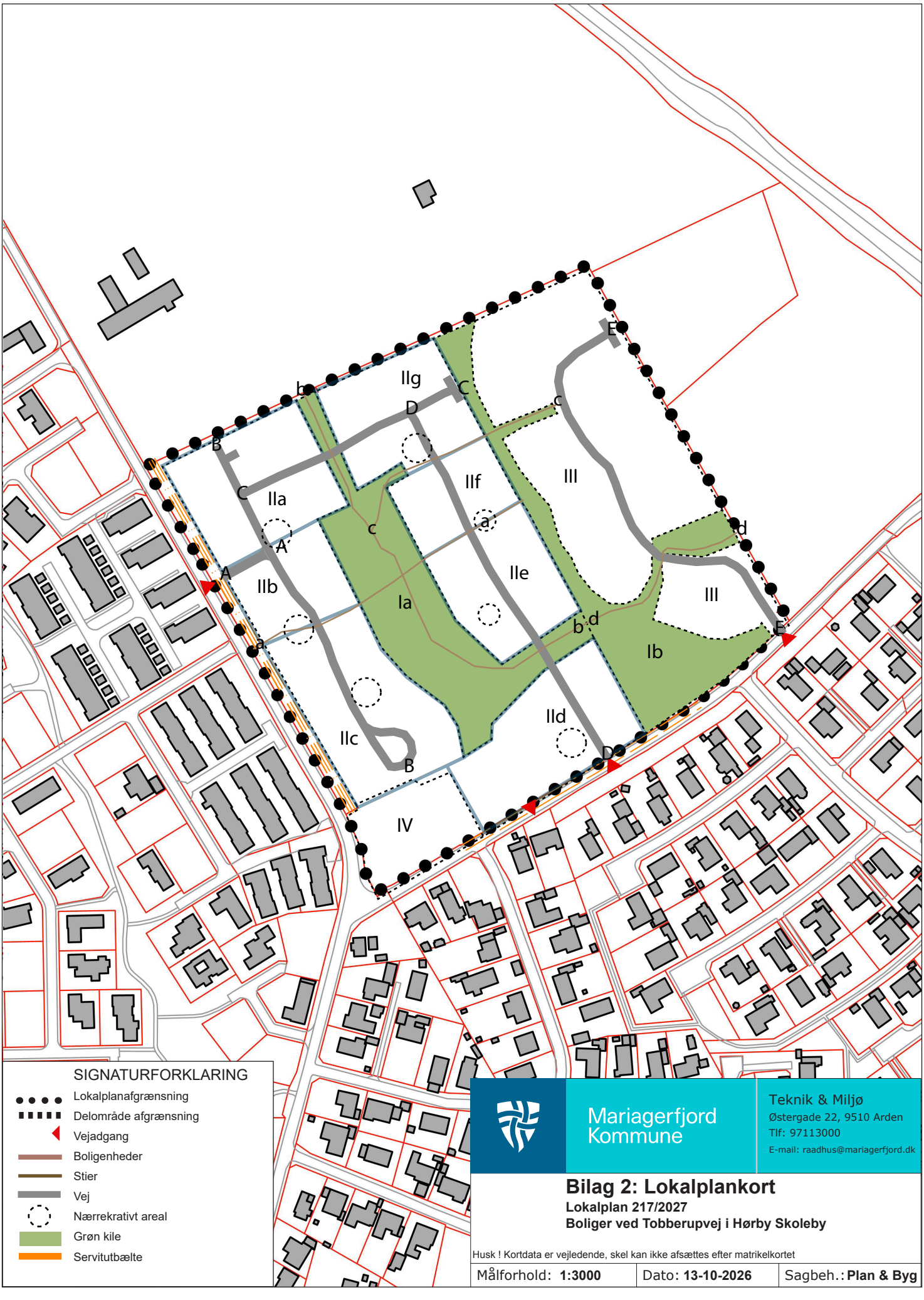
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 1: Matrikulære forhold

Lokalplan 217/2027
Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

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

Målforhold: **1:3000**	Dato: **02-10-2026**	Sagbeh.: **Plan & Byg**



Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 217/2027

Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

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

Målforhold: **1:3000**	Dato: **13-10-2026**	Sagbeh.: **Plan & Byg**


Ophold
Ophold
Ophold
+nærleg
LAR
Adgangsvej
Hovedsti mod Rosendalsskolen
Døstrupvej
13n
10



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

Bilag 3: Bebyggelsesplan

Lokalplan 217/2027

Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

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

Målforhold: **1:500**	Dato:	Sagbeh.: **Plan & Byg**


Ophold
Eks. læhegn
Ophold
Frugthave
Ophold
+nærleg
Ophold
+nærleg
Ophold
LAR
LAR
Adgangsvej
Hovedsti mod Rosendalsskolen
Døstrupvej
Tobberupvej
Adgangsvej



Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 4: Helhedsplan

Lokalplan 217/2027

Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

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

Målforhold:	Dato:	Sagbeh.: **Plan & Byg**

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

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

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

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

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

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

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

Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 5: Farvekoder

Lokalplan 27/2027
Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

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

Målforhold:	Dato:	Sagbeh.: **Plan & Byg**

HOBN_A1_K20_1001

NOTE:
Koter er i m angivet i Kotesystem DVR90.
Koterne refererer til terræn.
Koordinatsystem er DKTM2.

SIGNATURER:
- Projektgrundlag
- Centerlinjer
- x XX.XX Kote, vej
- XX.XX Kote, terræn
- x XX.XX Afgravning(-)/Påfyldning(+) i det pågældende punkt, med antagelse om at gulvkote på hvert er i samme kote som vejen
- Højdekurver, 1 meter
- Højdekurver, 0.5 meter

FORELØBIGT TRYK 2026-10-12

Sag:	Hobro Nord	Projekt nr.:	10427203
Emne:	Kotering af vejle	Fagnr.:	Vejudlæg
Dato:	2026.10.12	Tegn. / Kt.:	HOBN_A1_K20_1001
Udarb.:	AJA	Kontr.:	Godk.:
Mål:	1:1000		Rev.:
			Ændring: Ændring x Ændring

NIRAS

R:\PROJ\A10\427203\02\01_Drawing\Sketch\HOBN_A1_K20_1001.Dgn
2026-10-12 13:10

Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 6: Terrænkoter

Lokalplan 27/2027
Boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

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

Målforhold:	Dato:	Sagbeh.: **Plan & Byg**

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 217/2027 for boliger ved Tobberupvej i Hørby Skoleby

Der er foretaget en screening af planforslaget, fordi de jf. § 8, stk. 2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Screeningen tager udgangspunkt i det miljøbegreb, der er defineret i lovens § 1, stk. 2.

Ved afgørelse af, om lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der jf. lovens § 10, stk. 1 taget hensyn til kriterierne i bilag 3.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?					Lokalplanen er den nederste plan i planhierkiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?			x		
Er der miljøproblemer af relevans for planen?	x				
Har planen relevans for gennemførelse af mijøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?			x		
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?			x		
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?	x				
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?			x		
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)			x		
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		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		
Planteliv			x		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		
Habitat-områder			x		
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			x		
Grønne områder			x		
Skovrejsning/skovnedlæggelse			x		
Fredning			x		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Da området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil fremstå naturlig udvidelse af byen, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			x		
Arkæologiske værdier			x		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge			x		
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		
Arkitektoniske værdier			x		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	x				
Risiko for forurening	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordhåndtering/ flytning			x		Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012, samt af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr.1452 af 7.december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).
Råstoffer	x				
Erosion	x				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		
Udledning af spildevand			x		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)	x				
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Offentlig adgang			x		
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			x		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			x		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x		
Affald, genanvendelse			x		
Sikkerhed					
Kriminalitet			x		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			x		
Påvirkning af erhvervslivet			x		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			x		
Muligheder for arealanvendelse			x		
Servicefunktioner			x		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion
På baggrund af screeningen vurderes det, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen ikke berører internationale beskyttelsesområder
- At planen ikke omfatter projekter i lovens bilag 1 og 2
- At planens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke vurderes at være væsentlige.
- At planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen er delt op i to dele:

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

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

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

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

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

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

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

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Byg,
Adelgade 30B
9500 Hobro

eller til raadhus@mariagerfjord.dk