



Mariagerfjord  
Kommune

**FORSLAG**

Fremlagt i perioden  
fra 16. nov. 2022 -  
15. dec. 2022

LOKALPLAN 187/2023

Erhvervsområde ved Humlemarken i Hobro

### **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,  
Nordre Kajgade 1,  
9500 Hobro

eller til [plan@mariagerfjord.dk](mailto:plan@mariagerfjord.dk)

# Indholdsfortegnelse

<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>5</b>
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
3. Lokalplanens formål og indhold .....	8
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Vandforsyningsloven .....	8
4.2 Kommuneplanen.....	8
4.3 Miljølovgivningen .....	10
4.4 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	11
4.5 Museumsloven.....	12
4.6 Vejlovgivningen .....	13
4.7 Landbrugsloven .....	14
4.8 Forsyning.....	14
5. Miljøvurdering .....	14
6. Servitutter.....	16
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	16
<b>BESTEMMELSER</b> .....	<b>19</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	20
§ 2 Område- og zonestatus .....	20
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	20
§ 4 Udstykning .....	20
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
§ 7 Ubebyggede arealer .....	22
§ 8 Terrænregulering.....	23
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	23
§ 10 Tekniske anlæg .....	23
§ 11 Servitutter.....	24
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	24
§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger .....	24
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger .....	24
Vedtagelsespåtegning .....	27
<b>BILAG</b> .....	<b>29</b>
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	31
Bilag 2: Lokalplankort.....	33
Bilag 3: Farvekoder .....	35
Bilag 4: Screening for miljøvurdering.....	37



**REDEGØRELSE**

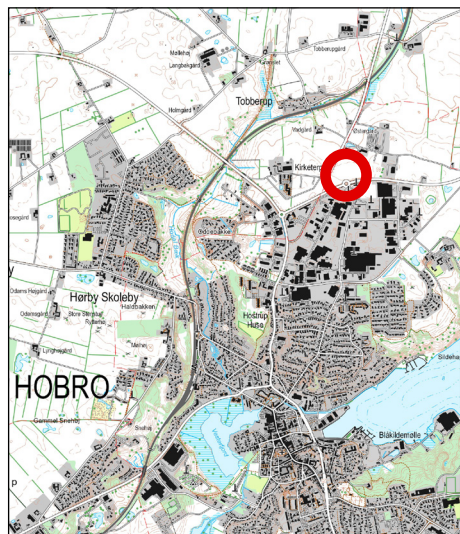


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 187/2023 for et erhvervsområde ved Humlemarken i Hobro 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

Mariagerfjord Kommune ønsker at imødekomme behovet for nye erhvervsarealer i Hobro ved at udvide erhvervsområdet ved Humlemarken med denne lokalplan. Arealet er udlagt til erhvervsområde i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

## 2. Lokalplanens område

Planområdet består af matr. nr. 453a og en del af 7000ch Hobro Markjorder. Det ligger langs Aalborgvej og omfatter en del af Ny Hadsundvej og rundkørslen. Matr. nr. 453a udgør 3,9 ha og anvendes i dag til jordbrugsformål.

Ny Hadsundvej ligger ca. i kote 58,5 m/DVR90 og lokalplanområdet ligger væsentligt lavere, så der er et skråningsanlæg op til vejen og rundkørslen. Lokalplanområdet er forholdsvist plant og ligger i kote 52 m/DVR90 nærmest Humlemarken. Herfra stiger det jævnt med en til to meter indtil området mellem rundkørslen og Aalborgvej, hvor terrænet bliver stejlere ind mod T-krydset fra kote 53 m/DVR90 til kote 55 - 57 m/DVR90, hvor det er højst, se ill. 2 og 3.

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





*Illustration 3: Lokalplanområdets terræn op mod Ny Hadsundvej og rundkørslen. I baggrunden ligger Hobro Varmeværk.*

I Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er hele arealet nord for Ny Hadsundvej og på begge sider af Humlemarken udlagt som erhvervsområde. Her ligger blandt andet en af Mariagerfjord Kommunes genbrugsstationer og et genbrugsbyggemarked, der ligeledes drives af Mariagerfjord Kommune. Mod vest på den anden side af Aalborgvej er der planlagt et erhvervsområde til liberale erhverv såsom administration, handel- og servicevirksomheder, samt detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, som endnu ikke er taget i anvendelse. Syd for Ny Hadsundvej er et næsten fuldt udbygget erhvervsområde for industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Humlemarken, men hvis der etableres endnu et ben fra rundkørslen på Ny Hadsundvej til Humlemarken, vil lokalplanområdet også kunne vejbetjenes herfra.

*Illustration 4: Humlemarken kan forlænges og kobles på rundkørslen på Ny Hadsundvej som et femte ben.*



### 3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at området kan anvendes til erhvervsformål i form af håndværks- samt lettere industri-, lager- og fremstillingsvirksomheder.
- at arealerne mellem virksomhederne og de to indfaldsveje Aalborgvej og Ny Hadsudvej friholdes for oplag.

#### 3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres erhvervsvirksomheder i form af håndværks- samt lettere industri-, lager- og fremstillingsvirksomheder.

Erhvervsområdet er med dets beliggenhed direkte ud til to af de store indfaldsveje til Hobro i form af Aalborgvej og Ny Hadsundvej særdeles attraktiv for virksomheder, som ønsker en præsentabel beliggenhed med høj eksponering.

De ubebyggede arealer mellem virksomhederne og indfaldsvejene må ikke anvendes til oplag og skal gives en grøn fremtoning.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Humlemarken. Det er dog muligt, at der på sigt etableres endnu et ben fra rundkørslen på Ny Hadsundvej til Humlemarken og i så fald kan lokalplanområdet også vejbetjenes via dette.

### 4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

#### 4.1 Vandforsyningsloven

##### Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger 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

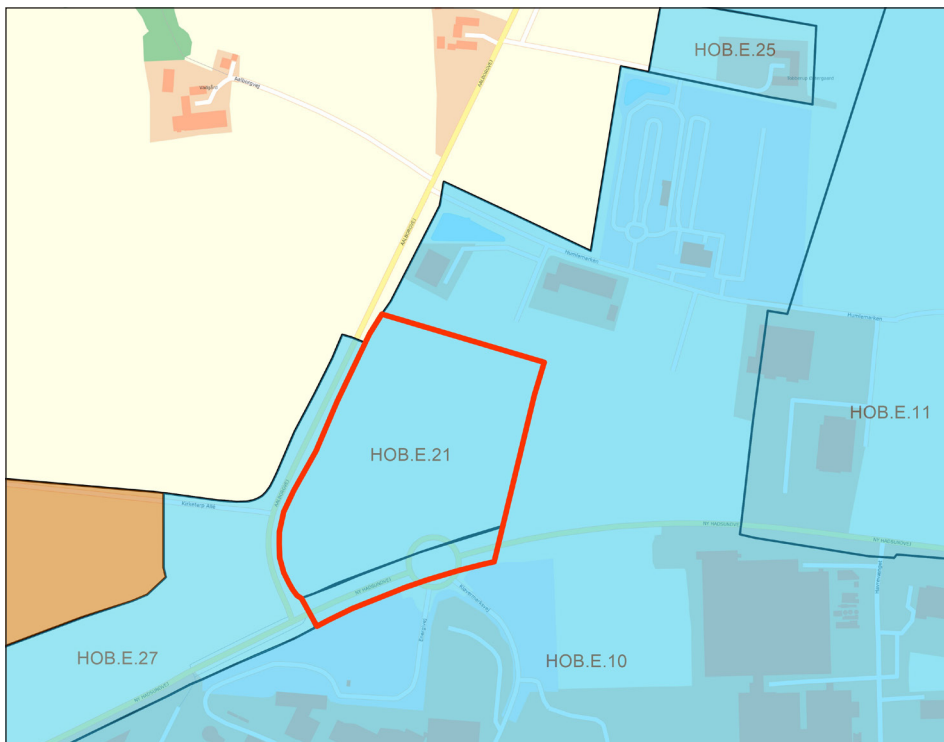
##### Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet omfatter hele rammeområde HOB.E.21 og en del af HOB.E.10, som begge er erhvervsområder udlagt til erhverv i form af industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende, se illustration 5.



Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i form af håndværks- samt lettere industri-, lager- og fremstillingsvirksomheder og derfor vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

*Illustration 5: Planområdet omfatter hele kommuneplanramme HOB.E.21 og en del af HOB.E.10, som begge indgår i et større erhvervsområde i Hobro nord.*



### Landskabelige værdier

Lokalplanområdet ligger i et område, som i tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013.2025 er udpeget som et intensivt landbrugslandskab i retningslinje 2.16.5.

I den centrale del af kommunen optræder landskaberne nord og syd for Hobro som kommunens mest intensive landbrugslandskaber. For områderne gælder, at der som udgangspunkt ikke må planlægges eller etableres anlæg eller andet, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Udpegningen af lokalplanområdet som intensivt landbrugslandskab er ikke i overensstemmelse områdets planlægning som erhvervsområde. Lokalplanområdet er en integreret del af erhvervsområdet i Hobro nord, hvorfor det ikke er relevant at bevare eller betragte det som intensivt landbrugslandskab.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommunenplanens retningslinje 2.16.5.

### Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge retningslinje 2.20.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Den planlægningsmæssige begrundelse for at inddrage nærværende areal i kystnærhedszonen til byzone er, at arealerne er placeret bedst muligt geografisk i forhold til byens udvikling og ikke er i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn. Arealerne er udlagt til erhvervsområde i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 og de kan kobles på eksisterende infrastruktur og er planlagt i forhold til forsyningsområde og spildevand.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet vil ikke være synlig fra kysten, da området ligger på den anden side af en bakkekam væk fra fjorden, og da en større del af Hobro by, herunder et stort erhvervsområde ligger mellem lokalplanområdet og fjorden.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinie 2.20.1.

### **4.3 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**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ.

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 områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

Nærværende lokalplanområde er vurderet, ud fra de bestemte kriterier, til ikke at være omfattet af områdeklassificeringen.

#### **Støj fra virksomheder**

Virksomheder inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gæl-

dende 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 støjniveaue i det konkrete område, jf. illustration 6. Lokalplanområdet er i kategori 2.

Illustration 6: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

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 helligdag 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

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.

Lokalplanområdet indgår i et større erhvervsområde i Hobro nord, men virksomheder indenfor lokalplanområdet skal forholde sig til grænseværdierne i skemaet på illustration 6.

#### Luftforurening fra virksomheder

Lugt, støv og anden luftforurening vil kunne reguleres efter Miljøbeskyttelsesloven både i forhold til virksomheder indenfor lokalplanområdet og virksomheder udenfor lokalplanområdet, som påvirker lokalplanområdet.

#### 4.4 Internationale naturbeskyttelsesområder

De Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områderne) består af EU's fuglebeskyttelsesområder og habitatområder, samt ramsarområderne, som er vådområder (naturreservat). Hvert område er udpeget for at beskytte bestemte arter og naturtyper, der er sjældne, truede eller karakteristiske for Danmark. Udpegningerne og udpegningsgrundlaget kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside under Natur.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at lokalplanen ikke indebærer forringelser af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-

området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 22 (Kielstrup Sø) væsentligt, da det ligger 6,5 km fra lokalplanområdet og da Mariagerfjord Kommune vurderer, at erhvervsområdet ikke vil have nogen effekt på naturtyperne på udpegningsgrundlaget for det nævnte Natura 2000-område. Habitatsområdernes udpegningsgrundlag, arter såvel som naturtyper, er snævert tilknyttet de pågældende områder, og lokalplanen vil ikke kunne påvirke disse negativt.

### Særligt beskyttede arter

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

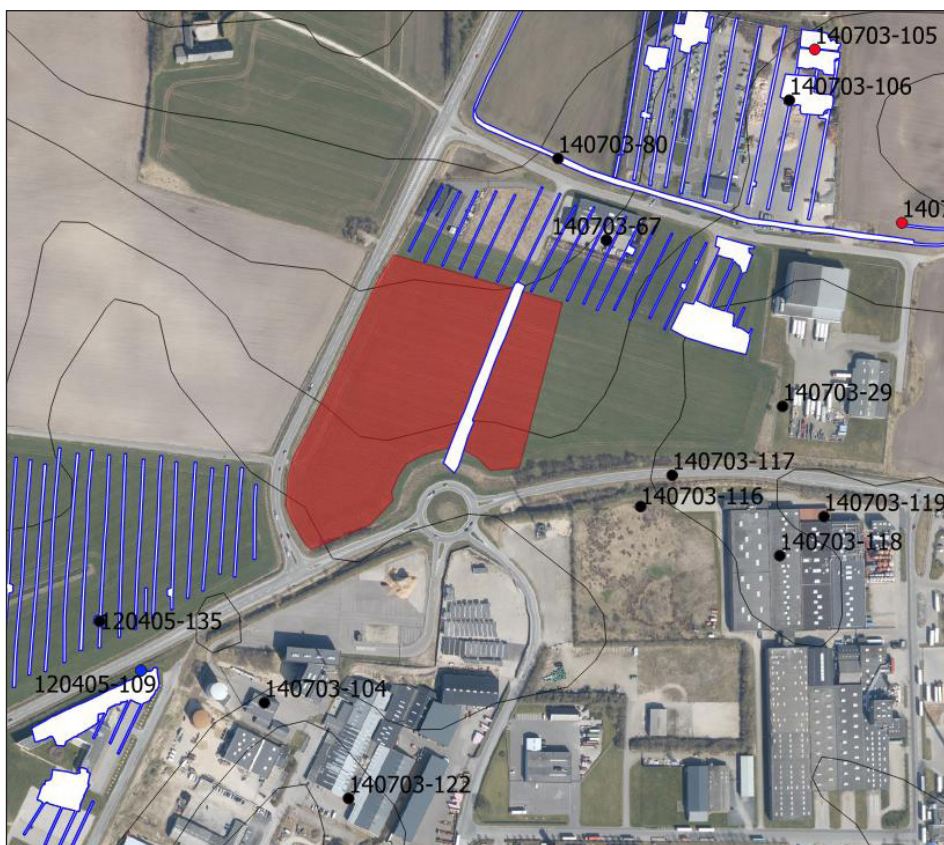
Der er ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke påvirker de særligt beskyttede arter væsentligt.

## 4.5 Museumsloven

### Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet, men Nordjydlands Historiske Museum gør opmærksom på, at der i områderne omkring lokalplanområdet er væsentlige arkæologiske interesser. I 2017 overvågede museet muldafrømningen før anlæggelse af et kloaktracé gennem lokalplanområdet uden at gøre fund.

*Illustration 7: Museets undersøgelser i nærområdet. Lokalplanområdet er vist med rødt og den hvide bjælke, der går gennem området er en udgravning, hvor de ikke fandt noget. De blå linjer er prøvegrave og de hvide forme er udgravede områder. Talkoderne er relateret til de fund der er gjort.*



Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Lokalplanområdet ligger på et større bakkeparti, der afgrænses mod vest og nord af Hodal Bæk og mod syd af Mariager Fjord. På bakkepartiet findes mange kendte fortidsminder, heraf enkelte fredede.

Omkring 200 m sydvest for planområdet er der udgravet de meget velbevarede resten af en landsby fra tiden omkring Kristi fødsel (120405-109). 100 m øst for planområdet er der udgravet bebyggelsesrester fra sen bronzealder/tidlig jernalder 1100-0 f.Kr.). Godt 250 m nordvest for arealet, er der udgravet hustomter fra samme periode (140703-106), samt to tomter af stendysser fra tiden omkring 3.400 f.Kr. (bondestenalder, 140703-105), jf. illustration 7.

Med tanke på de mange fortidsminder i området, vurderes det, at der er betydelig risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder under anlægsarbejdet i planområdet. De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Museet opfordrer derfor til, at der forud for anlægsarbejdet gennemføres en større arkæologisk forundersøgelse af hele projektområdet for at kortlægge udbredelse og bevaringstilstand af fortidsminderne inden for dette.

I den aktuelle sag anbefales en traditionel forundersøgelse med udlægning af en serie søgegrøfter med ca. 15 meters afstand over arealet, som skal bygges modnes. Hvis iværksat i god tid kan forundersøgelsen forhindre beskadigelse af eventuelle arkæologiske fund og ad den vej minimere omkostningerne til egentlige arkæologiske undersøgelser.

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 Nordjyllands Historiske Museum.

#### **4.6 Vejlovgivningen**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Humlemarken. I lokalplanen er der åbnet op for, at der kan etableres vejadgang fra den eksisterende rundkørsel på Ny Hadsundvej ved, at der etableres et femte ben.

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 2011.

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 offentlige veje og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

#### 4.7 Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet, hvilket betyder, at det skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil området tages i brug til det, som lokalplanen bestemmer.

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.

#### 4.8 Forsyning

##### **Spildevandsplanen**

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

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er hele lokalplanområdet omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021, hvor det er bestemt, at området skal separatkloakeres.

##### **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 ved Mariagerfjord Vand A/S, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

### 5. Miljøvurdering

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

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

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

Med henblik på at få afklaret, om lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som Mariagerfjord Kommune vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen er indsat som bilag til lokalplanen.

##### **Screeningsresultat**

Resultatet af screeningen er, at Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke er væsentlige, samtidig med at planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig negativ indvirkning

på miljøet. Mariagerfjord Kommune har derfor truffet afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Klagevejledning**

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du 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 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.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

## 6. Servitutter

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

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over andres ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre en plan.

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

På matr. nr. 453, Hobro Markjorder er der tinglyst følgende servitutter, der har betydning for lokalplanen:

- **Dokument af 16. juni 1999 om vejbyggelinie.**

I servitутten er det bestemt, at der på grunde langs Ny Hadsundvej ikke må foretages væsentlige forandringer af bebyggelse, opføres ny bebyggelse eller indrettes anlæg af blivende art. Afstanden fra vejens kørebanemidte til byggelinjen er 20 meter. Hertil skal lægges et evt. tillæg efter vejlovens § 34, stk. 4 på 2 x højdeforskellen + 1 m.

Byggelinjen er tinglyst 1999, før rundkørslen blev lavet. Derfor er det sandsynligt, at man i forbindelse med dette projekt har udnyttet alt det areal man må, så servitутten ikke vil påvirke lokalplanområdet overhovedet.

Servitутten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servitутten skal forsat respekteres.

Alle andre servitutter, der er tinglyst på lokalplanområdet indtil lokalplanens endelige vedtagelse, har ingen betydning for lokalplanen.

### Generelt om servitutter

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

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

## 7. 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.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du trækker din klage tilbage, eller du i øvrigt trækker din klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. 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 187/2023 - Erhvervsområde ved Humlemarken i Hobro

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2015 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre, at området kan anvendes til erhvervsformål i form af håndværks- samt lettere industri-, lager- og fremstillingsvirksomheder.
- at arealerne mellem virksomhederne og de to indfaldsveje Aalborgvej og Ny Hadsundvej friholdes for oplag.

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 hele matr. nr. 453a Hobro Markjorder og en del af matr. 7000ch Hobro Markjorder.

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

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonearealet til byzone.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål i form af håndværks- samt lettere industri-, lager- og fremstillingsvirksomheder.

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

### § 4 Udstykning

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

4.2 Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 1000 m<sup>2</sup>.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 5.2 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 60% af lokalplanområdets areal.

Såfremt befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger 60%, skal der, inden overfladevandet ledes til forsyningsselskabets ledninger, etableres lokal regnvandshåndtering som forsinker/neddrogler overfladevandet fra de befæstede arealer svarende til en afledning, der svarer til en befæstelsesgrad på 60%.

- 5.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end to etager.
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade - herunder også tekniske installationer på taget - må gives en højde der overstiger 9 meter over terræn.

Bygningehøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt eller fra et af Mariagerfjord Kommune fastsat niveauplan.

- 5.5 Al bebyggelse må opføres i en højde af 9 meter i en afstand af ti meter fra skel.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Installationer af enhver art skal integreres i bygningen. Installationer skal, hvor dette ikke er teknisk muligt (f.eks. ventilationshætter og solfangere), indarbejdes bedst muligt som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.
- 6.2 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly.
- 6.3 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere.

### Skiltning

- 6.4 Der må ikke skiltes mellem bygninger og indfaldsveje med undtagelse af de specifikke situationer, der er beskrevet i § 6.10 - 6.11.
- 6.5 Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende virksomhed og dens produkter.
- 6.6 Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt eller i form af enkeltstående bogstaver.
- 6.7 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte.

Digitale skilte må ikke anvendes.

- 6.8 Der må ikke skiltes over tagfod.
- 6.9 Skiltning på facaderne skal placeres:
- så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
  - med en afstand på mindst 10 cm til vinduer, døre, gesims, facade-detajler og hushjørner.
  - så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.
  - inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.
- 6.10 Mellem bygningen og indfaldsvejene må der opstilles én pylon pr. virksomhed med en højde på højst 4 meter og en skilteflade på op til 4 m<sup>2</sup>.
- 6.11 Mellem bygningen og indfaldsvejene må der opstilles ét digitalt skilt, hvis mindst to virksomheder anvender det samme skilt og de to virksomheder ligger i umiddelbar nærhed af hinanden.
- 6.12 På virksomheder der ikke ligger ud til indfaldsvejene Aalborgvej og Ny Hadsundvej, må der desuden opsættes reklameskiltning på facaderne i form af digitale skilte, banner-skilte, påtrykt pladeskilt eller mindre reklame/plakat-holdere.
- De digitale skilte på facaderne må ikke kunne ses fra indfaldsvejene og de må ikke være til gene for trafiksikkerheden.
- 6.13 Der må opstilles op til tre flagstænger pr. virksomhed. Flagstænderne skal stå på egen grund. Hvis der opstilles tre flagstænger, skal de stå i opstillingsmønsteret af en ligebenet trekant i en indbyrdes afstand af 10 meter.
- 6.14 Der må ikke opstilles klapskilte og beachflag.

## § 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Der må ikke etableres nogen form for oplag eller udstilling mellem bebyggelsen og henholdsvis Aalborgvej og Ny Hadsundvej.
- 7.2 Mod Aalborgvej og Ny Hadsundvej (alt efter hvilken vej bebyggelsen er orienteret imod) skal der i en bredde på 10 meter fra skel mod vej etableres en græsplæne.
- Der kan etableres grupper af træer og buske på arealet.
- Undtaget herfra situationen beskrevet i § 6.12 og § 6.13.
- 7.3 Evt. oplag på siden af bebyggelsen skal afskærmes med beplantning ud mod henholdsvis Aalborgvej og Ny Hadsundvej.

- 7.4 Der må ikke opsættes hegn omkring virksomhederne, men det kan tillades, at der opsættes pullerter i en højde af højst 1 meter, samt en låge ved indkørslen, for at forhindre uvedkommende i at køre ind på virksomhedens areal.

## § 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 1,00 meter.

Undtaget herfra er terrænreguleringer i forbindelse med etableringen af et femte ben i rundkørslen på Ny Hadsundvej, hvor terrænet kan reguleres efter behov.

- 8.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 meter.

Undtaget herfra er terrænreguleringer i forbindelse med etableringen af et femte ben i rundkørslen på Ny Hadsundvej, hvor terrænet kan reguleres efter behov.

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

- 9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Humlemarken og fra rundkørslen på Ny Hadsundvej. De mulige vejadgange er vist på bilag 2.

- 9.2 Inden for lokalplanområdet skal vej A-B udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 2 i en bredde af mindst 12 meter med en anlagt kørebane bredde på mindst 7 meter og en rabat på mindst 2,5 meter i hver side af vejen.

- 9.3 Der skal etableres tilstrækkeligt med parkeringsareal til at opfylde behovet for virksomhedens medarbejdere, kunder og besøgende.

- 9.4 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.

## § 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<sup>2</sup> bebygget areal.

- 10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra Aalborgvej og Ny Hadsundvej

begrænses mest muligt.

## § 11 Servitutter

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

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.8 og lokalplanbestemmelse § 5.2.
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.8).

## § 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 13.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.
- 13.4 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.

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 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.



- 14.2 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.
- 14.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 14.6 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.
- 14.7 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 187/2023 for et erhvervsområde ved Humelmarken i Hobro af Udvalget for Teknik og Miljø den 7. nov. 2022.



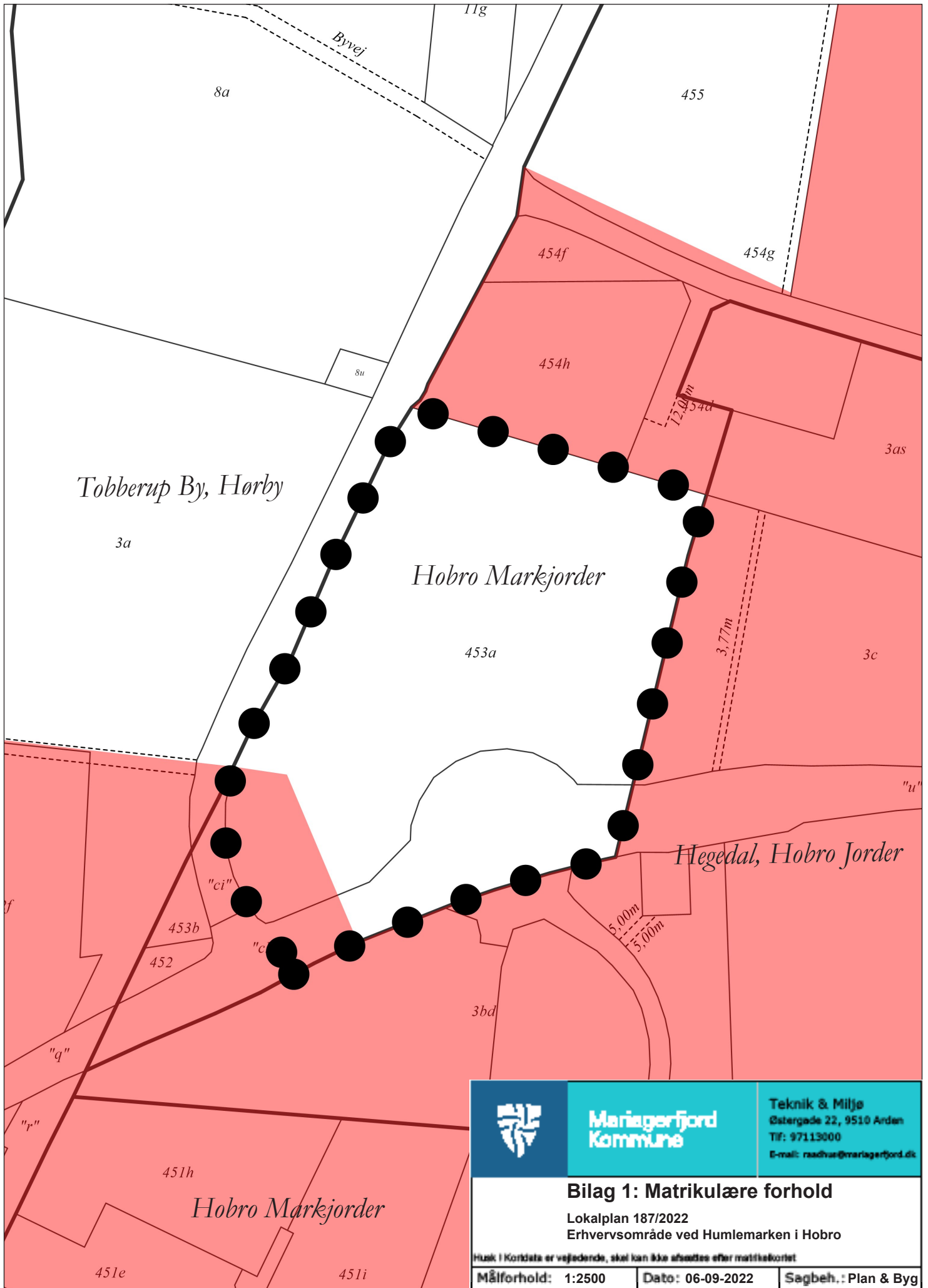
Jørgen Hammer Sørensen  
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark  
Teknik og Miljø Chef



**BILAG**





	<b>Mariagerfjord Kommune</b>	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadvaer@marlagerfjord.dk
---	----------------------------------	--

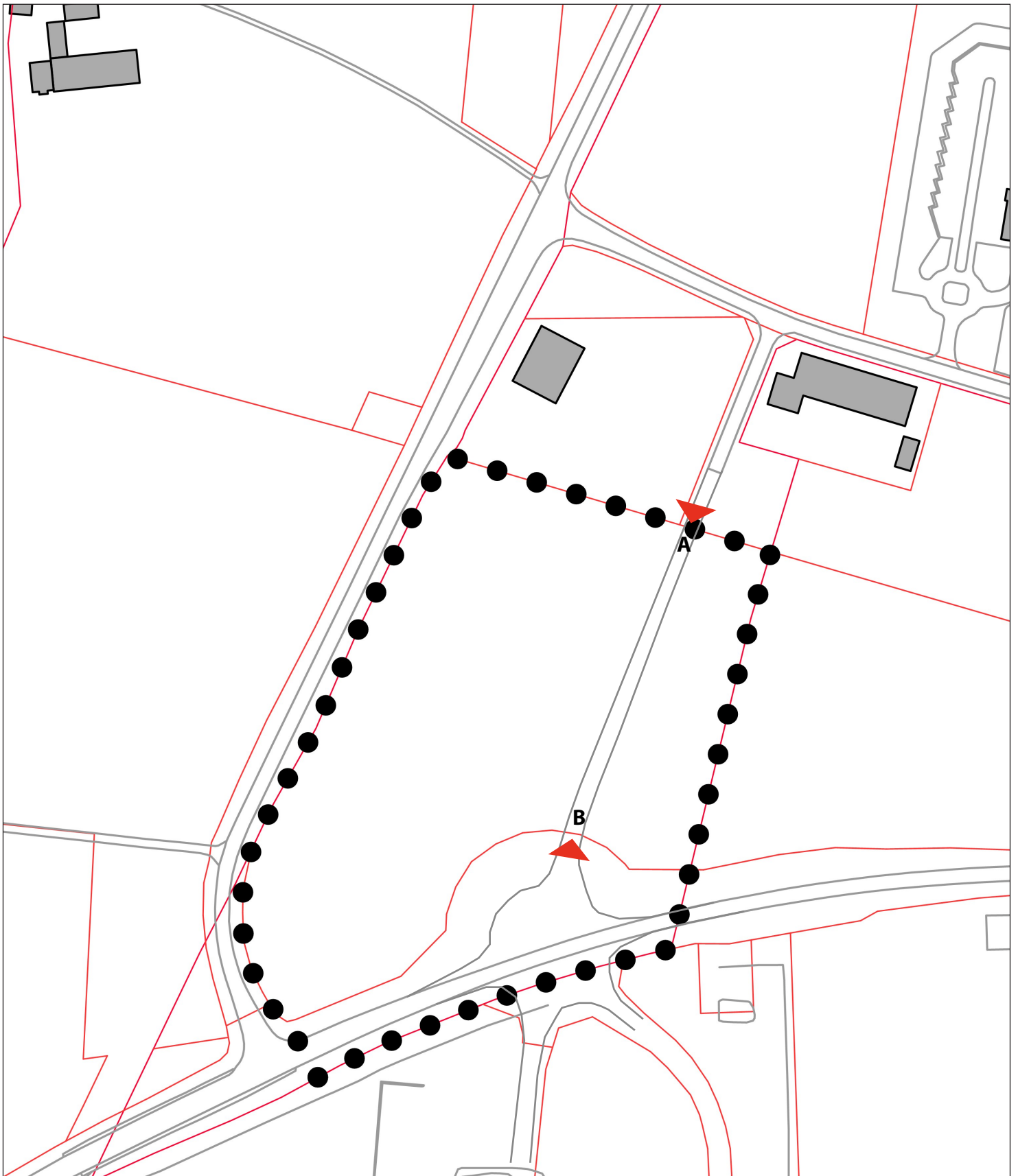
**Bilag 1: Matrikulære forhold**  
Lokalplan 187/2022  
Erhvervsområde ved Humlemarken i Hobro

Husk! Kortdata er vejledende, skal kun ikke afhætte efter matrikelkortet

Målforshold: 1:2500	Dato: 06-09-2022	Sagbeh.: Plan & Byg
---------------------	------------------	---------------------







**SIGNATURFORKLARING**

- Lokalplanafgrænsning
- ▲ Vejadgang
- A - B Vejudlæg
- Skel

Husk! K...

	<b>Mariagerfjord Kommune</b>	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadvn@mariagerfjord.dk
<b>Bilag 2: Lokalplankort</b> Lokalplan 187/2022 Erhvervsområde ved Humlemarken i Hobro		
Husk! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afleses efter matfiskortet		
Målförhold: 1:2500	Dato: 04-10-2022	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



MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 187/2023 for et erhvervsområde ved Humlemarken i Hobro.

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		
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					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			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 lokalplanområdet ligger omgivet af et eksisterende erhvervsområde og ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludvidelse, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.5 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					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	

Jordhåndtering/ flytning			X		Nærværende lokalplanområde er vurderet ud fra de bestemte kriterier, at det er udtaget i Mariagerfjord Kommunes områdeklassificering.
Råstoffer			X		
Erosion			X		
<b>Vand</b>					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		
Udledning af spildevand			X		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			X		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X		
<b>Luft</b>					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			X		
Emissioner fra trafik til og fra området			X		
<b>Trafik og anlæg</b>					
Trafikafvikling/ belastning			X		
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		
Påvirkninger fra vibrationer			X		
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		
<b>Klimatiske forhold</b>					
Eventuel påvirkning af klima			X		
<b>Ressourcer og affald</b>					
Arealforbrug			X		
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
<b>Sikkerhed</b>					
Kriminalitet	X				
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			X		
<b>Socioøkonomiske effekter</b>					
Påvirkning af sociale forhold			X		
Påvirkning af erhvervslivet			X		

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		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

#### Konklusion

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

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









## Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen er delt op i to dele:

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

### Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

### Hvad er virkningen af en lokalplan?

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

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

### Offentliggørelse af lokalplanen

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

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Mariagerfjord Kommune  
Teknik og Byg,  
Nordre Kajgade 1,  
9500 Hobro

eller til [raadhus@mariagerfjord.dk](mailto:raadhus@mariagerfjord.dk)