



Mariagerfjord
Kommune

FORSLAG
Fremlagt i perioden
fra 6. maj 2022 -
11. august 2022

LOKALPLAN 155/2022

Offentligt område ved Stadionvej i Hadsund

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 raadhus@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.....	7
3.3 Bebyggelse	8
3.4 Beplantning	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Vandforsyningsloven	8
4.2 Kommuneplanen.....	9
4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	14
4.4 Planloven	14
4.5 Miljølovgivningen	15
4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	16
4.7 Naturbeskyttelsesloven.....	17
4.8 Vandløbsloven	18
4.9 Museumsloven.....	18
4.10 Vejlovgivningen	18
4.11 Forsyning.....	19
5. Miljøvurdering	20
6. Servitutter.....	21
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	22
BESTEMMELSER	25
§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2 Område- og zonestatus	26
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	26
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	27
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
§ 7 Ubebyggede arealer	29
§ 8 Terrænregulering.....	30
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	30
§ 10 Tekniske anlæg	30
§ 11 Servitutter.....	31
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	31
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	31
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	31
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelsespåtegning	33
BILAG	35
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	37
Bilag 2: Lokalplankort.....	39
Bilag 3: Farvekoder fra jordfarveskalaen.....	41
Bilag 4: Screening for miljøvurdering.....	43

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hadsund.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 155/2022 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

Hadsund Hallerne og tennisklubben i Hadsund ønsker at udvide deres faciliteter samt tilføje nye funktioner til området. Hadsund Hallerne ønsker at udvide deres faciliteter med blandt andet nye haller, områder til wellness og sundhed, større parkeringsarealer, nye boldbaner, gæsteværelser samt en integreret etageboligbebyggelse, der ønskes opført ovenpå nye omklædningsfaciliteter. Det er visionen, at der kan opstå en synergieffekt i at blande flere forskellige funktioner i ét område.

Tennisklubben ønsker samtidig at udvide deres faciliteter i form af en udendørs bane til paddeltennis samt en kold hal til både tennis og paddeltennis.

I lokalplanen gives der mulighed for de ønskede udvidelser og dermed mulighed for en realisering af visionen.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 62m, 62s samt del af matr.nre. 74v, 33ad, 7000ac, 7000cn, 7000dn og 7000do Hadsund By, Hadsund. Lokalplanområdet udgøre ca. 14 ha og ligger i den østlige del af Hadsund.

Området afgrænses mod nord af Hadsund Skole, hvor lokalplanområdet og skolen er adskilt af et beplantningsbælte. Mod øst ligger lokalplanområdet ud mod det åbne land og Mariager Fjord. Mod syd findes erhvervsområdet på

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





Illustration 3: Hadsund Hallerne set fra T-krydset på Stadionvej.



Illustration 4: Hadsund Hallerne set fra skoletandplejen. Bygningerne er forskellige i udseende og materialer.



Illustration 5: Tennisklubbens arealer er indhegnede og ligger nærmest Hadsund Skole.



Illustration 6: Skoletandplejen ligger over for tennisklubben. Den er omfattet af sin egen lokalplan og ligner Hadsund Skole i sin arkitektur.



Illustration 7: Langs lokalplanområdets vestlige del - parallelt med Alsvej - findes Stadionvej, som er adgangsvej til Hadsund Skole og skoletandplejen. Langs vejen findes en cykelsti som anvendes som skolevej.

Tempovej, spredt boligbebyggelse samt en campingplads. Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af Alsvej. Midt i området findes en tandplejeklinik, som ikke er omfattet af lokalplanen. I nord-sydgående retning går Kjeld H. Jensens Vej igennem.

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i kote 3,0 m/DVR90. Mod øst findes et mindre område, hvor terrænet ligger i kote 1,0 m/DVR90.

Området er præget af store arealer, som bruges som fodboldbaner, tennisbaner og en multibane. Bebyggelsen i området udgøres af halbebyggelser og klubhuse.

Halbebyggelserne og de tilhørende bygninger er hovedsagligt opført i røde teglsten. For halbebyggelserne er det dog kun den nederste del af bygningen, der er opført i røde teglsten. De mindre tilbygninger til blandt andet omklædningsfaciliteter er opført i flere forskellige materialer og farver.

Den del af lokalplanområdet, som ligger øst for Kjeld H. Jensens Vej, drives landbrugsmæssigt.

Adgang til områdets faciliteter sker fra Stadionvej. Langs lokalplanområdets vestlige grænse findes en cykelsti, som forbinder byen med skolen, ligesom der er stiforbindelse fra skolen til hallerne og banerne inden for lokalplanområdet.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til offentlige formål i form af halbebyggelser, idrætsfaciliteter, parkeringspladser samt overnatningsfaciliteter for brugere af faciliteterne.
- at der kan opføres etageboliger i tilknytning til idrætsfaciliteterne.
- at den nederste del af halbebyggelser og bebyggelser i én etage, som opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, opføres i røde teglsten.
- at de øverste etager af etageboligbebyggelsen opføres i mørke farver.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af halbebyggelser, idrætsfaciliteter, parkeringspladser samt overnatningsfaciliteter.

En del af lokalplanområdet udlægges desuden til etageboligbebyggelse. Disse boliger vil ligge i direkte tilknytning til idrætsfaciliteterne i området og forventes at blive attraktive for beboere, som ønsker en aktiv hverdag, hvor idrætsudøvelse er en stor del af hverdagen.

I lokalplanen udlægges byggefelter til halbebyggelser, overnatningsfaciliteter m.v. samt et byggefelt til etageboligbebyggelse.

3.2 Infrastruktur

Området skal vejbetjenes fra Stadionvej og fra Kjeld H. Jensens Vej som vist på bilag 2.

Langs Alsvej findes en cykelsti, som er adgangen til Hadsund Skole for bløde trafikanter. Som supplement til denne sti, skal der være stiforbindelse mellem skolen og hallerne, hvilket skal indarbejdes i forbindelse med eventuel udbygning af hallerne.

3.3 Bebyggelse

For at samle bebyggelsen i form af haller mv. skal al bebyggelse placeres indenfor de byggefelter, der er udlagt i lokalplanen se bilag 2. Undtaget herfra er mindre overdækninger, lysmaster, legepladser og evt. redskabsskure, som kan placeres efter behov.

Den eksisterende bebyggelse i området består i forvejen af halbebyggelser, hvorfor ny halbebyggelse kan opføres med en højde på op til 12 meter. Etageboligbebyggelsen, som kun kan opføres inden for ét af byggefelterne kan opføres i op til fire etager med en højde på højst 15 meter. Endelig skal mindre bygninger til omklædning mv. opføres med en højde på højst 4,5 meter. Tekniske installationer så som solceller og elevatortårne skal også opføres inden for disse højder afhængigt af, hvor de opføres.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet er opført i forskellige materialer, men fælles for mange af bygningerne er, at den nederste del af bygningerne er opført i røde teglsten. For at ny bebyggelse opføres i materialer, som skaber sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at de nederste to meter af halbebyggelserne samt stueetagen i anden bebyggelse skal opføres med en facade i røde teglsten. Etageboligbebyggelsen skal for de øvrige etagers vedkommende opføres i mørke farver.

Mindre bygninger så som skure, overdækninger og lignende kan opføres i andre materialer. Disse bygninger må højst opføres med en højde på 3 meter.

3.4 Beplantning

Lokalplanområdet er afgrænset af beplantningsbælter mod både nord og syd. Disse beplantningsbælter skal bevares som afskærmning mod omgivelserne, men beplantningen må beskæres og plejes efter behov.

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, nitrutfølsomme 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

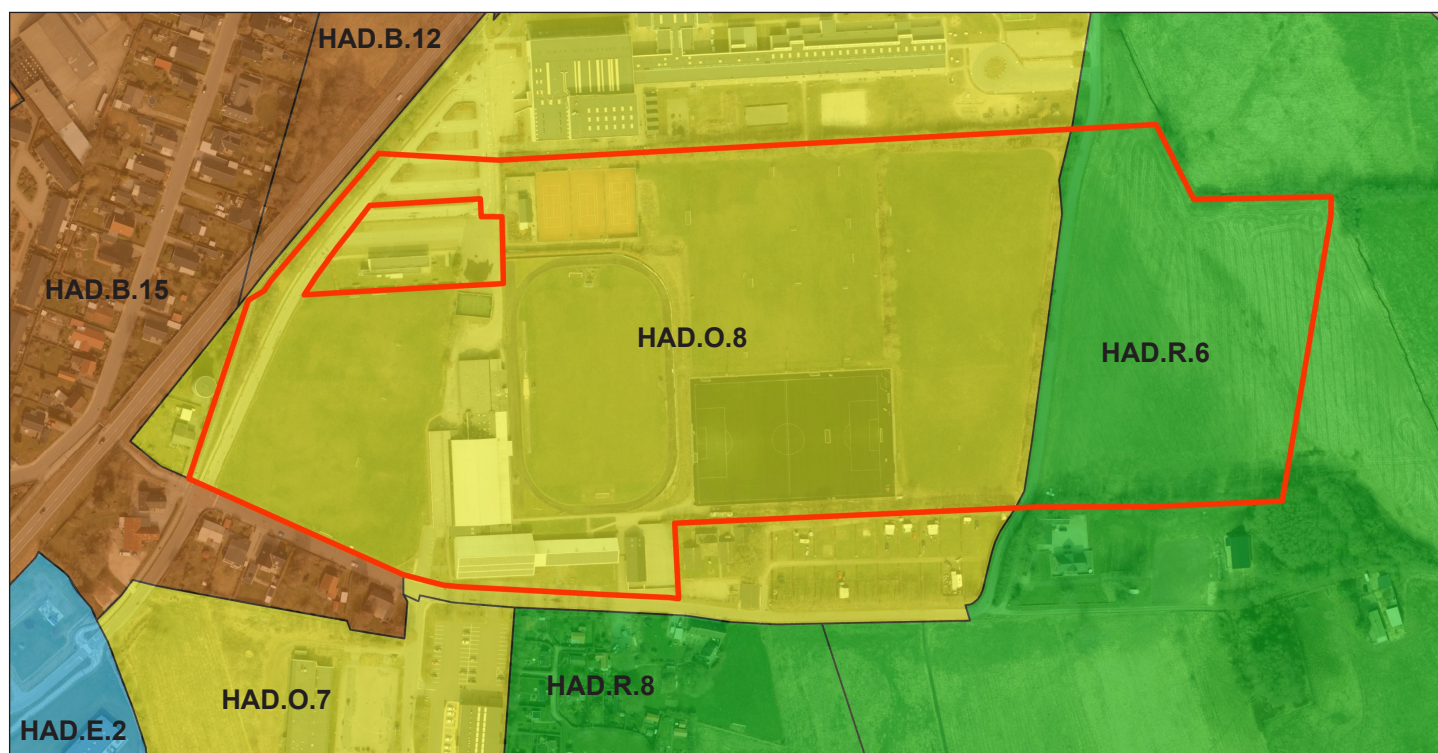
Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger delvist i rammeområde HAD.O.8 område til offentlige formål og delvist i rammeområde HAD.R.6 til rekreativt område se illustration 8.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, da en del af HAD.R.6 inddrages til etablering af boldbaner i lokalplanen. Samtidig giver lokalplanen øgede muligheder for bebyggelse i området i forhold til kommuneplanrammerne. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

Med tillægget ændres afgrænsningerne af rammeområderne, så HAD.O.8 udvides til at omfatte hele lokalplanområdet på nær arealet, hvor der kan opføres boliger. Dette område udlægges til offentligt område i form af HAD.O.17. Rammeområde HAD.R.6 reduceres tilsvarende.

I rammeområde HAD.O.8 hæves bebyggelsesprocenten til 40 procent for området som helhed og bygningshøjden hæves til 12 meter.

Illustration 8: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med rød linie, ligger delvist i rammeområde HAD.O.8 og delvist i rammeområde HAD.R.6.



For det nye rammeområde HAD.O.17 fastsættes en bebyggelsesprocent på 300, en bygningshøjde på 15 meter og et etageantal på 4 etager.

Med kommuneplantillæg nr. 53 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Fritidsformål

Det fremgår af retningslinje 2.9.24 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, at behov for udvidelse eller udlæg af nye arealer skal dokumenteres, inden udlæg af arealer til idrætsformål kan finde sted. Det fremgår endvidere af retningslinjen, at arealer til fritidsformål skal placeres bynært, og der skal sikres, at den fornødne vejadgang kan tilvejebringes.

Hadsund Hallerne udvider med nye funktioner og faciliteter og i den forbindelse anlægges nye parkeringspladser på et areal, der tidligere har været anvendt til boldbaner i direkte tilknytning til halbebyggelserne. Det vurderes, at boldbanerne fortsat er nødvendige for driften af Hadsund Hallerne. Lokalplanen udlægger derfor nye boldbaner i forlængelse af de eksisterende baner, der vejføres af Kjeld H. Jensens Vej.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.9.24.

Lavbundsareal

Hele lokalplanområdet ligger i et lavbundsområde, som ifølge retningslinje 2.13.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 så vidt muligt skal friholdes for byggeri, anlæg, diger med videre. Baggrunden for udpegningen er dels, at lavbundsområder ofte indeholder mulighed for at udvikle sig til naturområder af høj værdi, og dels, at de ofte har en høj grundvandsstand eller ligefrem er udsat for oversvømmelser.

Lokalplanområdet er ikke egnet til genopretning eller til at udvikle sig til naturområde med høj værdi på grund af den bynære placering og den eksisterende anvendelse som idrætsområde.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.13.1.

Økologiske forbindelser

Arealet øst for Kjeld H. Jensens Vej er udpeget som en økologisk forbindelse ifølge retningslinje 2.14.5 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 se illustration 9. I lokalplanen udlægges arealet til nye boldbaner, og det kan ikke bebygges med undtagelse af læskure eller lignende, som er nødvendige for anvendelsen af boldbanerne.

I de økologiske forbindelser skal planlægning og administration af arealanvendelsen og tilstanden som udgangspunkt forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Ifølge retningslinje 2.14.6 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 skal barriere-



Illustration 9: En del af lokalplanområdet, som er vist med en rød linje, er udlagt som økologisk forbindelse.

rer for spredning af dyr og planter så vidt muligt undgås. Hvor et nyt anlæg med barrierevirkning ikke kan undgås, skal virkningen reduceres mest muligt. Virkningen af eksisterende barrierer indenfor de økologiske forbindelser skal søges reduceret mest muligt.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelse om, at boldbanerne øst for Kjeld H. Jensens Vej ikke må indhegnes for dermed at sikre dyrenes frie bevægelighed i den økologiske korridor.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjerne 2.14.5 og 2.14.6.

Visborg Kirkes omgivelser

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor nær- og fjernbeskyttelseszo- nen for Visborg Kirke se illustration 10. Ifølge retningslinje 2.15.7 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 om beskyttelseszoner omkring kirker kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v. inden for nær- og fjernbeskyttelseszo- nerne medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monu- menter i landskabet og (lands-)bymiljøet ikke herved tilsidesættes.



Illustration 10: En del af lokalplanområdet, som er vist med en rød linje, er omfattet af nær- og fjernbeskyttelseszo- nen til Visborg Kirke.

I lokalplanen tillades der ikke opførelse af bebyggelse indenfor det område, som er omfattet af retningslinjen. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af overdækkede arealer og redskabsskure, som er nødvendige i forhold til anvendelsen af boldbanerne.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.15.7.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et større sammenhængende landskab.

Ifølge retningslinje 2.16.1 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kom- muneplan 2013-2025 skal beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for den blå-grønne struktur, herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab.

Områderne bør ifølge retningslinjen friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udfor- mes, så det præger landskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet er bebygget med halbebyggelser og mindre bebyggelser som klubhuse m.v. Store dele af området er derudover udnyttet til forskellige idræts- anlæg såsom fodbold- og tennisbaner.

I lokalplanen gives der mulighed for opførelse af nye idrætshaller samt etagebo- ligbebyggelse, som alle skal opføres inden for nærmere bestemte byggefeltet, som ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse kommer således til at ligge i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil indgå som en

del af byen. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af overdækkede arealer og redskabsskure, som er nødvendige i forhold til anvendelsen af boldbanerne. Disse kan opføres i forbindelse med boldbanerne.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.16.1.

Kystlandskab

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et kystlandskab.

Ifølge retningslinje 2.16.3 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 skal landskabets middelstore skala, enkle karakter og overvejende åbne afgrænsning respekteres.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages højde for kystlandskabets særlige karakter ved planlægning og administration af området.

Ifølge retningslinje 2.16.3 bør kystlandskabet friholdes for skovrejsning, og landbrugsbyggeri bør have en lav karakter og placeres sammen med eksisterende byggeri.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse, og er for en stor del allerede bebygget. Ny bebyggelse begrænses til at blive opført i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, mens den østligste del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse, da denne del skal anvendes til etablering af nye fodboldbaner. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse i form af overdækkede arealer og redskabsskure, som er nødvendige i forhold til anvendelsen af boldbanerne.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.16.3.

Kystnærhedszonen

Den østlige del af lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen.

Ifølge retningslinje 2.20.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2015 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.

En planlægningsmæssig begrundelse for at inddrage nye arealer i byzone i kystnærhedszonen kan være, at inddragelse af arealer uden for kystnærhedszonen til byudvikling af en eksisterende by ikke er geografisk mulig eller vil være i strid med andre planlægningsmæssige hensyn. Der skal desuden foreligge en begrundelse for at opføre byggeri, der er højere end 8,5 meter indenfor kystnærhedszonen.

Hadsund Hallerne udvider med nye funktioner og faciliteter og i den forbindelse anlægges nye parkeringspladser på et areal, der tidligere har været anvendt

til boldbaner i direkte tilknytning til halbebyggelserne. Mariagerfjord Kommune vurderer, at boldbanerne fortsat er nødvendige for driften af Hadsund Hallerne. I lokalplanen udlægger der derfor nye boldbaner i forlængelse af de eksisterende boldbaner. Dette areal, som ikke må bebygges med andet end mindre bygninger, som er nødvendige for benyttelsen af boldbanerne, ligger inden for kystnærhedszonen og føres med lokalplanen over i byzone.

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

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område, som er omfattet af kommuneplanretningslinje 2.22.1.1 om klimatilpasning. I disse områder skal der redegøres for klimatilpasning med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen.

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

En del af lokalplanområdet ligger under kote 2,5 m/DVR90 og er dermed i risiko for oversvømmelser. Lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger. Disse skal være lokalt tilpassede, både i forhold til oversvømmelseskilden og til den planlagte anvendelse af området.

Oversvømmelseskilden for den del af lokalplanområdet, som ligger under kote 2,5 m/DVR90 vil være stormflod og på længere sigt også havvandsstigninger i Mariager Fjord.

Da den planlagte anvendelse af arealerne er boldbaner, vurderer Mariagerfjord Kommune, at det ikke er påkrævet, at arealerne sikres mod oversvømmelser.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanretningslinje 2.22.1.1.

Klimasikring af lokalplanområdet

I Mariagerfjord Kommunes handleplan for klimatilpasning 2019-2022 beskrives en række handlinger for klimatilpasning. Heri fremgår, at der principielt skal klimasikres til minimum en 100 års hændelse i år 2100.

Ved udlæg af arealer til boliger, erhverv og anlæg må ny bebyggelse derfor ikke - med mindre der etableres afværgeforanstaltninger mod oversvømmelser - etableres under gulvkote 2,75 m/DVR90, det klimasikrer til en 100 års hændelse i 2100.

Det er kun arealerne øst for Kjeld H. Jensens Vej, som ligger under kote 2,75 m/DVR90. Disse arealer udlægges i lokalplanen til boldbaner og kan ikke bygges med andet end mindre bygninger, som er nødvendige for benyttelsen af boldbanerne.

Kystplanlægger

Kystdirektoratet har udarbejdet en landsdækkende kortlægning af risikoen i kystområderne frem til 2120 kaldet Kystplanlægger.dk, suppleret af vejledende strategier og forslag til konkrete tiltag til at håndtere oversvømmelses- og erosionsrisikoen.

I kortlægningen er kystområderne inddelt i delstrækninger, som er underopdelt på baggrund af resultatet af risikovurderingen i strategistrækninger. For hver strategistrækning udarbejdes vejledende forslag til strategier for håndtering af risikoen i dag og på kort og langt sigt.

I kortlægningen ligger lokalplanområdet i delstrækning J5.04. Strækningen dækker Mariager Fjord og strækker sig fra øst for Hadsund på den nordlige kyst og slutter øst for Hadsund Syd på sydsiden af fjorden.

I rapport for strategistrækning J5.04.01 foreslås strategier og eventuelle tiltag til håndtering af oversvømmelses- og erosionsrisiko på kort, mellemlangt og langt sigt.

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1.1.9 for et område til offentligt formål i Hadsund by.

Lokalplanen ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

4.4 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i både land- og byzone jf. bilag 1. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet, som ligger i landzone, til byzone.

De kystnære dele af byzonen

De kystnære dele af byzonerne udgøres af de områder i byen, der indgår i visuel sammenhæng med kysten. Til de kystnære dele af byzonen indgår planer for byggeri og anlæg, som enten ligger direkte ud til kysten eller som ud fra blandt andet placering, højde og størrelse indgår i et samspil med kystlandskabet.

For de kystnære dele af byzonerne skal der jf. Planlovens § 16, stk. 4 redegøres for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse, hvis lokalplanområdet vurderes som værende en del af den kystnære del af byzonen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Eksisterende og ny bebyggelse placeres længst mod vest og er her omgivet af bymæssig bebyggelse. Set fra fjorden, vil de nye tilbygninger på Hadsund Hallerne ikke skille sig ud fra den eksisterende bebyggelse, idet byen rejser sig op bag lokalplanområdet, hvor den nye bebyggelse vil falde i ét med byen. I lokalplanen reguleres farven desuden på bebyggelsen, så den skal fremstå i mærkefarver for dermed at mindre synligheden af bebyggelsen.

Mariagerfjord Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet vil være begrænset, og at bebyggelsen ikke vil påvirke den kystnære del af byzonen væsentligt.

4.5 Miljølovgivningen

Områdeklassificering

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen jf. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012 se illustration 11. Den østlige del af lokalplanområdet ligger i landzone og er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ.



Illustration 11: Den del af lokalplanområdet, som ligger i byzone er omfattet af områdeklassificeringen.

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 bebyggelsernes 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 Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ på kommunens hjemmeside.

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

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte (kun hvis arealet er kortlagt) 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.

Støj fra virksomheder og aktiviteter

Virksomheder og aktiviteter inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gældende miljølovgivning. Dette betyder, at der uanset lokalplanens bestemmelser, ikke kan etableres virksomheder eller aktiviteter, som påfører eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse, urimelige støjgener. Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt "Vejledning nr. 5 om ekstern støj fra virksomheder" i 1984. Heri er der fastlagt støjgrænser i forhold til forskellige anvendelsestyper, som danner grundlag for fastsættelsen af støjniveauet i det konkrete område. Jf. illustration 12.

En virksomhed eller en aktivitet skal ikke alene overholde den grænseværdi, der gælder for det område, inden for hvilket virksomheden eller aktiviteten lig-

ger. Virksomheden eller aktiviteten skal også overholde de grænseværdier, der gælder for de omliggende områder, f. eks. boligområderne og kolonihaveområderne, så de ikke belastes af støj fra virksomhederne eller aktiviteterne inden for lokalplanområdet.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at anvendelserne, som nærværende lokalplan tillader inden for lokalplanområdet, er inden for områdetype nr. 3 - området for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne). Aktiviteter inden for lokalplanområdet skal derfor overholde støjgrænserne i illustration 12 i forhold til omgivelserne.

I lokalplanen gives der mulighed for at opføre boliger, som ligger i etagerne over idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne samt klubhuse. Boligerne ligger desuden i tilknytning til udendørs idrætsfaciliteter som f.eks. boldbaner. Støjgrænserne indenfor i boligerne skal derfor overholde de støjgrænser, der fremgår i illustration 13.

4.6 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.

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

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

Illustration 13: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder ved bygningstransmitteret støj målt indendørs (dB(A)).

Tidsrum / Anvendelse	Dag og aften: kl. 07.00-22.00	Nat: kl. 22.00-07.00
1. Virksomheder* (Bortset fra kontorer)	50	50
2. Kontorer	40	40
3. Beboelsesrum	30	25

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.

Den østlige del af lokalplanområdet ligger i Natura 2000 område nr. 14 - Aalborg bugt, Randers fjord samt Mariager Fjord se illustration 14.

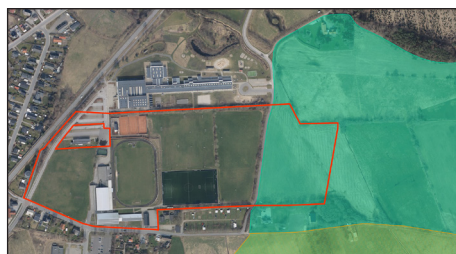


Illustration 14: Lokalplanområdet, som er vist med en rød linje, er delvist beliggende i et Natura2000 området.

Ifølge § 6- og 7 i Bekendtgørelse af 1596 om udpegnings af og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter ("Habitatbekendtgørelsen") skal kommunalbestyrelsen foretage en konkret vurdering af, om det ansøgte projekt i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, er en risiko for skadepåvirkning af Natura 2000 området. Hvis en skadepåvirkning ikke kan udelukkes, skal der laves en konsekvensvurdering, som på baggrund af objektive kriterier, skaber vished for, at projektet ikke er modstrid med bevaringsmålsætningen.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at mulighederne i kraft af lokalplanens bestemmelser ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området og de relevante arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 14, herunder fuglebeskyttelsesdirektivet og Bilag IV og rødlistearter. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at der ikke er en risiko for en skadepåvirkning på Natura 2000-område nr. 14.

Habitatdirektivets bilag IV og rødliste 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 Habitatdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.



Illustration 15: Det beskyttede vandløb, vist med blå, løber langs en del af lokalplanområdet nordligste grænse.

Ifølge luffotos fra 1954 til 2018 har været mark i omdrift. Der er desuden ikke registreret fund af arter på habitatdirektivets bilag IV eller som er rødlistede.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at der potentielt kan forekomme strandtudse, spidssnudet frø, odder og markfirben i området. På baggrund af arealets status som mark i omdrift igennem en lang årrække, vurderer Mariagerfjord Kommune dog, at etablering af nye boldbaner ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning i forhold til leve- og yngle- eller rastområder for bilag IV-arter.

4.7 Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Vandløbet benævnt "Hjulrenden", som løber langs en del af lokalplanområdets nordlige grænse, er registreret som et beskyttet vandløb efter Naturbeskyttelseslovens § 3 se illustration 15.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af et vandløb eller dele af vandløb, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb.

4.8 Vandløbsloven

Hjulrenden er omfattet af et vandløbsregulativ. Ifølge regulativet, må bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art ikke uden kommunens tilladelse anbringes øverste vandløbskant nærmere end 8 meter.

Bræmmen regnes fra vandløbets kronekant, altså grænsen mellem vandløbsbrinkens skråningsanlæg og det almindelige terrænniveau. Der findes ikke noget kort der viser kronekantens placering, da det er en foranderlig størrelse, så det er de konkrete forhold i terrænet der er gældende her. Al bebyggelse skal overholde kravet om en afstand på 8 meter i forhold til vandløbets konkrete kronekant.

Hjulrenden har ikke målopfyldelse og der er planlagt en indsats i vandløbet. Den består i udlægning af sten og grus.

4.9 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

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

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Sten- og jorddiger

Langs en del af lokalplanområdets sydligste grænse findes et dige se illustration 16.

Diger er beskyttet mod tilstandsændringer af Museumslovens § 29 a. Ifølge denne bestemmelse, må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger.



Illustration 16: Det beskyttede dige, vist med gult, som ligger i en del af lokalplanområdets sydligste grænse.

4.10 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Stadionvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet til at betjene lokalplanområdet. Den offentlige vej Kjeld H. Jensens Vej går igennem lokalplanområdet. For at kunne anvende arealet øst for vejen til boldbaner, skal der etableres en sikker overgang fra arealerne vest for vejen eventuelt med belysning, nedsat hastighedsbegrænsning og hævet flade. Dette kræver en tilladelse fra vejmyndigheden.

Hvis det bliver nødvendigt at skabe vejadgang til arealet i form af adgang for maskiner og udstyr, vil dette også kræve en tilladelse fra vejmyndigheden.

Stier

Fra den øst-vestgående del af Stadionvej findes en sti, som leder de bløde trafikanter frem til Hadsund Skole. Parallelt med Alsvej findes desuden en dobbeltrettet cykelsti.

For at supplere disse stier, skal der samtidig være passage mellem skolen og Hadsund Hallerne, så der er let adgang mellem de to funktioner. Denne passage er på nuværende tidspunkt sikret ved et vejudlæg, som er optaget på matrikelkortet.

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 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 offentlig vej og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

4.11 Forsyning

Spildevandsplanen

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

Ikke alle lokalplanens byggefeltet inklusiv parkeringsarealet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan 2011-2021. Alle lokalplanens byggefeltet inkl. parkeringsarealet er tænkt ind i den kommende revision af spildevandsplanen som planlagt separatkloakeret område. Såfremt byggeriet startes op før der foreligger en revision af spildevandsplanen, skal der udarbejdes et tillæg til den nuværende spildevandsplan, som angiver at området skal separatkloakeres.

Dele af området er allerede kloakeret i henhold til spildevandsplanens bestemmelser samt de afløbskoefficienter, klima- og hydrauliske sikkerhedsfaktorer, som er fastsat i spildevandsplanen. Ved tilbygninger på eksisterende ejendomme eller ved udstykning af nye ejendomme, kan der blive stillet krav om forsinkelse af overfladevand på egen grund, Lokal Afledning af Regnvandet (LAR-løsninger), diffus nedsivning fra græsarmerede befæstelser eller krav om nedsivning.

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 af Hadsund Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du 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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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.

Der er ingen servitutter, der er tinglyst på lokalplanområdet indtil lokalplanens endelige vedtagelse, der har betydning for realisering af 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 forsyningselskaber 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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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 155/2022 - Offentligt område ved Stadionvej i Hadsund

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 offentlige formål i form af halbebyggelser, idrætsfaciliteter, parkeringspladser samt overnatningsfaciliteter for brugerne af faciliteterne.
 - at der kan opføres etageboliger i tilknytning til idrætsfaciliteterne.
 - at den nederste del af halbebyggelser og bebyggelser i én etage, som opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, opføres i røde teglsten.
 - at de øverste etager af etageboligbebyggelsen opføres i mørke farver.

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

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 62m og 62s samt del af matr.nre. 33ad, 74v, 7000ac, 7000cn, 7000dn og 7000do Hadsund By, Hadsund.

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

- 2.2 En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres dette område til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- offentlige formål i form af halbebyggelse, idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne, klubhuse, parkeringspladser samt boldbaner.
 - boligformål i form af etageboligbebyggelse.
- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene A og B som er vist på bilag 2.
- 5.2 Inden for byggefeltene A må der kun opføres bebyggelse i form af halbebyggelse, idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne samt klubhuse.
- 5.3 Inden for byggefelt B må der kun opføres bebyggelse i form af idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne samt etageboligbebyggelse.
- 5.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 % for hvert af byggefeltene benævnt A på bilag 2.
- 5.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 300 % for byggefeltet benævnt B på bilag 2.
- 5.6 Inden for byggefeltene A må halbebyggelse opføres med en højde af højst 12 meter. Dette gælder også tekniske installationer så som solceller og udluftningskanaler.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller af et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

- 5.7 Inden for byggefeltene A må bebyggelse i form af idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne samt klubhuse opføres i 1 etage med en højde på højst 4,5 meter. Dette gælder også tekniske installationer så som solceller, udluftningskanaler og elevatorårne.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller af et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

- 5.8 Inden for byggefelt B må bebyggelse i form af idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne samt etageboligbebyggelse opføres i 4 etager med en højde på højst 15 meter. Dette gælder også tekniske installationer så som solceller, udluftningskanaler og elevatorårne.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller af et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

- 5.9 I den nederste etage af bebyggelse i byggefelt B må der kun etableres idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.) samt overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne.
- 5.10 I de øvrige etager af bebyggelse inden for byggefelt B må der kun etableres etageboligbebyggelse.
- 5.11 Sekundær bebyggelse så som overdækkede arealer, legepladser og redskabsskure, som er nødvendige i forhold til anvendelsen af boldbanerne må opføres uden for byggefelterne A og B. Disse bygninger må opføres i 1 etage med en højde på højst 3 meter.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller af et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Udvendige bygningsfacader skal for bebyggelse i form af idrætsfaciliteter (omklædningsrum, møderum m.v.), overnatningsfaciliteter med tilknytning til halbebyggelserne samt etageboligbebyggelse opføres i røde teglsten og skal fremstå i blank mur.

Undtaget herfra er de tre øverste etager i etageboligbebyggelsen, som skal udføres i røde eller brune teglsten og skal fremstå i blank mur eller som pudsede eller vandskurede facader.

Hvis facaderne pudses eller vandskures, skal de fremstå bemalet med en kalklignende¹ overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med de farvekoder, der er bestemt i bilag 3, og som angiver udgangspunktet for farven².

- 6.2 Udvendige bygningsfacader skal for bebyggelse i form af halbebyggelse opføres i røde teglsten og skal fremstå i blank mur for de nederste 2 meter.
- 6.3 Sekundær bebyggelse så som overdækkede arealer og redskabsskure kan opføres i andre materialer.
- 6.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget.
- 6.5 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder zink, kobber og bly.

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)

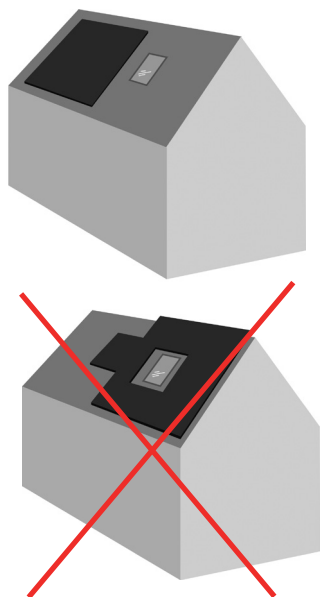


Illustration 16: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses (vist med rød cirkel). Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

- 6.6 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 passende afstand fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 16.

Skiltning

- 6.7 Der må opsættes et fælles skilt ved overkørslen fra Stadionvej til arealet benævnt parkering, hvor alle bosiddende klubber og faciliteter i området kan ses med navn og logo.

Skiltet må højst være 1,2 meter bredt og 2 meter højt.

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

- 6.9 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte.

- 6.10 På facader, der vender mod boliger, må der ikke opsættes skilte, der ved kunstigt lys eller skyggevirkning eller ved at tage udsigt, er til gene for boligerne.

- 6.11 Skiltning på facaderne skal placeres:
- så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
 - med en afstand på mindst 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
 - så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.
 - inden for klubbens eller facilitetens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere klubber eller faciliteter.

- 6.12 Der må ikke anvendes skiltning, som er synlig i et område, som rækker længere end nærområdet f.eks. flagstænger og luftballoner.

Flagstænger til Dannebrog er undtaget fra denne bestemmelse.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Beplantningsbælterne, som er vist på bilag 2, skal bevares.

Dette forhindrer ikke almindelig pleje og beskæring af beplantningen.

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

7.3 Der må ikke opføres faste hegn eller trådhegn i den del af lokalplanområdet, som ligger øst for Kjeld H. Jensens Vej.

7.4 Der må foretages befæstelse på højst 32 % inden for de enkelte byggefelt A eller B. Det bebyggede areal, parkeringsarealer og indkørsler skal medregnes som befæstelse. Vandgennemtrængelige belægninger som grus medregnes ikke.

Der kan forventes dispensation til yderligere befæstelse af en ejendom, hvis overfladevandet fra den resterende del håndteres indenfor den enkelte ejendom ved nedsivning, regnbede, græsarmet befæstelse eller tilsvarende. Alternativt kan regnvandet forsinkes før tilledning til den offentlige regnvandskloak.

§ 8 Terrænregulering

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

Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.³

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

9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stadionvej.

9.2 Parkeringspladser skal etableres i det område, som på bilag 2 er markeret med "parkering".

9.3 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 have en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal - undtaget herfra er lysmaster.

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.

3) I forbindelse med en dispensation, vil der blive lagt vægt på, hvorvidt terrænreguleringen medfører væsentlige ulemper for naboen i form af indbliksgener, risiko for nedfalden jord, tilførsel af overfladevand, påvirkning af udsigt samt visuelle gener i form af markante skråningsanlæg og/eller støttemur.

- 10.4 Lysmaster må opføres med en højde på højst 15 meter målt fra eksisterende terræn.

§ 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 4.11)
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.11).

§ 13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Følgende lokalplan ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:
- Lokalplan 1.1.9 for et område til offentlige formål i Hadsund by, vedtaget af Hadsund Byråd den 17. december 1980, ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 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.

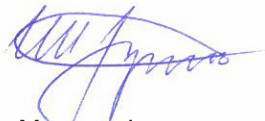
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 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 155/2022 for et offentligt område ved Stadionvej i Hadsund af Byrådet den 28. april 2022.

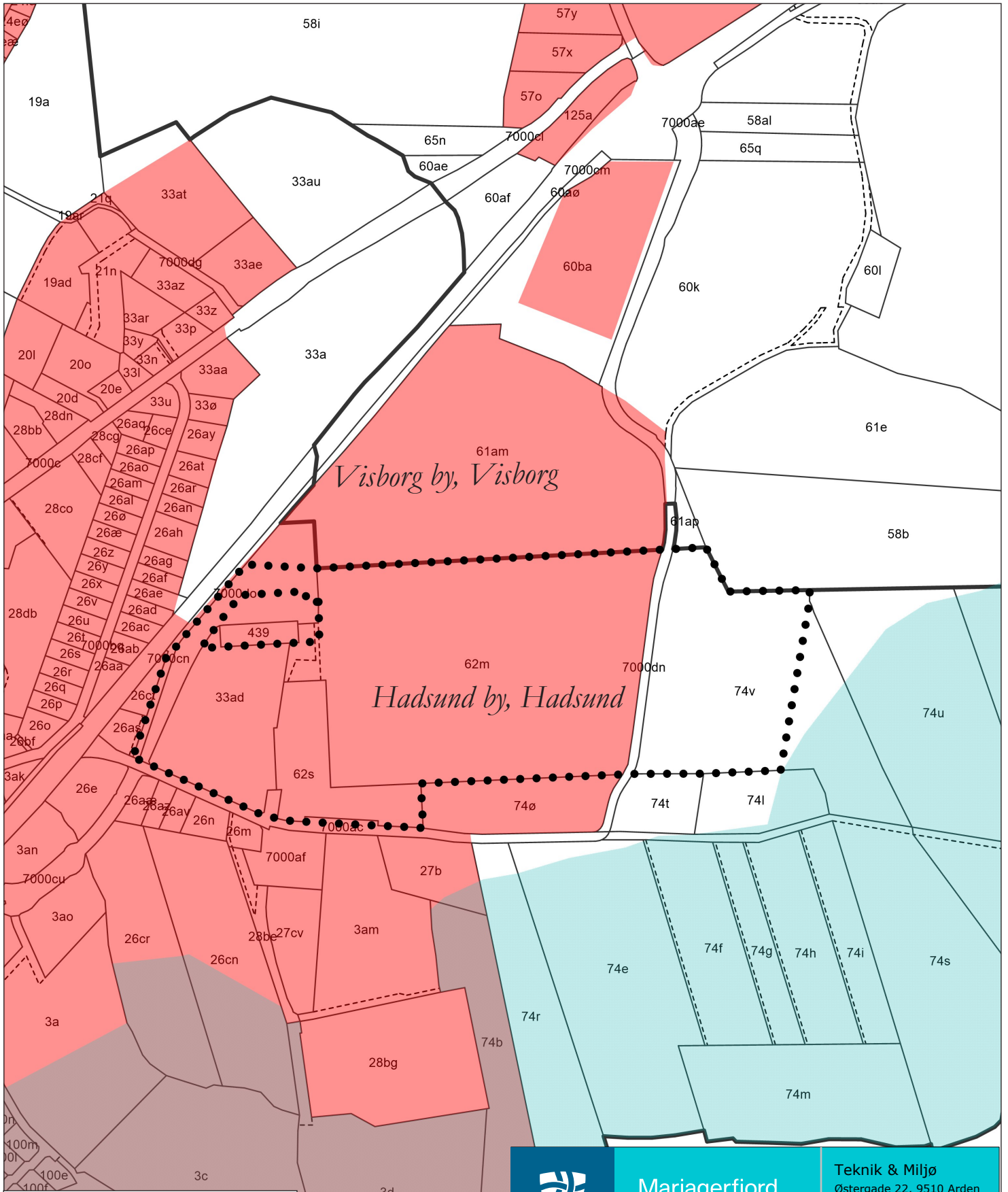


Mogens Jespersen
Borgmester



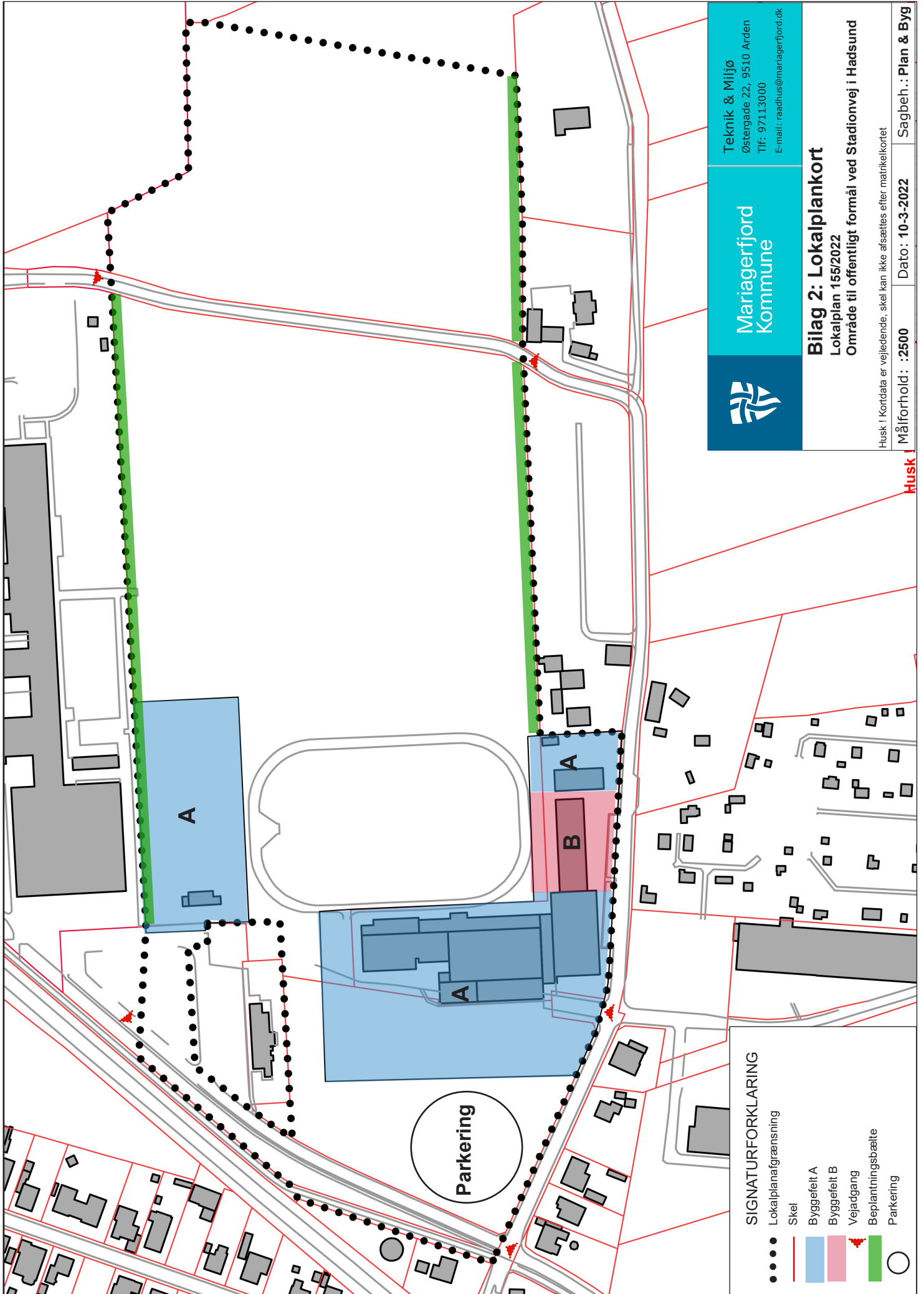
Anne Velling Christiansen
Kommunaldirektør

BILAG



SIGNATURFORKLARING	
●●●●●	Lokalplanafgrænsning
■ (red)	Byzone
■ (blue)	Strandbeskyttelseslinje
— (thick black)	Ejerlavsgrense
— (thin black)	Skel

	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
	Bilag 1: Matrikulære forhold Lokalplan 155/2022 Område til offentligt formål ved Stadionvej i Hadsund	
Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet		
Målforskel:	1:5000	Dato: 15-3-2022
		Sagbeh.: Plan & Byg



Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 2: Lokalplankort
 Lokalplan 155/2022
 Område til offentligt formål ved Stadionvej i Hadsund

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

Målforhold: :2500 Dato: 10-3-2022 Sagbeh.: Plan & Byg

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanatgrænsning
- Skel
- Byggefelt A
- Byggefelt B
- ▲ Vejadgang
- Beplantningsbælte
- Parkering

Husk!

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
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun S 8010 - Y70R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Vogngrøn S 6010 - G30Y
	Blå S 8010 - R70B
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 9000 - N

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 155/2022 og Kommuneplantillæg nr. 53 for et offentligt område ved Stadionvej i Hadsund.

Der er foretaget en screening af planforslagene, 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		Lokalplanen gør det muligt at udvide idrætsfaciliteterne ved Hadsund Hallerne, og der gives samtidig mulighed for at etablere boliger i umiddelbar tilknytning til faciliteterne for dermed at optimere mulighederne for at udøve idræt tæt på sin bolig.
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			X		
Friluftsliv/rekreative interesser				X	Se ovenfor.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		lokalplanen indebærer ikke forringelser af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for fj. afsnittet Internationale naturbeskyttelsesområder. Arealet, som ligger inden for en økologisk forbindelse, forhindres hegning, som kan forstyrre vildets frie passage.
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		Se ovenover.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		Se ovenover.
Habitat-områder			X		Se ovenover.
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		I udkanten af lokalplanområdet findes et beskyttet vandløb. Dette berøres ikke.
Grønne områder			X		
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				
Fredning			X		I udkanten af lokalplanområdet findes et beskyttet dige. Dette berøres ikke.
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge			X		Ny bebyggelse skal opføres i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og i de samme materialer som den eksisterende bebyggelse.
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			X		
Arkæologiske værdier			X		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker			X		Der opføres ikke bebyggelse indenfor nær- og fjernbeskyttelses-zonen for Visborg Kirke indkigszonen til Visborg Kirke.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge			X		

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

Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			X		
Arkitektoniske værdier			X		Ny bebyggelse skal opføres i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og i de samme materialer som den eksisterende bebyggelse.
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	X				
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering/ flytning			X		Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analyse af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012, samt af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr.1452 af 7.december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).
Råstoffer			X		
Erosion			X		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		
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		Trafik til og fra området kan ske ad eksisterende veje og stier.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		
Påvirkninger fra vibrationer			X		
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		Der er offentlig adgang til faciliteterne inden for lokalplanområdet.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		

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

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		
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 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