



LOKALPLAN 203/2025

Boliger på Oxendalen i Mariager

Vedtaget

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens område	2
Lokalplanens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	7
Miljøvurdering	19
Servitutter	21
Klagevejledninger til lokalplan	23
Bestemmelser	25
§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2 Område- og zonestatus	27
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	28
§ 4 Udstykning	29
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	35
§ 7 Ubebyggede arealer	38
§ 8 Terrænregulering	40
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering	41
§ 10 Tekniske anlæg	42
§ 11 Støj	43
§ 12 Bevaring af beplantning	44
§ 13 Grundejerforeninger	45
§ 14 Servitutter	47
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning	48
§ 16 Ophævelse af lokalplan	49
§ 17 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	50
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger	51
§ 19 Vedtagelsespåtegning	52
Bilag	54
Bilag 1: Matrikulære forhold	55
Bilag 2: Lokalplankort	56
Bilag 3: Illustrationstegning	57
Bilag 4: Farvekoder	58
Bilag 5: Støjrapport	59
Bilag 6: Screening for miljøvurdering	60
Kommuneplantillæg	64

Redegørelse

Baggrund og lokalplanens område

Nærværende redegørelse til Lokalplan 203/2025 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

Baggrund

På baggrund af et ønske fra en bygherre om at udvikle et område til boligbebyggelse i form af tæt-lavbebyggelse og etageboligbebyggelse på Oxendalen 1 i Mariager, har Mariagerfjord Kommune udarbejdet denne lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde med 8 etageboliger og 11 tæt-lav boliger i form af rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse samt udlægge arealer til fælles ophold. Boliger ønskes opført i størrelsen 70 - 95 m².

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 26a og en del af matr. nr. 4u Mariager Markjorder, som vist på bilag 1.

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 4000 m² og anvendes i dag til offentlig formål i form af Restaurant Landgangen, som tilbyder mad ud af huset, overnatning, selskabslokaler og mad til arrangementer. En lille del af lokalplanområdet ejes af Mariagerfjord Kommune, og er et grønt areal, som er tilknyttet Plejecenter Fjordvang.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af den nordlige del af Mariager by. Området afgrænses mod vest af den offentlige vej Fjordgade og Mariager Fjord. Mod syd afgrænses området af Oxendalen. Syd for lokalplanområdet ligger desuden et boligområde i form af parcelhuse. Mod øst ligger en enkelt bolig. Mod nordøst afgrænses området af Plejecenter Fjordvang, samt en sti der går fra Fjordgade til Plejecenter Fjordvang.

Terrænet indenfor lokalplanområdet er overvejende fladt, og er beliggende i kote 2,0 - 2,5 m DVR/90. Fra lokalplanområdets nordlige grænse er der et svagt fald i terrænet mod syd på ca. en halv meter. Dette er over en afstand på 94 meter.

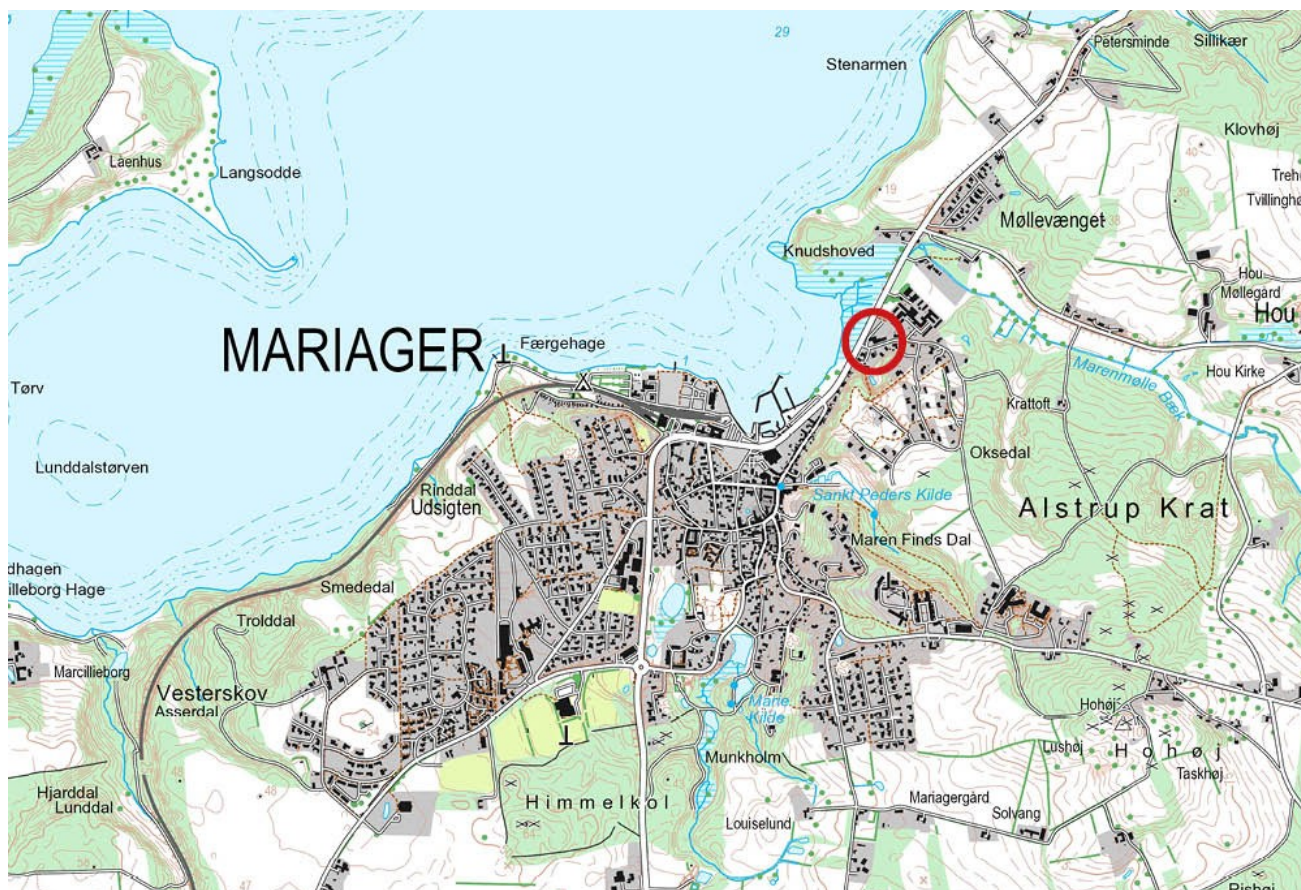


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Mariager.



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

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse som boligområde til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.
- at skabe et boligområde med fokus på gode udendørs opholdsarealer både, i form af private haver og fælles friarealer, som tilsammen medvirker til at skabe fællesskab og tryghed i området.
- at sikre at fælles fri- og opholdsarealer etableres centralt i området.

Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanen udlægger området til et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse samt sekundært byggeri i form af f.eks. garager, drivhuse, skure og lignende.

Lokalplanområdet inddeles i delområde I og II, som vist på bilag 2. Delområde I skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i højst 1,5 etage. Delområde II skal anvendes til etageboligbebyggelse i højst 2 etager og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet disponeres således, at adgangsvejen A-A placeres så den ligger midt i området med bebyggelse på begge sider. Centralt i området skal der placeres et fælles friareal, som boligerne ligeledes bliver centreret om. Hermed bliver det fælles friareal synligt fra de fleste boliger og arealet vil blive et naturligt samlingssted for beboerne inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse

Lokalplanen skal danne ramme for et attraktivt boligområde bestående af etageboligbebyggelse og tæt-lav boliger i form af rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse.

For at skabe variationer i facaden, skal lange og ubrudte facader undgås ved, at bebyggelsens facade udføres med forskydninger.

For at binde den nye bebyggelse sammen med den eksisterende bebyggelse langs Fjordgade og Plejecenter Fjordvang skal boligerne indenfor lokalplanområdet, fremstå i blank mur i blødstrøgne gule eller sandfarvede teglsten eller ydervægge, der pudses og malerbehandles i samme farve. Tagene skal fremstå med røde tegltage.

Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej, Oxendalen.

Boligvejen skal udlægges i en bredde af mindst 7 meter, med en placering som vist på bilag 2, og anlægges med fast belægning, som f.eks. asfalt.

Parkeringspladserne skal etableres i fælles parkeringsanlæg inden for lokalplanområdet, således adgangen til boligerne kommer til at ske ad stier fra parkeringspladserne.

Boliger i delområde I må højst have én parkeringsplads ved boligen.

Fælles friareal

Til boligerne skal der etableres et fælles friareal, som skal placeres centralt i området i forhold til boligerne, vejene og stierne.

Med udgangspunkt i lokalplanrådets form skal friarealet centreres således, at beboerne, cyklende og gående, der bevæger sig gennem området, vil mødes. Det fælles friareal skal danne et samlingspunkt for området.

Det fælles friareal skal udgøre mindst 200 m² og kan indrettes med legeredskaber, borde og bænke m.v.

Beplantning

Fælles friarealer skal etableres i græs og kan beplantes med enkeltstående træer og buske. Beplantning kan ske frit inden for de private havearealer.

De enkeltstående træer ved skellet mod nord, som vist på bilag 2, skal bevares.

Haver

Imellem vejen og den enkelte bolig i stueetagen skal der etableres en forhave i en bredde af mindst 4 meter målt fra facaden.

Hegn

Hegn i skel mod nabo eller vej, må kun etableres som levende hegn. Hegn i skel mod nabo må højst etableres i en højde på 1,80 meter. Hegn i skel mod vej må højst etableres i en højde på 1,50 meter, så der skabes visuel kontakt mellem de beboere, der opholder sig i de private haver og de beboere der opholder sig på friarealerne.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

Bekendtgørelse om "krav til kommunernes planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger" trådte i kraft den 1. januar 2017. Bekendtgørelsen fastlægger regler for kommunens fysiske planlægning 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.

Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde MAR.O.11, som er udlagt til offentligt område i form af Restaurant Landgangen, Oxendalen. En mindre del af lokalplanområdet ligger i rammeområde MAR.O.15, som er udlagt til offentligt område i form af Plejecenter Fjordvang, Oxendalen.

Da lokalplanen udlægger området til boliger, er lokalplanen ikke i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 8 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Med tillægget udlægges planområdet til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse. Tillægget ændrer bestemmelserne for at bebyggelse indenfor området må opføres i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 9,5 meter.

Med kommuneplantillæg nr. 8 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommuneplan 2024.

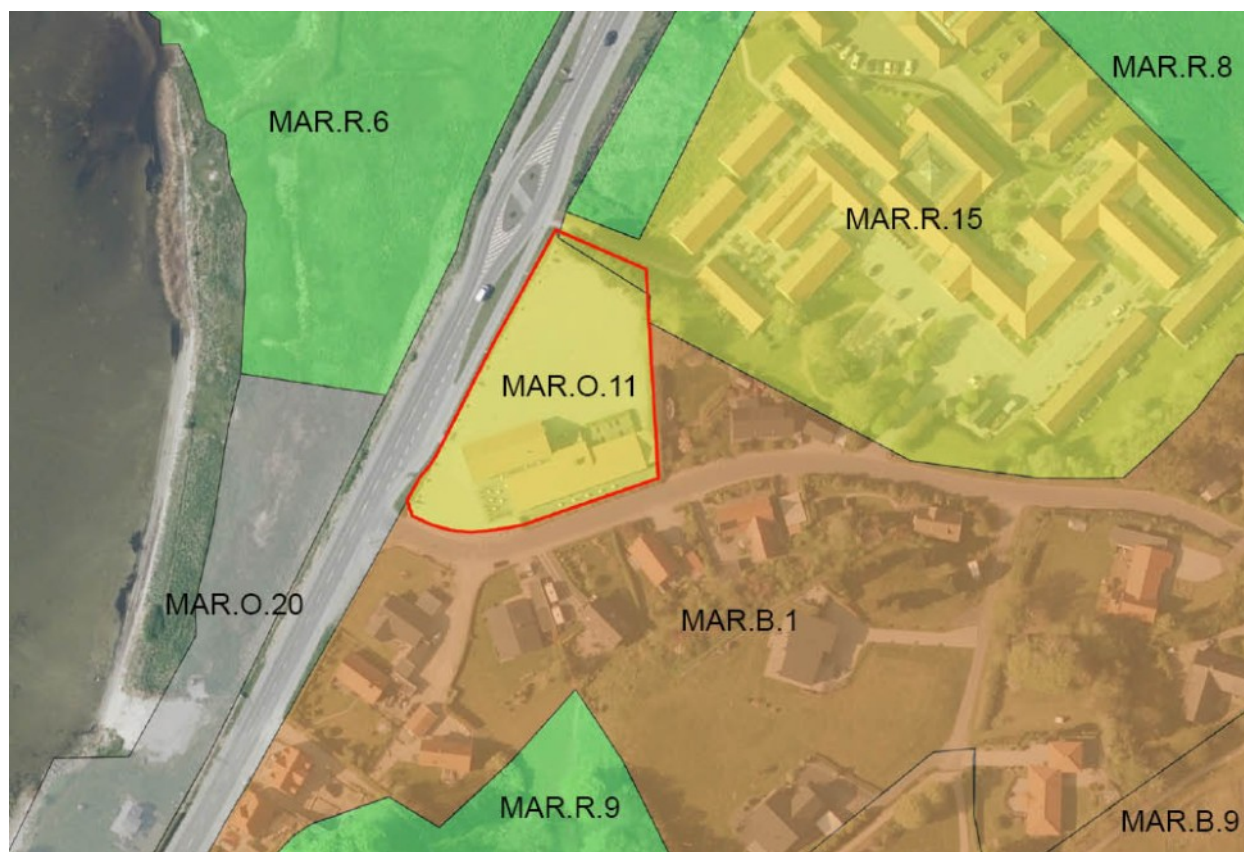


Illustration 3: Planområdet ligger i kommuneplanramme MAR.O.11, som er udlagt til offentligt område i form af Restaurant Landgangen, Oxendalen. En mindre del af lokalplanområdet ligger i rammeområde MAR.O.15, som er udlagt til offentligt område i form af Plejecenter Fjordvang, Oxendalen.

Skovrejsningsområder

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Ifølge retningslinje Sr. 2 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, kan der som udgangspunkt ikke plantes skov i områder, hvor skovrejsning er uønsket. Eksisterende lovligt anlagte skove berøres ikke af udpegningen.

Lokalplanen muliggør ikke skovrejsning og udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje Sr. 2.

Lavbundsarealer

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et lavbundsareal.

Ifølge retningslinje La. 1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg, diger med mere. Udpegningen er begrundet i, at lavbundsarealer ofte indeholder mulighed for at udvikle sig til naturområder af høj værdi, dels at de ofte har en høj grundvandstand eller ligefrem er udsat for oversvømmelse.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende byområde, som i forvejen er bebygget og anvendes til restaurant. Den tidligere bebyggelse fjernes og bliver erstattet af ny boligbebyggelse, samtidig med at anvendelsen af området ændres fra restaurant til boligområde. På baggrund af områdets tidligere anvendelse er der ikke grundlag for, at området kan udvikles til et naturområde.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje La. 1.

Økologiske forbindelser

En lille del af lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som økologiske forbindelser i retningslinje Gd. 5. (se illustration 4)

Ifølge retningslinje Gd. 5 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal økologiske forbindelser friholdes for byvækst, veje og andre tekniske anlæg med videre, der kan forringe spredningsmuligheder for vilde planter og dyr.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende byområde, som i forvejen er bebygget og anvendes til restaurant. Den tidligere bebyggelse fjernes og bliver erstattet af ny boligbebyggelse, samtidig med at anvendelsen af området ændres fra restaurant til boligområde. På baggrund af områdets tidligere anvendelse vil spredningsmulighederne for vilde planter og dyr derfor ikke blive påvirket.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje Gd. 5.



Illustration 4: Det farvede område viser det areal med økologiske forbindelser, som lokalplanområdet er omfattet af.

Landskabstyper

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som dallandskab i retningslinje La. 9.

Ifølge retningslinje La. 9 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal dallandskaber have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur. Nyt byggeri i dalene skal etableres ved eksisterende byggeri, og må ikke overstige skalaen i dette byggeri. Der skal lægges stor vægt på et samlet harmonisk udtryk.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende byområde, som i forvejen er bebygget og anvendes til restaurant. Den tidligere bebyggelse fjernes og bliver erstattet af ny boligbebyggelse, samtidig med at anvendelsen af området ændres fra restaurant til boligområde. Den nye bebyggelse placeres i nærheden af eksisterende bebyggelse, og overstiger ikke skalaen for den omkringliggende bebyggelse.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje La. 9.

Klimatilpasning

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

Ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2024 ligger lokalplanområdet ifølge retningslinje Kl. 9 i et område med risiko for oversvømmelse fra nedbør. I områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør, skal lavtliggende arealer og lokale lavninger, så vidt muligt friholdes ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg.

Risikoområder omfatter både lavtliggende arealer og lokale lavninger, da de ligger relativt lavere end deres omgivelser og dermed er oversvømmelsestruede. Disse områder skal derfor i stedet udlægges til formål, som kan håndtere risikoen for oversvømmelse.

Indenfor lokalplanområdet er der en lavning, som opsamler vand fra et mindre opland udenfor lokalplanområdet. Strømningsveje bør derfor sikres ved nyt byggeri. På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje Kl. 9 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024.

Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan M.1.26 for offentligt område - Ældrecenter, der har til formål at sikre, at der i området kan opføres 24 ældreboliger, dagcenter, daghjem, nathjem, anretterkøkken, bicentral, 20-22 plejeboliger og centralkøkken.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, ophæves kun den del af Lokalplan M.1.26, der er omfattet af den nærværende lokalplan.

Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres ikke på zoneforholdene.

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 jævnfør 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. Afviger bebyggelsen væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger helt ud til Mariager Fjord og området indgår derfor i en visuel sammenhæng med kysten. Der er udarbejdet en visualisering af bebyggelsen set fra den sydlige side af området. Se illustration 5.

De kystnære dele af byzonen i Mariager er generelt præget af bymæssig bebyggelse i form af tæt-lav, åben-lav, etageboligbebyggelse samt mindre områder til offentlige og rekreative formål. Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende bebyggede miljø omkring lokalplanområdet.

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.



Illustration 5: Visualisering af bebyggelsen set fra fjorden.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller

byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

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

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

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

Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenet. Den lettere forurening kan stamme fra diffus forurening fra trafik og industri og fra den daglige brug gennem mange år. Områderne adskiller sig dermed fra kortlægningen af jordforureningen på enkelte 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 fortsat områdeklassificerende områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

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

Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet fra Fjordgade ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 fra 2007), se illustration 7. Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer må således ikke overstige $L_{den}=58$ dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{den}=33$ dB i sove- og opholdsrum.

For nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvor der er ønske om at forny bymæssige bebyggelse eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri er der dog mulighed for at fravige grænserne for støj.

Der kan i disse særlige situationer planlægges nye støjisolerede boliger under forudsætning af at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB(A). Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facade sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner) samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l. hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier.

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

En beregning af støjniveauet baseret på den nuværende trafikmængde giver anledning til en støjbelastning L_{den} i lokalplanområdet, som ligger over grænseværdien på 58 dB(A) på facaden ud mod vejen, Fjordgade. De øvrige facader og boliger, som ligger nærmest Plejecenter Fjordvang, kan overholde støjgrænsen. Dette skyldes trafikmængden på Fjordgade og den korte afstand til vejen.

Støjberegningerne er baseret på trafikdata fra en trafikmåling fra Mariagerfjord Kommune i 2024. Støjkortet fremgår af lokalplanens bilag 5.

I lokalplanen stilles det som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse, at bebyggelsen og de udendørs opholdsarealer skal være sikret mod støj fra Fjordgade.

Det indendørs støjniveau skal sikres med en facadeløsning som dæmper støjen indenfor med åbne vinduer. Dette kan være i form af russervinduer eller glasværn foran et oplukkeligt indadgående vindue.

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

Illustration 7: Vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

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 Natura 2000-område, der ligger nærmest lokalplanområdet er nr. 22 - Kielstrup Sø. Lokalplanområdet ligger cirka 2 kilometer fra dette Natura 2000-område.

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 internationale naturbeskyttelsesområde nr. 22 - Kielstrup Sø, da lokalplanområdet ligger omgivet af bymæssig bebyggelse samt, at lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse.

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.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet ligger ca. 50 meter fra en offentlig skov, og er dermed omfattet af skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove.

Undtagelser herfra er dog bebyggelser omfattet af "Husrækkereglen".

"Husrækkereglen" er en betegnelse for Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3, der siger, at på strækninger hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse, "husrække",

nærmere skoven end 300 m, gælder forbuddet i stk. 1 kun mellem skoven og den væsentlige lovlige bebyggelse. Det betyder, at skovbyggelinjen reelt vil forløbe i den kortere afstand fra skoven, hvor bebyggelsen ligger, og forbuddet i lovens § 17, stk. 1 vil kun gælde på arealer mellem husrækken og skoven.

Lokalplanområdet er beliggende i nærhed af et eksisterende boligområde, hvor der mellem skoven og lokalplanområdet allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse i form af parcelhuse. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Nordjyske Museer har oplyst, at der indenfor lokalplanområdet ikke er risiko for at finde jordfaste fortidsminder.

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 Nordjyske Museer.

Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Oxendalen. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnet til at betjene lokalplanområdet.

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. Den parkeringsnorm, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Byrådet den 20. juni 2024. Heri er det bestemt at, at der ved tæt-lav-boliger skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig eller 1,5 parkeringsplads i et fælles parkeringsanlæg. Ved etageboliger er det bestemt, at der skal etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

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.

Forsyning

Spildevandsplanen

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

Lokalplanområdet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan, hvoraf det fremgår, at lokalplanområdet er angivet som separatkloakeret. Området kan jævnfør spildevandsplanen befæstes med 35 %. Hvis der ønskes at befæste et større areal skal regnvandet enten nedsives eller forsinkes inden tilslutning.

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 Mariager Vand Amba, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

Miljøvurdering

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

- Hvis lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Hvis indholdet af lokalplanen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis 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 i Nævnenes hus senest 4 uger efter offentliggørelsen.

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om 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.

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

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. 26a og matr. nr. 4u Mariager Markjorder er der tinglyst følgende servitutter:

- **Dokument af 20. januar 1966 om adgangsbegrænsning mv. vedr. 13A.**

Servitutten vedrører regulerende foranstaltninger med hensyn til adgangen til bivejstrækningen i Mariager købstadskommune, omfattende omkørselsvejen og den af Mariager Byråd bestyrede del af Mariager-Hadsund vejen.

Servitutten skal respekteres ved realisering af lokalplanen. Oplysninger om omfang af adgangsbegrænsningen kan fås hos Mariagerfjord Kommune.

- **Dokument af 7. februar 1966 om Oversigt mv.**

I servitutten er det bestemt, at ejere er pligtigt til at drage omsorg for det i servitutten vedlagte rids med grå farve angivne oversigtsareal hverken varigt eller midlertidig anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 1 meter over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

Servitutten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men skal fortsat respekteres.

- **Dokument af 2. september 1972 om byggelinjer mv. vedr. 26A, 26D.**

I servitutten er der fastlagt, at der på langs de amtsrådet bestyrede landeveje 504, fra Hobrovej til Østergade og landevej 522, fra Østergade til ejerlavsskellet mellem Mariager markjorder og Hou under Mariager Jorder.

Servitutten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men skal fortsat respekteres.

Det skal bemærkes, at servitutten begrænser byggemulighederne i delområde I. Hvis der skal opføres bebyggelse inden for byggelinjen, vil det kræve dispensation fra servitutten.

- **Dokument af 6. februar 1990 om fjernvarme mv., vedr. 1**

I servitutten er det fastlagt, at ejendomme er pålagt tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg, fjernvarmeforsyning fra Mariager Fjernvarmeværk Amba.

Servitutten skal respekteres ved realisering af lokalplanen.

- **Dokument af 7. juli 2004 om deklaration om ekspropriation og byggelinjer.**

Servitutten vedrører beslutning om ekspropriation i anledning af ombygning af amtsvej 504 Randers - Mariager, km 22,500 - 23,498 og amtsvej 522 Mariager - Hadsund, km 0,385 - 1,200, ombygning gennem Mariager.

Servitutten er ikke længere aktuel og bør aflyses.

Klagevejledninger til lokalplan

Hvad kan jeg klage over?

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

Planklagenævnet kan beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger om 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 203/2025 - Boliger på Oxendalen i Mariager

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

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

1. at sikre områdets anvendelse som boligområde til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.
2. at skabe et boligområde med fokus på gode udendørs opholdsarealer både, i form af private haver og fælles friarealer, som tilsammen medvirker til at skabe fællesskab og tryghed i området.
3. at sikre at fælles fri- og opholdsarealer etableres centralt i området.

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

§ 2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 26a og en del af matr.nr. 4u Mariager Markjorder.

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

§2.2

Lokalplanområdet er opdelt i delområde I og II, som vist på bilag 2.

§2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ændres ikke på zoneforholdene.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdets delområde I skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse med tilhørende sekundære bygninger og lignende.

Lokalplanområdets delområde II skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt-lav helårsbeboelse med tilhørende sekundære bygninger og lignende.

§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.

§4.2

Der må ikke udstykkes ejendomme med et mindre grundareal end 150 m².

§4.3

Ved udstykning af boligerne enkeltvis skal det sikres, at alle ejendomme i stueetagen får en forhave med mulighed for udgang til det fælles friareal.

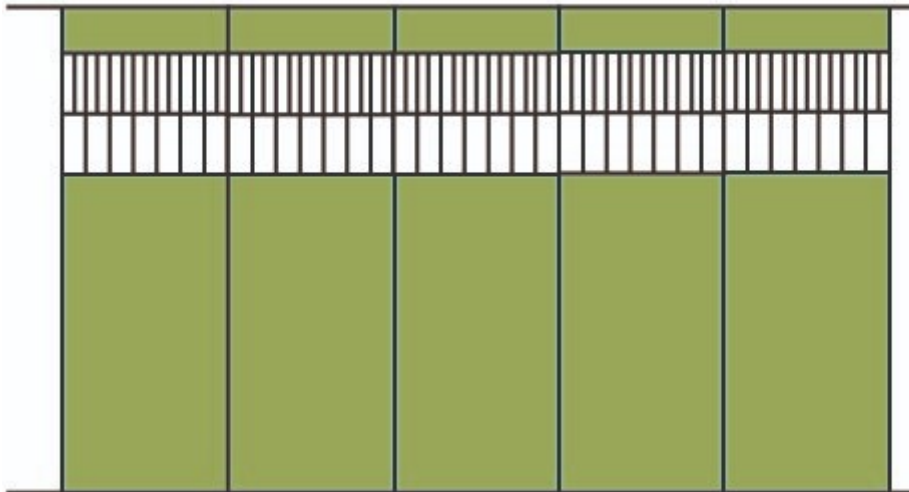
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

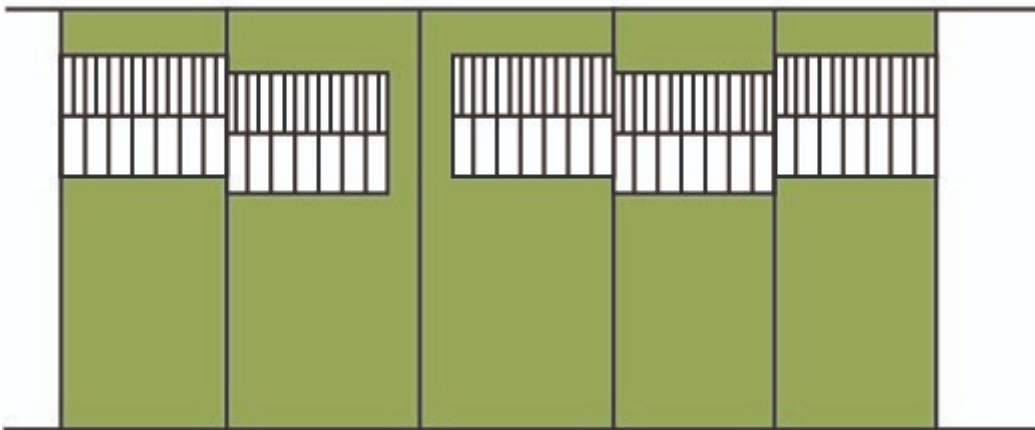
§5.1

Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse, som vist på illustration 8.

Rækkehuse



Kædehuse



Dobbelthuse

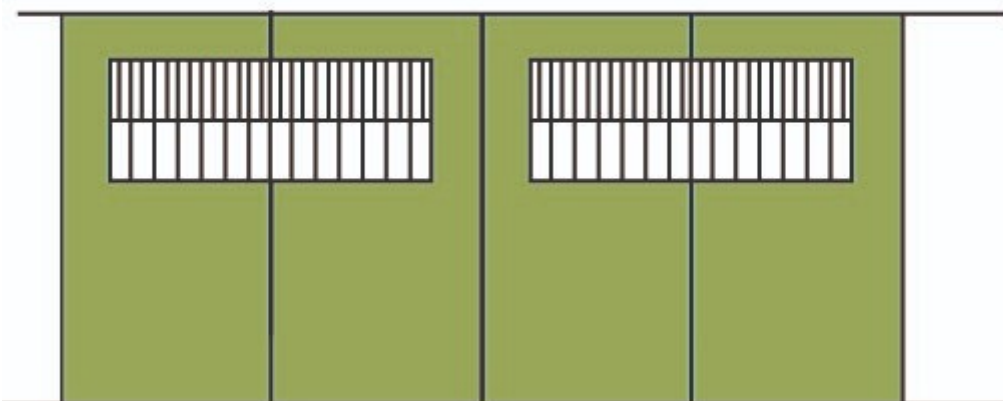


Illustration 8: Eksempler på tæt-lav boligbebyggelse.

§5.2

Bebyggelsen skal placeres som i princippet vist på bilag 2.

§5.3

Bebyggelsen må opføres i højst 1,5 etage.

§5.4

Intet punkt af bebyggelsens ydervægge eller tagflader må overstige 7 meter, herunder solceller/solfangere, tekniske installationer og lignende.

Bygningshøjden måles fra kote 2,90 m DVR/90 til bygningens højeste punkt.

§5.5

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 procent for det samlede delområde.

Andele i det fælles friareal og veje kan regnes med i udregningen af bebyggelsesprocenten i tilfælde af, at boligerne udstykkes.

§5.6

Bebyggelsen skal opføres med forskydninger i facaden jævnfør illustration 9, så bebyggelsen forskydes mindst 0,5 meter efter hver sjette bygningskrop.

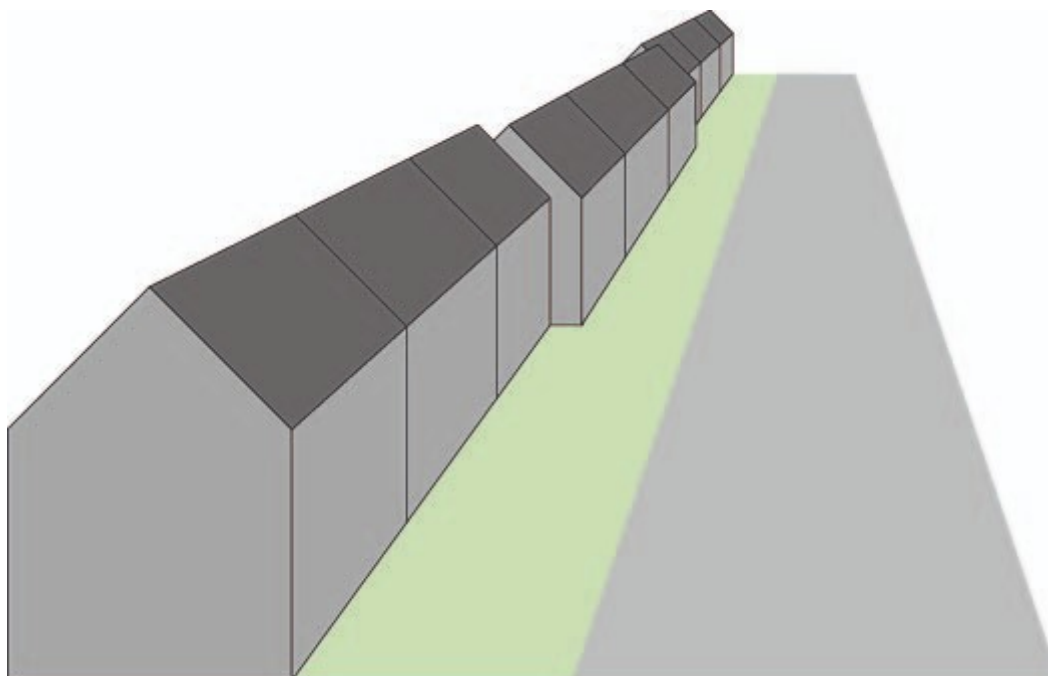


Illustration 9: Princip for bebyggelsens forskydning i facaden.

§5.7

Bebyggelsen skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej. Undtaget herfra er skel mellem sammenhængende bygninger.

Delområde II

§5.8

Ny bebyggelse skal opføres som etageboligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse.

§5.9

Bebyggelsen skal placeres som i princippet som på bilag 2.

§5.10

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager.

§5.11

Intet punkt af bebyggelsens ydervægge eller tagflader må overstige 9,5 meter, herunder solceller/solfangere, tekniske installationer og lignende.

Bygningshøjden måles fra kote 2,90 m DVR/90 til bygningens højeste punkt.

§5.12

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 procent for det samlede delområde.

Andele i det fælles friareal og veje kan regnes med i udregningen af bebyggelsesprocenten i tilfælde af, at boligerne udstykkes.

§5.13

Bebyggelsen skal opføres med forskydninger i facaden jævnfør illustration 9, så bebyggelsen forskydes mindst 0,5 meter efter hver sjette bygningskrop.

§5.14

Bebyggelsen skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej. Undtaget herfra er skel mellem sammenhængende bygninger.

Sekundære bygninger

§5.15

Bygningshøjden måles fra 2,90 m/DVR90 til bygningens højeste punkt.

§5.16

I delområde I må intet punkt af en fritliggende sekundær bygnings ydervæg eller tagflade overstige 3 meter, herunder solceller/solfangere, tekniske installationer og lignende.

I delområde II må intet punkt af en sekundær bygnings ydervæg eller tagflade overstige 6 meter, herunder solceller/solfangere, tekniske installationer og lignende.

Bygningshøjden måles fra 2,90 m/DVR90 til bygningens højeste punkt.

§5.17

I delområde I må fritliggende sekundær bebyggelse højst opføres i én etage.

I delområde II må fritliggende sekundær bebyggelse højst opføres i to etager.

Er den sekundære bebyggelse sammenbygget med boligbebyggelsen kan den opføres i op til samme højde som boligen den bygges sammen med.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1

Bebyggelsens udvendige bygningssider skal fremstå som blank mur i blødstrøgne, gule eller sandfarvede teglsten eller ydervægge, der pudses og malerbehandles i samme farve.

Mindre bygningsdele som kviste, karnapper m.v. kan dog udføres i andre materialer.

§6.2

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

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

§6.3

Udvendige døre og vinduer skal fremstå i træ eller træ/alu.

§6.4

Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage med røde vingetegl, uden valm, og med en taghældning på 45°.

§6.5

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

§6.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget. (Glaserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)

§6.7

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

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 10.

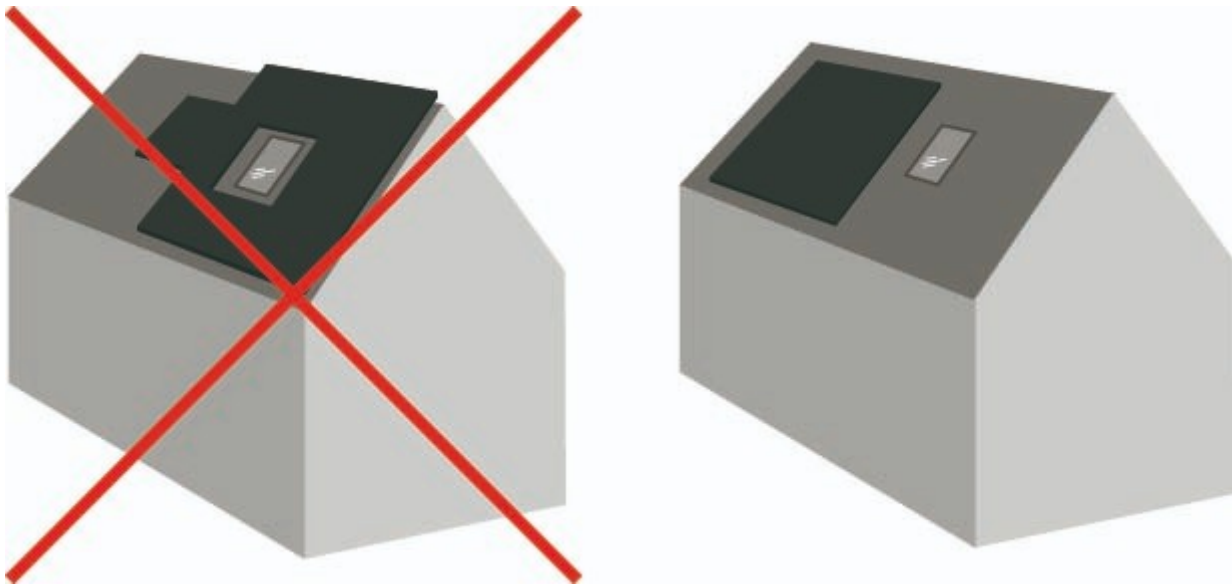


Illustration 10: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier m.v., som vist på skitsen.

Sekundære bygninger

§6.8

Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse skal fremstå i træ eller som blank mur i blødstrøgne, gule eller sandfarvede teglsten eller ydervægge, der pudses og malerbehandles i samme farve.

§6.9

Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse kan fremstå i andre tagmaterialer end vingetegl.

§6.10

Carporte, garager eller udhuse kan opføres med fladt tag som den tilhørende bolig. Undtaget er drivhuse.

Skiltning

§6.11

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

§6.12

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

§6.13

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 virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.

§6.14

Der må ikke opstilles beachflag eller flagstænger. Undtaget er flagstænger til brug af flagning med nationalflag.

§ 7 Ubebyggede arealer

§7.1

Der skal udlægges areal i en bredde af mindst 4 meter fra facaden til forhaver mod fællesarealet.

§7.2

Fælles friarealer skal udlægges centralt i området i forhold til boligerne, vejene og stierne i området i princippet som vist på bilag 2.

§7.3

Det fælles friareal skal have en størrelse på mindst 200 m², og skal fremstå grønt og beplantes med naturligt hjemmehørende arter, som vil fremme biodiversiteten.

På det fælles friareal kan der etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.

Beplantning

§7.4

Hegn i skel mod nabo, sti eller vej, må kun etableres som levende hegn og må ikke plantes nærmere skel mod vej og sti end 0,5 meter. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.

Hegn i skel mod nabo må højst etableres i en højde på 1,80 meter. Hegn i skel mod vej må højst etableres i en højde på højst 1,50 meter.

Oplag

§7.5

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

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

Befæstelsesgrad

§7.6

Der må kun foretages befæstelse på højst 35 % af den enkelte ejendom. Det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse. Vandgennemtrængelige belægninger som grus medregnes ikke.

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

§ 8 Terrænregulering

§8.1

Der må fortages regulering af det eksisterende terræn på op til +1,0/- 0,5 meter. Der må ikke fortages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget herfra er skel mellem rækkehusene.

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

§9.1

Lokalplanområdet vejbetjenes af den offentlige vej Oxendalen som er vist på bilag 2.

§9.2

Vejen A-A skal placeres i princippet som vist på bilag 2.

§9.3

Adgangsvejen A-A skal udlægges i en bredde af 7 meter og anlægges med 6 meter vejbane og mindst 0,5 meter rabat til hver side.

§9.4

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads bolig. Parkeringspladserne skal etableres i et fælles parkeringsanlæg.

Undtaget herfra er boliger i delområde I, hvor hver bolig kan have én parkeringsplads ved boligen.

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

§9.5

Stier indenfor lokalplanområdet skal udlægges med en bredde på mindst 2,5 meter med en anlagt bredde på mindst 1,5 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side.

§9.6

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

§ 10 Tekniske anlæg

§10.1

Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

§10.2

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

§10.3

Anlæg til området 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.

Der må ikke placeres tekniske anlæg til området forsyning på fælles friarealer.

§ 11 Støj

§11.1

Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger Lden 33 dB(A), samt at støjniveauet ved facaderne på boligbebyggelse og ved primære opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB(A).

§11.2

For boliger hvor § 11.1. ikke kan overholdes skal det sikres, at,

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB(A).
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med delvist åbne vinduer, gældende, såfremt vinduerne kan åbnes til ventilationsformål.
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

§ 12 Bevaring af beplantning

§12.1

Træerne indenfor zonen angivet på bilag 2, er udpeget som bevaringsværdige. Zonen har en buffer på 5 meter fra skel. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

§ 13 Grundejerforeninger

§13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

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

§13.2

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

§13.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles arealer jf. §§ 7.1, 9.2 og 9.5.

§13.4

Grundejerforeningerne skal etablere et fælles vejlaug, hvor de i foreningen varetager drift og vedligeholdelse af boligvejene nævnt i § 9.2 og/eller varetager drift og vedligeholdelse af stistykkerne nævnt i § 9.5 med mindre disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier.

§13.5

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

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

§13.6

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

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

§13.7

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

§13.8

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

§13.9

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

§13.10

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

§ 14 Servitutter

§14.1

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

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

§15.1

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

- Vejen, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
- Det fælles friareal, som er bestemt i § 7.1 skal være etableret.
- Påvisning af, at det indendørs støjniveau ikke vil overstige Lden 33dB(A), jf. § 11.1.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit om spildevandsplanen)
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit om vandforsyningsplanen)

§ 16 Ophævelse af lokalplan

§16.1

Følgende lokalplan ophæves endelig ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan for området som er omfattet af nærværende lokalplan:

- Lokalplan M.1.26 for Offentligt område - ældrecenter vedtaget af Mariager Byråd den 11.april 1985, ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

§ 17 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§17.1

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.

§17.2

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

§17.3

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

§17.4

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.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

§18.1

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

§18.2

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.

§18.3

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

§18.4

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

§18.5

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

§18.6

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.

§18.7

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.

§ 19 Vedtagelsespåtegning

§19.1

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 203/2025 for Boliger på Oxendalen i Mariager af Udvalget for Teknik og Miljø den 7. april 2025.

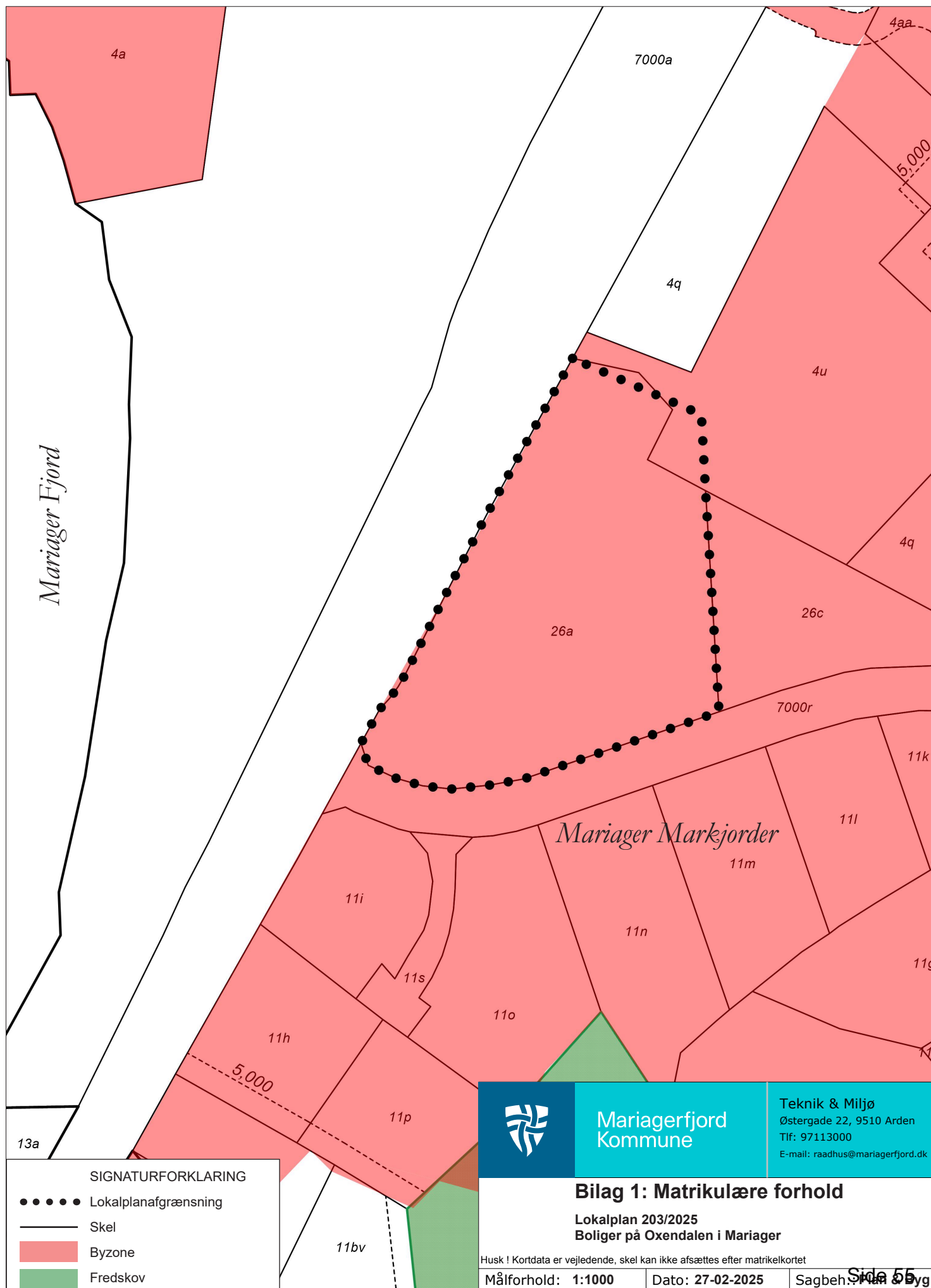
	
Henrik Sloth	Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

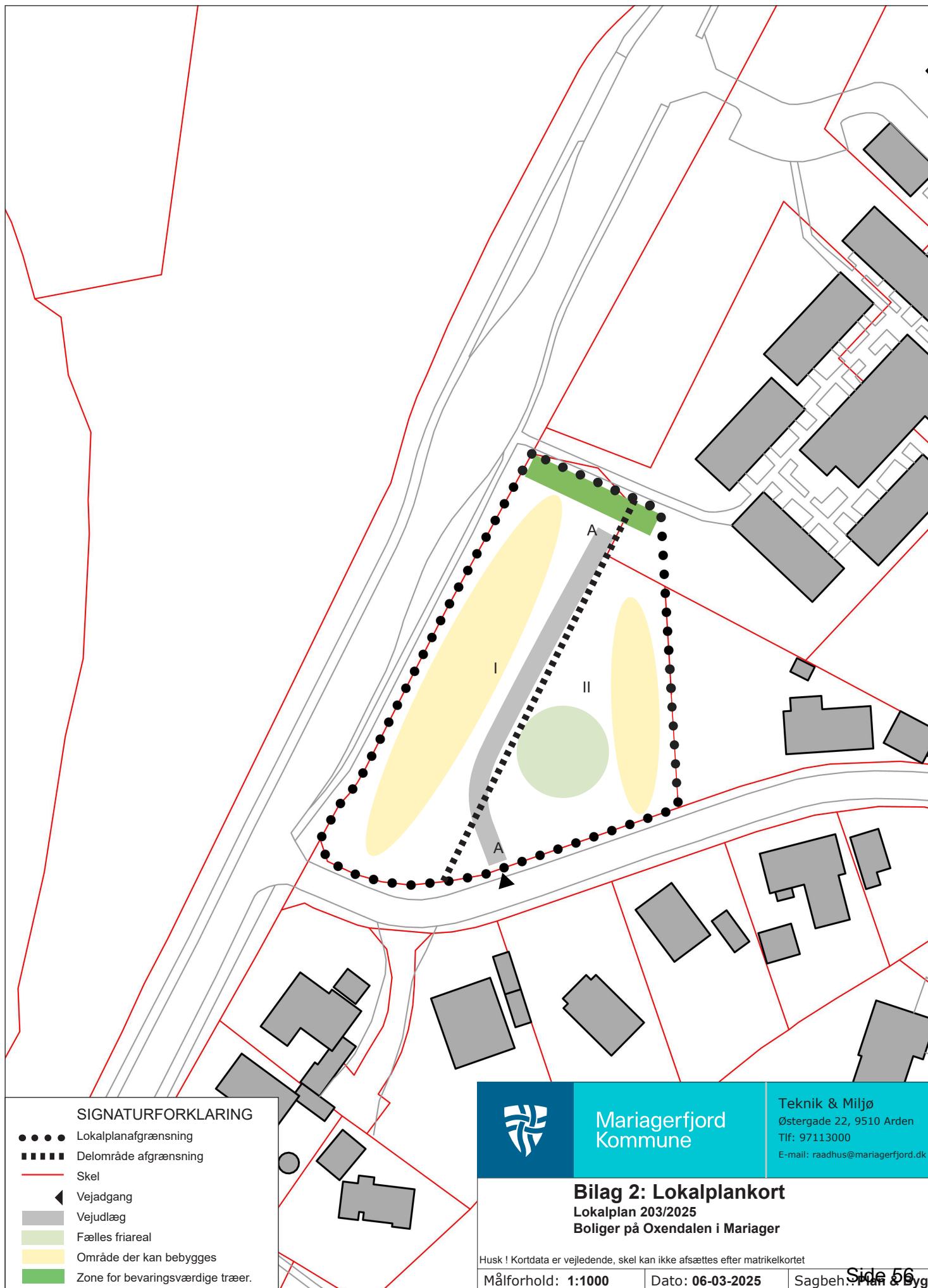
I henhold til § 27 i planloven er foranstående 203/2025 for Boliger på Oxendalen i Mariager af Udvalget for Teknik og Miljø den 12. august 2025.

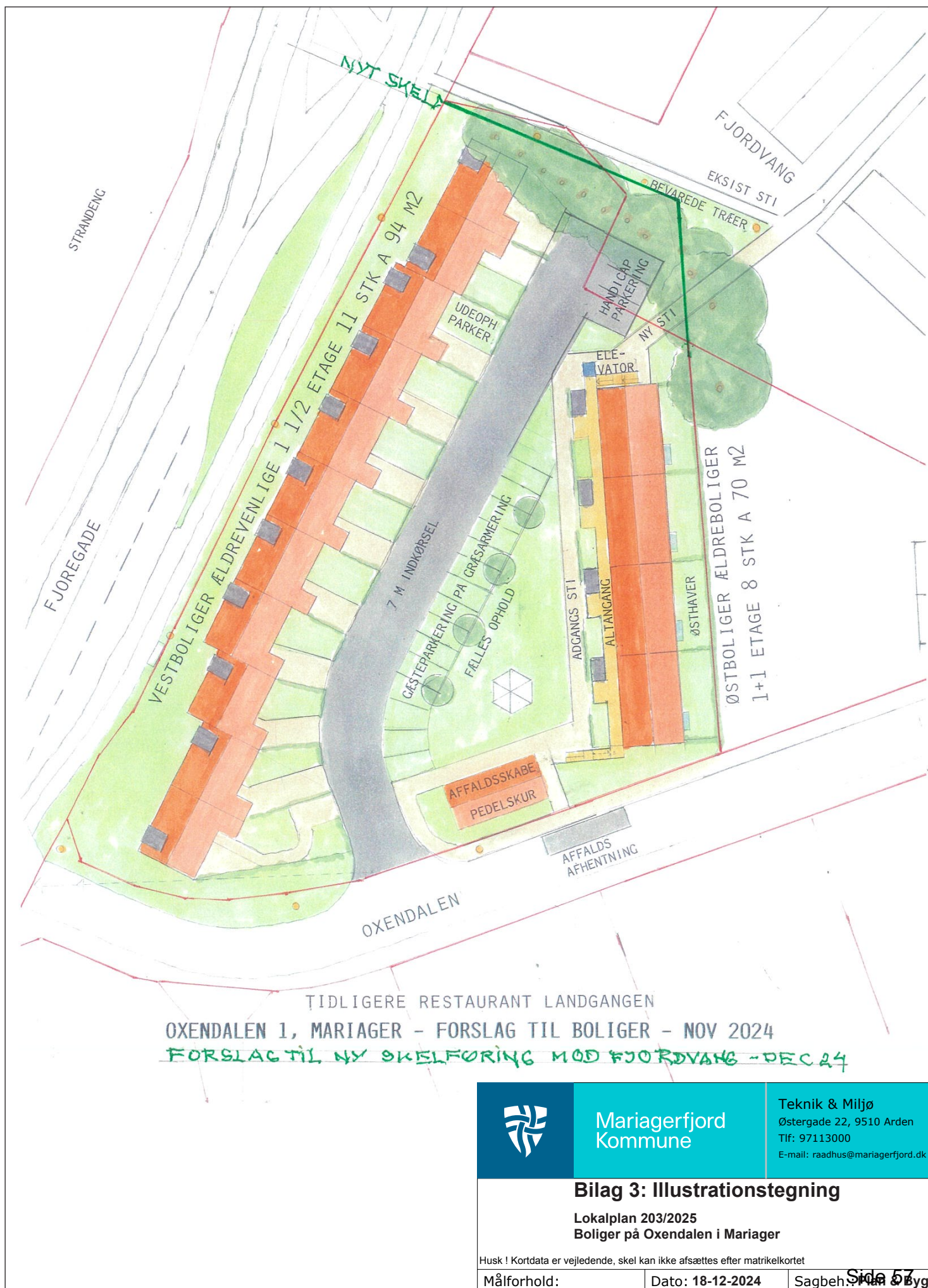
	
Henrik Sloth	Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 18. august 2025.

Bilag







Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 3: Illustrationstegning

Lokalplan 203/2025
Boliger på Oxendalen i Mariager

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

Måforhold:

Dato: 18-12-2024

Sagbeh.: Plan & Byg

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

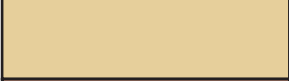
Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

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

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

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

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

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



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 4: Farvekoder

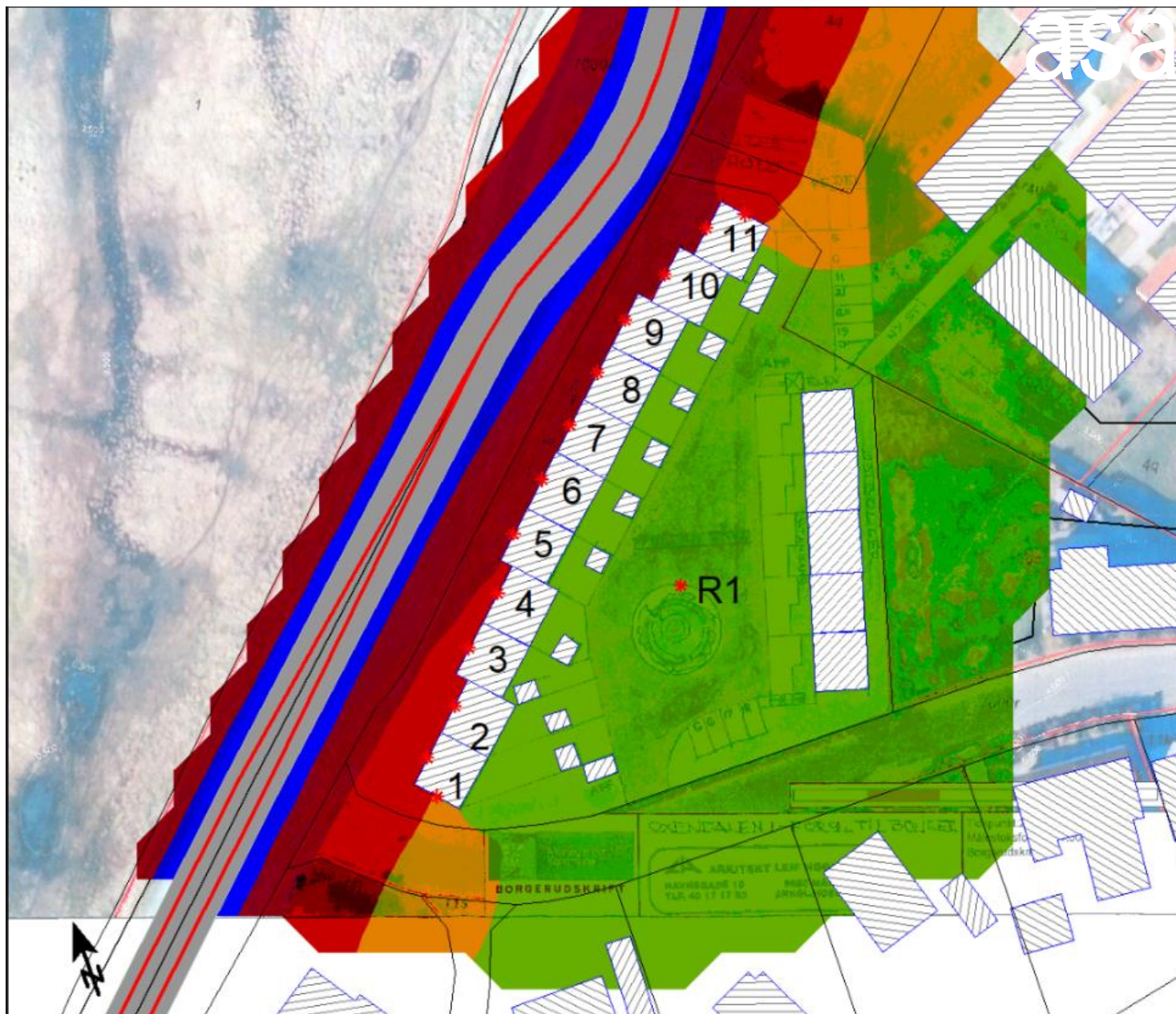
Lokalplan 203/2025
Boliger på Oxendalen i Mariager

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

Målforskel:

Dato: 05-03-2025

Sagbeh.: Plan & Byg



Støjkort

Alle dage

Symboler

- Bygninger
- Vej
- Beregningspunkter

Mål 1:800

0 4 8 16 m

Noise level

Lden
in dB(A)

	<= 53
	53 < <= 58
	58 < <= 63
	63 < <= 68
	68 <



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 5: Støj

Lokalplan 203/2025
Boliger på Oxendalen i Mariager

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

Målforhold:

Dato:

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 203/2025 for boliger på Oxendalen i Mariager.

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		
Støj			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		
Planteliv			x		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		Der er ingen nærliggende beskyttelsesområder, som kan blive påvirket af lokalplanen.
Habitat-områder			x		Der er ikke registreret bilag-IV arter indenfor området.
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			x		Der er ikke registreret § 3-områder indenfor lokalplanområdet.
Grønne områder			x		
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Fredning	x				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Området ligger op til eksisterende by og ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludvidelse.
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		Lokalplanområdet fremstår i dag delvis ubebygget og det skal igennem lokalplanens bestemmelser sikres, at der opretholdes en visuel sammenhæng i Mariager By. Lokalplanen stiller krav til at ny bebyggelse skal opføres i samme materialer, så den samlede bebyggelse ikke vil skille sig ud.
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	x				
Arkæologiske værdier	x				Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge			x		Der er ikke registreret fredet bygninger indenfor lokalplanområdet.
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		Projektet anses som en huludfyldning af byen.
Arkitektoniske værdier			x		
Jordbund					

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	
Jordforurening, eksisterende			x		Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.
Risiko for forurening			x		
Jordhåndtering/ flytning			x		Nærværende lokalplanområde er vurderet ud fra de bestemte kriterier, at det er udtaget i Mariagerfjord Kommunes områdeklassificering.
Råstoffer	x				
Erosion	x				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		
Udledning af spildevand			x		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		Anvendelsen til boliger vurderes ikke at være en grundvandstruende aktivitet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		Der gives ikke mulighed for at etablere virksomheder, som støver, lugter eller udsender emissioner.
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Offentlig adgang			x		Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Oxendalen.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			x		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			x		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x		
Affald, genanvendelse			x		
Sikkerhed					
Kriminalitet			x		
Brand, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		

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

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.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er udarbejdet med kommuneplantillæg nr. 8