



Mariagerfjord
Kommune

FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 27. marts. 2024 -
22. maj. 2024

LOKALPLAN 197/2024

Erhvervsområde på Gettrupvej i Hobro

Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

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

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

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

eller til plan@mariagerfjord.dk

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	7
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Vandforsyningsloven	8
4.2 Kommuneplanen.....	8
4.3 Planloven	11
4.4 Miljølovgivningen	11
4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	13
4.7 Vejlovgivningen	15
4.8 Landbrugsloven	15
4.9 Forsyning	15
5. Miljøvurdering	16
6. Servitutter.....	18
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	18
BESTEMMELSER.....	21
§ 1 Lokalplanens formål	22
§ 2 Område- og zonestatus	22
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	23
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
§ 7 Skiltning.....	24
§ 8 Ubebyggede arealer	25
§ 9 Terrænregulering.....	25
§ 10 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	26
§ 11 Tekniske anlæg	26
§ 12 Servitutter.....	26
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning.....	27
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	27
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	31
BILAG.....	33
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	35
Bilag 2: Lokalplankort.....	37
Bilag 3: Screening for miljøvurdering.....	39

REDEGØRELSE

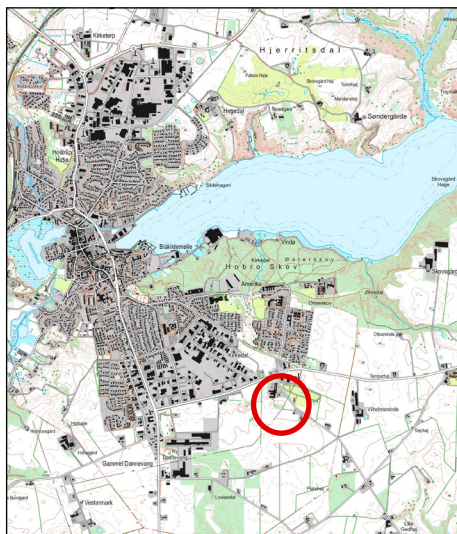


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 197/2024 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Mariagerfjord Kommune har modtaget et ønske fra en projektudvikler om at få mulighed for at etablere et testcenter for solceller og agrikultur på en større landbrugsejendom ved Gettrupvej i Hobro. Området skal muliggøre test af synergien mellem solceller og agrikultur, hvor produktudvikler ønsker at undersøge om de kan fungere sammen. For at fremtidssikre lokalplanen er nærværende lokalplan udarbejdet som en erhvervslokalplan med mulighed for energi- og ressourcervirksomheder men også med mulighed for kontor i tilknytning til virksomheder, servicevirksomheder, lettere industri- og håndværks- og værkstedsvirksomheder, lager og lignende til serviceerhverv.

På baggrund af ovenstående har Mariagerfjord Kommune udarbejdet nærværende lokalplan, som fastlægger bestemmelser for erhverv i form af kontor i tilknytning til virksomheder, servicevirksomheder, lettere industri- og håndværks- og værkstedsvirksomheder, lager og lignende til serviceerhverv, energi og ressourcervirksomhed.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 7ø og 7fy Hobro Markjorder.

Lokalplanområdet afgrænses af Langelandsvej mod nord, mod vest af et industriområde, mod syd af åbent land og mod øst et køreteknisk anlæg.

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



Området udgør ca. 32,7 ha, og udnyttes i dag landbrugsmæssigt, med et husdyrbrug. Området vejbetjenes fra Gettrupvej.

Områdets terræn stiger fra kote 45 m/DVR/90 i nord til kote 50 m/DVR/90 mod syd, hvor det et enkelt sted i området stiger til kote 55m/DVR/90.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- Kontor i tilknytning til virksomheder, lager- og servicevirksomhed samt let produktion og håndværksvirksomhed, energi og ressourcevirksomhed.
- At bebyggelse med facade mod Langelandsvej fremtræder med en markant og moderne arkitektur med åbne og aktive facader ud mod Langelandsvej.
- At der mod Langelandsvej etableres arealer med græs mellem bebyggelsen og vejene, så disse virksomheder får en grøn struktur og fremstår indbydende.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Inden for området kan der etableres erhverv i form liberale erhverv, administrations-, lager- og servicevirksomheder samt let produktion og håndværksvirksomheder samt energi- og ressourcevirksomheder.



Illustration 5: Udvalgsvarebutik med facade mod Randersvej.

I lokalplanen udlægges der en byggelinje på 10 meter fra vejskel på Langelandsvej, for at sikre at indfaldsvejen får en grøn struktur og fremstår indbydende.

Disse byggelinjer er vist på bilag 2.

3.2 Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gettrupvej.



Illustration 6: Politigården i Hobro med en facade mod Nordre Ringvej.

3.3 Bebyggelse

En mindre del af ejendommen ligger ud til Langelandsvej, som er betegnet som en indfaldsvej. Byen skal byde både borgere og besøgende velkomne, og indfaldsvejene skal udvikles som byens forside. De skal kort sagt være inviterende indfaldsveje. Derfor skal der langs indfaldsvejene sikres en udvikling, der både udnyttede funktionelle kvaliteter, men samtidig ikke går på kompromis med kravet om et højt æstetisk udtryk.

På baggrund af ovenstående er der, derfor særlige arkitektoniske krav til området som ligger ud til Langelandsvej, som er attraktivt for virksomheder, som ønsker en præsentabel beliggenhed i et erhvervsområde med høj eksponering. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at denne erhvervsbebyggelse skal fremtræde med en markant og moderne arkitektur, se eksempler i illustrationerne 5, 6 og 7.



Illustration 7: Tinglysningen i Hobro med en facade mod Ny Hadsundvej.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 82 til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

I tillægget udlægges en ny kommuneplanramme HOB.E.22 - Erhvervsområde på Gettrupvej i Hobro. HOB.E.22 må anvendes til erhverv i form af liberale erhverv, administrations-, lager- og servicevirksomheder samt let produktion og håndværksvirksomheder samt energi- og ressourcervirksomheder.

Med kommuneplantillæg nr.82 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Illustration 8: Planområdet der ikke er kommuneplanlagt.

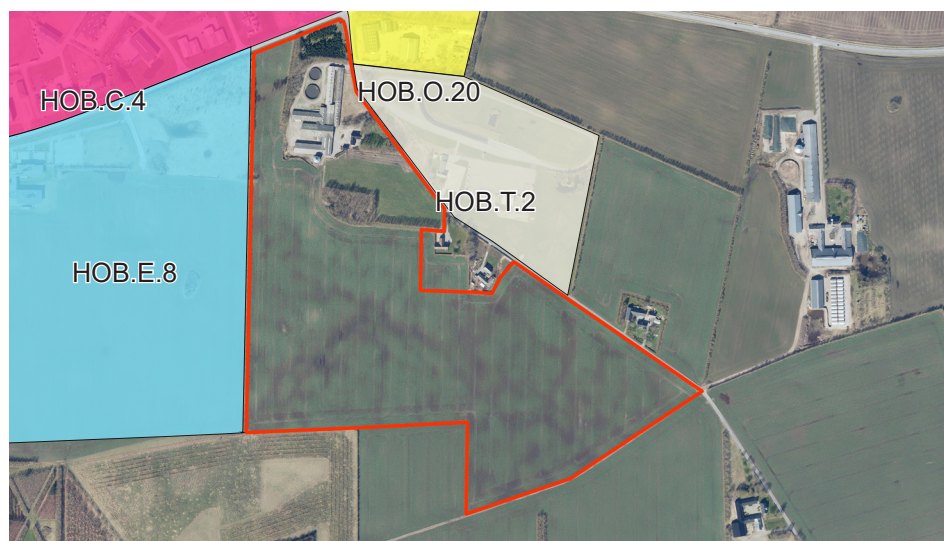




Illustration 9: Det røde område viser det område med særlig værdifulde jordbrugsområder, som lokalplanområdet også er omfattet af.

Særlig værdifulde jordbrugsområder

En mindre af lokalplanområdet ligger i et område, se illustration 9, som ifølge retningslinje 2.10.2 i Mariagerfjord Kommuneplan er udpeget som særlig værdifuld jordbrugsområde. Ifølge Kommuneplan 2013-2025 er lokalplanområdet udpeget som særlig værdifuldt jordbrugsområde. Jævnføre retningslinje 2.10.2 må der i områder, der er udpeget som særlig værdifuldt jordbrugsområde ikke planlægges for anlæg, der væsentligt begrænser mulighederne for landbrugets drift, herunder planteavl, husdyrproduktion samt frugt- og grøntsagsproduktion.

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

Større områder omkring Hobro er udpeget som "særligt værdifulde jordbrugsområde" og er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2.10.2. Byudvikling kan derfor kun ske ved at inddrage arealer, som omfattet af retningslinjen. Ved placering af erhvervsområdet i forlængelse af eksisterende erhvervsområde i Hobro syd opnås den tættest mulige beliggenhed til eksisterende erhvervsområde i Hobro syd samt de bedste muligheder for at komme til og fra erhvervsområdet med den transporttunge trafik uden at være til gene for bymiljøet og bytrafikken.

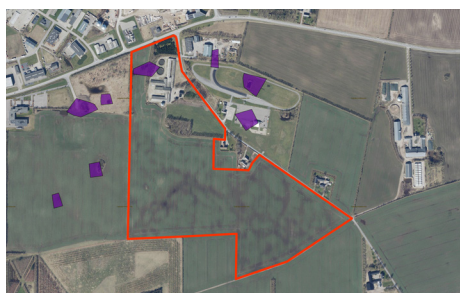


Illustration 10: Lilla område viser det område med lavbundsarealer, som lokalplanområdet også er omfattet af.

Udpegningen af lokalplanområdet som særlig værdifuld jordbrugsområde er ikke i overensstemmelse med områdets planlægning som erhvervsområde. Lokalplanområdet ligger i en lomme mellem to eksisterende erhvervsområder, hvorfor det ikke er relevant at bevare som værdifuld jordbrugsområde.

Lavbundsarealer

En mindre af lokalplanområdet ligger i et område, se illustration 10, som ifølge retningslinje 2.13.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et lavbundsareal. Ifølge retningslinjen skal lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg, diger med videre. Nødvendigt byggeri og anlæg på lavbundsarealer skal udformes under hensyn til en anden fremtidig naturmæssig anvendelse af arealerne.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med eksisterende erhvervsområder, i en lomme mellem erhvervsområder, teknisk anlæg og arealer der drives landbrugsmæssigt og det har ikke potentiale til at udvikle sig til et naturområde.

Udpegningen af lavbundsareal indenfor lokalplanområdet er et mindre område, hvor der i noget af området er eksisterende bebyggelse. Der er ingen planer om naturgenopretning i området, hvilket understreges af, at området ikke er udpeget til lavbundsområde, der kan genoprettes til vådområde.

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

Landskabelige værdier

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kom-

muneplan 2013-2025 er udpeget som et intensivt landbrugslandskab i retningslinje 2.16.5.

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

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

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

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet, som ligger i landzone, ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge retningslinje 2.20 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.

Den planlægningsmæssige begrundelse for at inddrage det areal, som ligger inden for kystnærhedszonen, til byzone er, at arealerne er placeret bedst muligt geografisk i forhold til byens udvikling og ikke er i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn.

Arealerne udlægges til erhvervsområde i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 i forlængelse af eksisterende erhverv og det kan kobles på eksisterende infrastruktur. Fremtidig bebyggelse inden for lokalplanområdet vil desuden ikke være synlig fra kysten, da en større del af Hobro by, med både boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse ligger mellem lokalplanområdet og kysten, hvorfor fremtidig bebyggelse ikke vil medføre nogen væsentlig visuel påvirkning af kystnærhedszonen.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.20.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område, som ikke er omfattet af kommuneplanretningslinje 2.22.1.1 om klimatilpasning.

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

Planområdet er i Mariagerfjord Kommunes handleplan for klimatilpasning 2019-2022 ikke udpeget som et område med risiko for oversvømmelser. Planen skal derfor ikke indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

4.3 Planloven

Zoneforhold

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlige, 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.

4.4 Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

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

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenede. 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 forurenede. Efter en nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder og udtaget eller inddraget dem i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet vurdering af bebyggelsers alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord. De forsat områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er lov-mæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune.

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

Støj fra virksomheder

Der findes vejledende grænseværdier for, hvor meget virksomheder må støje i forhold til omgivelser. De vejledende grænseværdier er fastsat af Miljøstyrelsen bl.a. i Vejledning nr. 5 fra 1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Støjgrænserne er angivet for forskellige områdetyper og varierer afhængigt af tidspunktet på døgnet. jf. illustration 11 .

De vejledende grænseværdier er gældende for den enkelte virksomheds støjbelastning både i det område, som ligger i, og i forhold til de omkringliggende områder, f.eks. et nærliggende boligområde.

Specifikke støjgrænser for en virksomhed kan fastsættes af miljømyndigheden med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Fastsættelse af konkrete støjgrænser for en virksomhed vil normalt ske med udgangspunkt i de vejledende støjgrænser.

Miljøstyrelsen har efterfølgende udgivet supplerende vejledninger om støj, bl.a. Vejledning nr. 3 fra 2003 om "Ekstern Støj i byomdannelsesområder".

For enkeltejendomme i det åbne land vil der som oftest blive taget udgangspunkt i de støjgrænser, der er gældende for områdetype 3 i illustration 11.

Virksomheder, der lokaliserer sig i et område, skal være opmærksomme på, om nærliggende støjfølsom arealanvendelse kan medføre begrænsninger eller stille særlige krav i forhold til den ønskede indretning eller drift. Dette kan særligt gøre sig gældende i aften- og natperioder, hvor de vejledende støjgrænser er lavere, jf. illustration 11.

Illustration 11: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

Områdetype \ Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag: kl. 18.00-22.00 Lørdag: kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00- 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med for bud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Lugt, støv og anden luftforurening

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støv, lugt eller anden luftforurening.

Virksomheder inden for lokalplanområdet skal overholde gældende grænseværdier for virksomhedslugt og luftforurening i omgivelserne, herunder B-værdier for støv i forhold til naboskel. Det betyder, at virksomhederne skal indrettes herefter.

Lokalplanen udlægger ikke følsom anvendelse, men grænseværdierne for luftkvalitet skal overholdes i alle højder, hvor mennesker færdes. Det vil sige, at grænserne skal overholdes både nær jordoverfladen og ud for alle etager af bygninger, hvor mennesker opholder sig. Derfor vil det sandsynligvis blive hensynet til naboer til lokalplanområdet, som bliver afgørende for, hvor høje virksomhedernes afkast (skorstene) skal være for at sikre grænseværdierne overholdt.

Virksomhederne skal desuden overholde de gældende grænseværdier for påvirkning fra lugt både fra store husdyrbrug og fra andre virksomheder.

Virksomheder indenfor lokalplanens område skal derfor overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning hvad angår støv og lugt.

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

4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

Hvis lokalplanen enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare.

Såfremt vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, at planen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levesteder for arterne, eller at planen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, kan planen ikke gennemføres.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 30 (Lovens Bredning, Hjarbæk Fjord og Skal, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk) væsentligt, da den lokalplanlagte aktivitet med etablering af et testcenter for solceller og agrikultur ikke har en forstyrrende effekt ind i Natura 2000-området, der er beliggende 1,5 km væk. Habitatområdernes udpegningsgrundlag, arter såvel som naturtyper, er snævert tilknyttet de pågældende områder og nærværende lokalplan vil ikke kunne påvirke disse negativt.

Særligt beskyttede arter

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

Der er ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet og Mariagerfjords Kommune vurderer, at det lokalplanlagte område ikke er egnet yngle- eller rasteområde for arter på bilag IV. Det er derfor Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke påvirker de særligt beskyttede arter væsentligt.

4.6 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Planområdet ved Langelandsvej/Gettrupvej ligger på en sydvendt bakkeskråning med tre registrerede, overpløjede gravhøje (140703-93, 94 og 100). Selvom gravhøjene ikke længere er synlige i landskabet, bør deres bevaringsstand afklares, da der stadig kan være bevarede grave, som har ligget under de nu overpløjede høje. Desuden ligger der øst for planområdet også en koncentration af gravhøje, og der kan være tilhørende bebyggelse i relation til gravhøjene både indenfor planområdet og de omkringliggende gravhøjskoncentrationer.

Med tanke på det store antal af fortidsminder i området er det Nordjyllands Historiske Museums vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe yderligere jordfaste fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder i planområdet. De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27, og museet skal opfordre til, at der forud for anlægsarbejdet gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse af projektområdet for at af- eller bekræfte tilstedeværelsen af fortidsminder inden for planområdet.

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.

Illustration 12: Luftfoto med markering af planområdet (grøn) og registrerede fund og fortidsminder i nærområdet (sorte prikker = gravhøje). Tidligere undersøgelser er angivet med blå/hvide felter.



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

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

4.7 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gettrupvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen 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 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.

4.8 Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter matr. nre. 7fy og 7ø Hobro Markjorder, der er en landbrugsejendom med et samlet areal på ca. 32,7 ha. Ejendommens bygninger ligger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er derfor undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

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

4.9 Forsyning

Spildevandsplanen

Kloakering af området skal som udgangspunkt ske i henhold til den til enhver

tid gældende Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune. På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er ejendommen Gettrupvej 6 i dag spildevandskloakeret. Kloakeringen omfatter kun selve ejendommen (tidligere landbrugsejendom), og ikke hele matrikel 7ø, Hobro Markjorder, som ejendommen Gettrupvej 6 er en del af. De øvrige arealer som er omfattet af lokalplanforslaget (matrikel 7fy, Hobro Markjorder) er ikke optaget i spildevandsplanen. Dette har betydning for eventuel kommende tilslutningsafgift ved udnyttelse af hele matrikelarealet.

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplane, alternativt skal området optages i den nye spildevandsplan 2024-2034, som er under udarbejdelse, med forventet færdiggørelse i 2024.

Hele lokalplanområdet bliver udlagt som planlagt separatkloakeret opland. Det kan forventes, at der skal afsættes areal til placering af regnvandsbassiner eller anden form for vandhåndtering inden for lokalplanområdet.

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 Mariagerfjord Vand a/s hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

skal udarbejdes en miljøvurdering.

Klagevejledning

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du til Planklagenævnet klage over, at kommunen har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet i Nævnens 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.

6. Servitutter

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

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

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

På matr. nr. 7ø, Hobro Markjorder er der tinglyst følgende servitutter:

- **Dokument af 06. maj 1993 om adgangsbegrænsning mv. om resp se akt.** I servituten er det bestemt at ønskes adgangsbegrænsning efter vejlovens § 75, Stk. 3, på matr. nr. 7ø, Hobro Markjorder til landevej 544, Hobro-Mariager (Langelandsvej.

Lokalplanen giver ikke mulighed for ind- og udkørsel mod landevej 544, Hobro-Mariager (Langelandsvej). Derfor respekteres servituten i sin helhed.

- **Dokument af 29.oktober.1992 om oversigt mv. vedr. 7ø.** I servituten er det bestemt at der pålægges oversigtservitutter 5 x 240 m ved Gettrupvejs tilslutning til Langelandsvej.

Der vil ikke blive bebygget indenfor den viste oversigtslinje. Derfor respekteres servituten i sin helhed.

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

Generelt om servitutter

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Opmærksomheden henledes på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante 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.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 197/2024 - Erhvervsområde på Gettrupvej i Hobro.

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til erhvervsformål i form af Kontor i tilknytning til virksomheder, lager- og servicevirksomhed samt let produktion og håndværksvirksomhed, energi og ressourcevirksomhed.
- at bebyggelse med facade mod Langelandsvej fremtræder med en markant og moderne arkitektur med åbne og aktive facader ud mod Langelandsvej.
- at der mod Langelandsvej etableres arealer med græs mellem bebyggelsen og vejene, så disse virksomheder får en grøn struktur og fremstår indbydende.

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

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 7ø og 7fy Hobro Markjorder.

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

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til erhverv i form af kontor i tilknytning til virksomheder, lager- og servicevirksomhed samt let produktion og håndværksvirksomhed, energi og ressourcevirksomhed.

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 Inden for området må der ikke udstykkes ejendomme med et mindre areal end 1000 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Langs Gettrupvej og Langelandsvej pålægges en bebyggelsesregulerende byggelinje. Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for byggeri.

Vejene og afstandene er følgende:

- Der er udlagt en byggelinje på 10 meter fra vejskel på Langelandsvej.
- Der er udlagt en byggelinje på 2,5 meter fra vejskel på Gettrupvej.

Byggelinjerne er vist i princippet på bilag 2

- 5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70%¹
- 5.3 Bebyggelse må opføres med en højde på højst 15 meter.

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

- 5.4 Der kan undtagelsesvis opføres bebyggelse i form af skorstene. Højden på skorstene kan overstige den maksimale højde, som er bestemt i § 5.3, hvis en skorstensberegning, baseret på de gældende immissionsgrænseværdier, kræver dette.

- 5.5 Al bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel.

I en afstand af 2,5 meter fra skel kan bebyggelse opføres i en højde på højst 8,5 meter.

I en afstand af 5,0 meter eller mere fra skel kan bebyggelse opføres i en højde af højst 15 meter

- 5.6 I en afstand af 2,5 meter fra skel kan bebyggelse opføres i højst 1 etage.

- 5.7 I en afstand af 5 meter eller mere fra skal kan bebyggelse opføres i højst 2 etager.

¹ Bemærk §8.1 om befæstelsesgrad. Heri medregnes det bebyggede areal

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelse med facade mod Langelandsvej skal fremtræde med en markant og moderne arkitektur, se fotos i illustrationerne 3, 4 og 5
- 6.2 Bebyggelse mod Langelandsvej skal have facader mod vejen, der fremtræder med en åben og udadvendt karakter med vinduer og glaspartier, så det fra Langelandsvej er muligt at se ind i lokalerne. Tilkøbning og blænding af vinduer må ikke finde sted.
- 6.3 Der må ikke anvendes blanke og 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.)
- 6.4 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly
- 6.5 Installationer af enhver art skal integreres i bygningsvolumet. Installationer, hvor dette ikke er teknisk muligt (f.eks. ventilationshætter og solfangere), skal indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

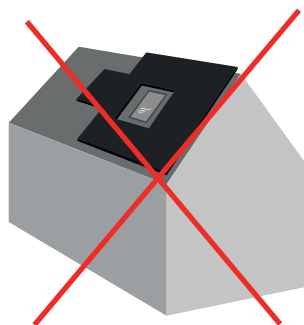
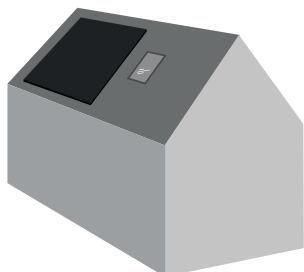


Illustration 13: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

§ 7 Skiltning

- 7.1 Skiltning må ske frit på facader og på terræn efter bestemmelserne i §§ 7.2-7.11.
- 7.2 Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende virksomhed og dens produkter.
- 7.3 Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt eller i form af enkeltstående bogstaver.
- 7.4 Reklameskiltning på facaderne må kun ske i form af digitale skilte, banner-skilte, påtrykt pladeskilt, eller mindre reklame/plakat-holdere, hvor f.eks. ugentlige reklamer kan udstilles.
- 7.5 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte på facader.
- 7.6 Der kan opsættes digitale skilte på facader, hvis de ikke er synlige fra indfaldsvejene. Digitale skilte må ikke være til gene for trafikikkerheden.
- 7.7 På virksomheder der grænser op til boliger, må der ikke opsættes skilte, der ved kunstigt lys eller skyggevirkning eller ved at tage udsigt er til gene for boligerne.
- 7.8 Skiltning på facaderne skal placeres:
 - så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.

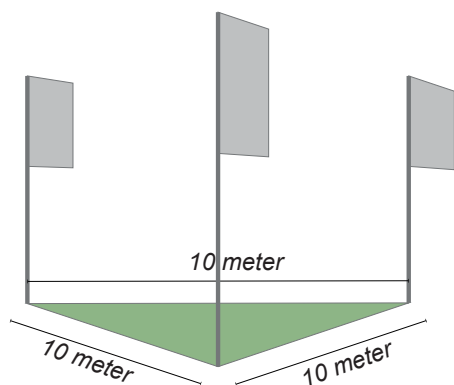


Illustration 14: Princip for opstilling af flag.

- 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 linier.
- inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.

- 7.9 Pyloner må højst være 4 meter høje og have en skilteflade på 4 m².
- 7.10 Der må opstilles højst tre flagstænger pr. virksomhed. Flagstængerne skal stå på egen grund. Hvis der opstilles tre flagstænger, skal de stå i opstillingsmønsteret af en ligebenet trekant i en indbyrdes afstand af højst 10 meter.
- 7.11 Der må ikke opstilles klapskilte og beachflag

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 60% - 80% af den enkelte ejendom, afhængig af hvilken type ejendom, der etableres (pladskrævende erhverv, kontorejendomme m.v.). Det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse. Vandgennemtrængelige belægninger som grus medregnes ikke.

Såfremt befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger den ovenfor nævnte befæstelsesgrad inden overfladevandet ledes til forsynings-selskabet ledning, skal der etableres lokal regnvandshåndtering som forsinker/neddrosler overfladevandet fra de befæstede arealer til en afledning, der svarer til en befæstelsesgrad på 60% – 80%, afhængig af hvilken type ejendom der etableres.

Oplag

- 8.2 Mod Langelandsvej skal der i en bredde på 10 meter fra skel mod vej etableres græsplæne. Der kan etableres grupper af træer og buske på arealet.

Der må ikke etableres nogen form for oplag eller varehenstilling på græsarealet.

§ 9 Terrænregulering

- 9.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +0,5/-1 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.

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

- 10.1 Lokalplanområdets vejbetjenes fra Gettrupvej.
- 10.2 Nye veje skal udlægges i en bredde af 10 meter. Vejbanen skal anlægges i asfalt i en bredde på mindst 7 meter.
- 10.3 Ved etablering og ændring af veje, adgange, parkeringspladser m.v. anlægges skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 11.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgøre 30 m² bebygget areal.
- 11.3 Energianlæg må opføres i en højde af højst 4 meter.
- 11.4 Energianlæggets samlede bebyggede areal må højst udgøre 30 ha.
- 11.5 Energianlæg må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal højere end 20.
- 11.6 Mindre dele af energianlægget må udføres i ikke-reflekterende materialer, eller materialer, der kan være reflekterende på etableringstidspunktet, men som hurtigt patinerer og bliver ikke-reflekterende som f.eks. galvaniseret stål.
- 11.7 Energianlæg skal være antirefleksbehandlede.
- 11.8 Langs Langelandsvej og Gettrupvej pålægges en bebyggelsesregulerende byggelinje. Mellem byggelinjen og vejskellet må der ikke etableres nogen form for energianlæg, undtaget heraf § 11.2.
 - Der er udlagt en byggelinje på 10 meter fra vejskel på Langelandsvej.
 - 2,5 meter Gettrupvej.

§ 12 Servitutter

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

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Veje som er bestemt i § 10 skal være etableret.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.9.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning jf. redegørelsens afsnit 4.9.

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.
- 14.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 14.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.
- 14.4 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

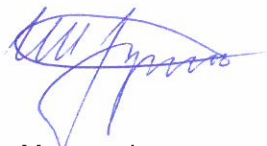
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 og 40.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 15.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

- 15.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- Dog bortfalder adgangen til at foretage ekspropriation, hvis beslutningen ikke er truffet inden 5 år efter offentliggørelsen af planen.
- 15.7 I henhold til Planlovens § 48 kan ejeren af et areal, som i en lokalplan er udlagt til offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 197/2024 for erhvervsområde på Gettrupvej i Hobro af Byrådet den 20. marts. 2024.

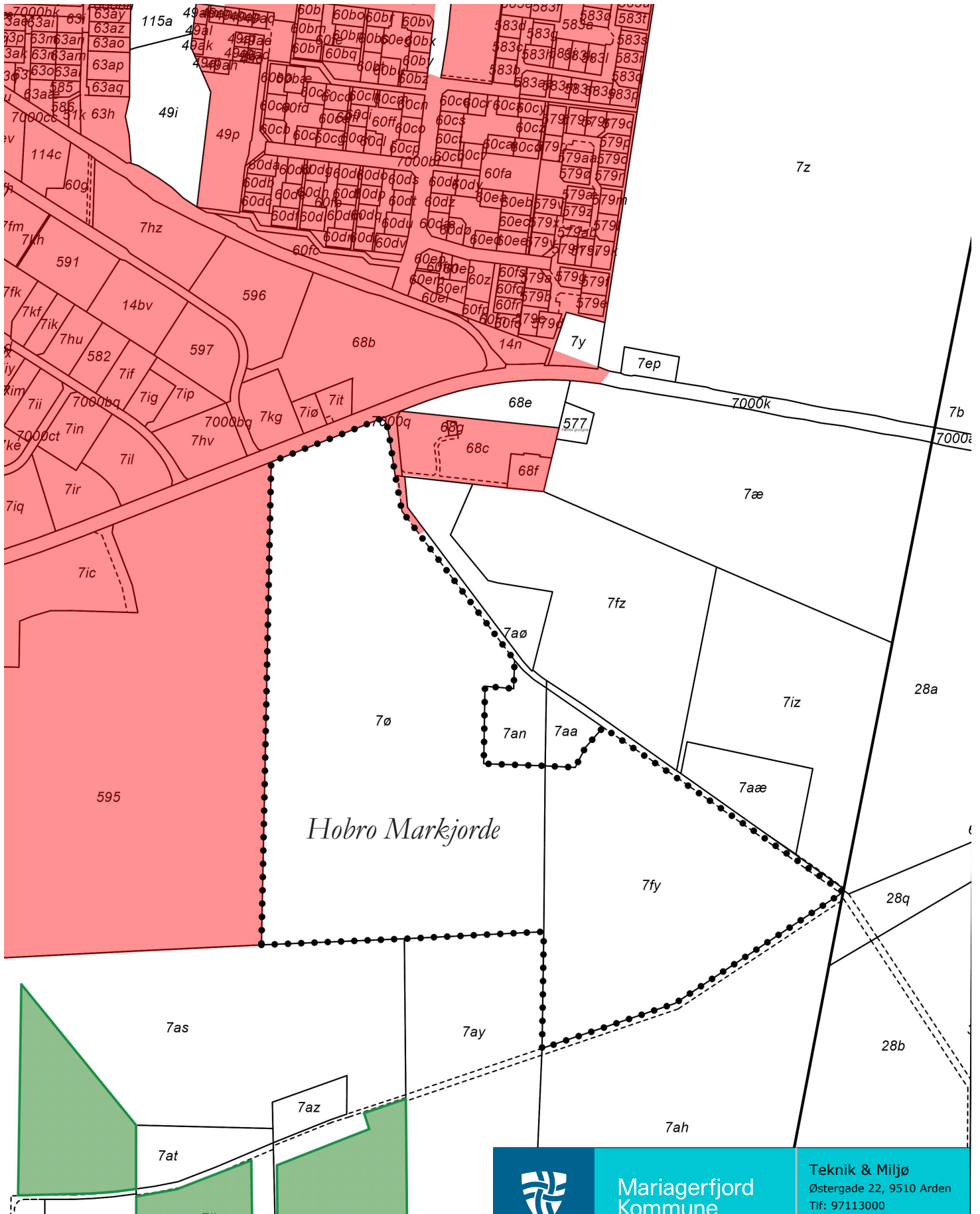


Mogens Jespersen
Borgmester



Anne Velling Christiansen
Kommunaldirektør

BILAG



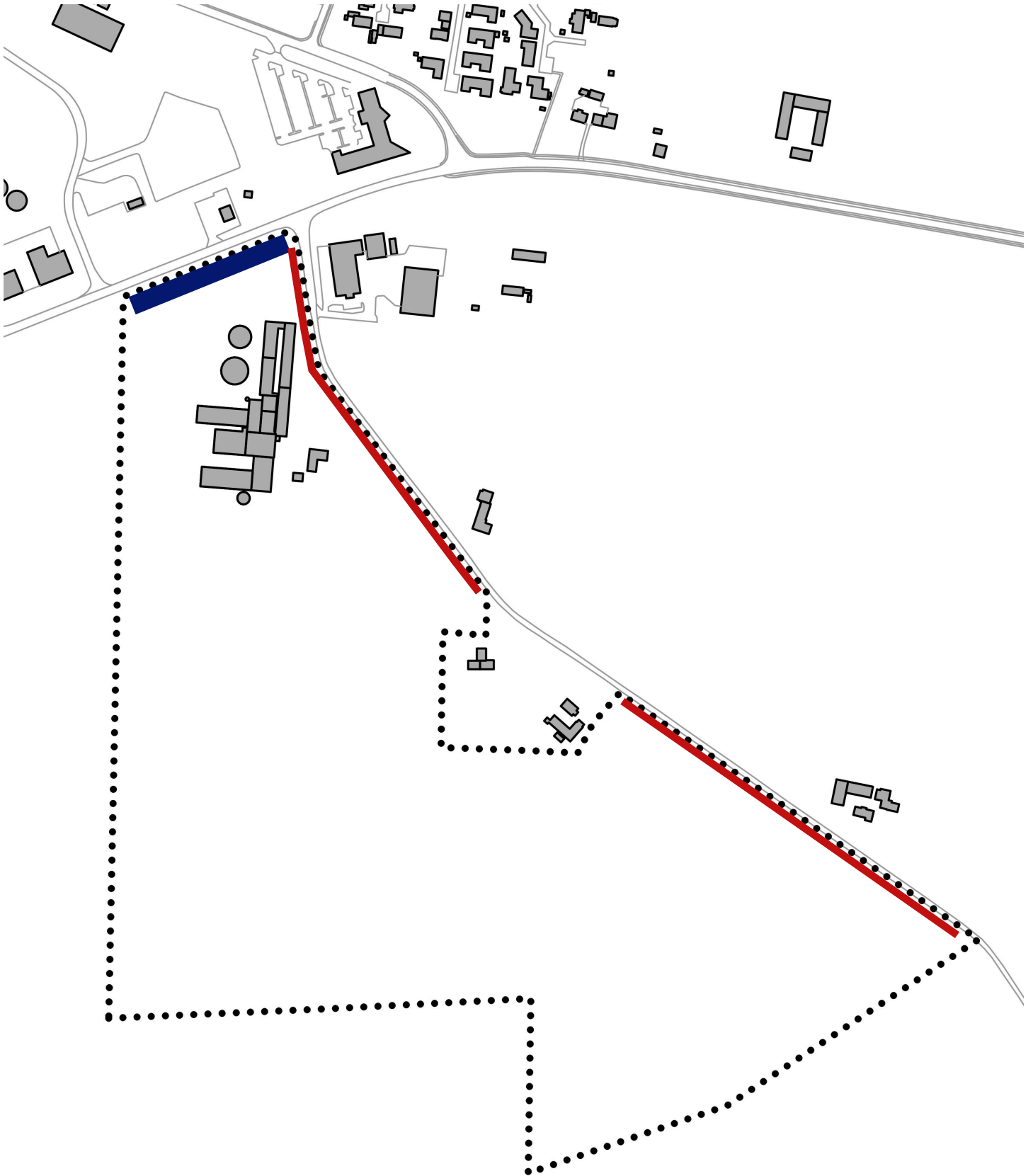
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Byzone
- Ejerlavsgrense
- Skel

	<p>Mariagerfjord Kommune</p>	<p>Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk</p>
	<p>Bilag 1: Matrikulære forhold Lokalplan 197/2024 Erhvervsområde på Gettrupvej i Hobro</p>	

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

Målforhold: 1:7000	Dato: 13-02-2024	Sagbeh.: Plan & Byg
--------------------	------------------	---------------------



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Byggelinje 10 meter
- Byggelinje 2,5 meter



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 197/2024
Erhvervsområde på Gettrupvej i Hobro

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

Målforshold: 1:5000

Dato: 29-01-2024

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 197/2024 Erhvervsområde ved Gettrupvej i Hobro.

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

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?					Lokalplanen er den nederste plan i planhierkiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?				x	
Er der miljøproblemer af relevans for planen?	x				
Har planen relevans for gennemførelse af miljøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?			x		
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?			x		
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?			x		
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?			x		
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)	x				
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?			x		
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.					Behandles på de kommende sider i screeningen.

De grå felter indikerer at emnet er uddybet på de kommende sider af screeningen.

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

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand	X				
Støj			X		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)	X				
Friluftsliv/rekreative interesser	X				
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv	X				
Planteliv	X				
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	X				
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X				
Habitat-områder	X				
Spredningskorridorer, barrierer	X				
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	X				
Grønne områder	X				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				
Fredning	X				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		Da området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludvidelse, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg	X				
Visuelle sammenhænge	X				
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	X				
Arkæologiske værdier			X		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	X				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			X		
Arkitektoniske værdier	X				
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	X				

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

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

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

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