Mariagerfjord Kommune

LOKALPLAN 204/2025

Boligområde på Ølsvej i Hobro

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
3.4 Beplantning 8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning 8
4.1 Vandforsyningsloven 8
4.2 Kommuneplanen 8
4.3 Planloven 9
4.4 Miljølovgivningen 10
4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder 11
4.6 Museumsloven 12
4.7 Vejlovgivningen 12
4.8 Landbrugsloven 12
4.9 Forsyning 13
5. Miljøvurdering 13
6. Servitutter 14
7. Klagevejledninger til lokalplan 14

BESTEMMELSER 17
§ 1 Lokalplanens formål 18
§ 2 Område- og zonestatus 18
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse 18
§ 4 Udstykning 18
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering 19
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden 19
§ 7 Ubebyggede arealer 21
§ 8 Terrænregulering 22
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering 22
§ 10 Tekniske anlæg 22
§ 11 Bevaring af bebyggelse og beplantning 22
§ 12 Grundejerforeninger 23
§ 13 Servitutter 24
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning 24
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger 24
Vedtagelsespåtegning 27

BILAG 29
Bilag 1: Matrikulære forhold 31
Bilag 2: Lokalplankort 33
Bilag 3: Bevarende beplantning 35
Bilag 4: Farvekoder 37
Bilag 5: Screening for miljøvurdering 39

REDEGØRELSE

Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 204/2025 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.

1. Baggrund

På baggrund af et ønske fra grundejer om at opføre en bolig ved Ølsvej i Hobro, har Mariagerfjord Kommune udarbejdet denne lokalplan. Lokalplanen skal give mulighed for at opføre åben-lav boligbebyggelse, i form af parcelhuse.

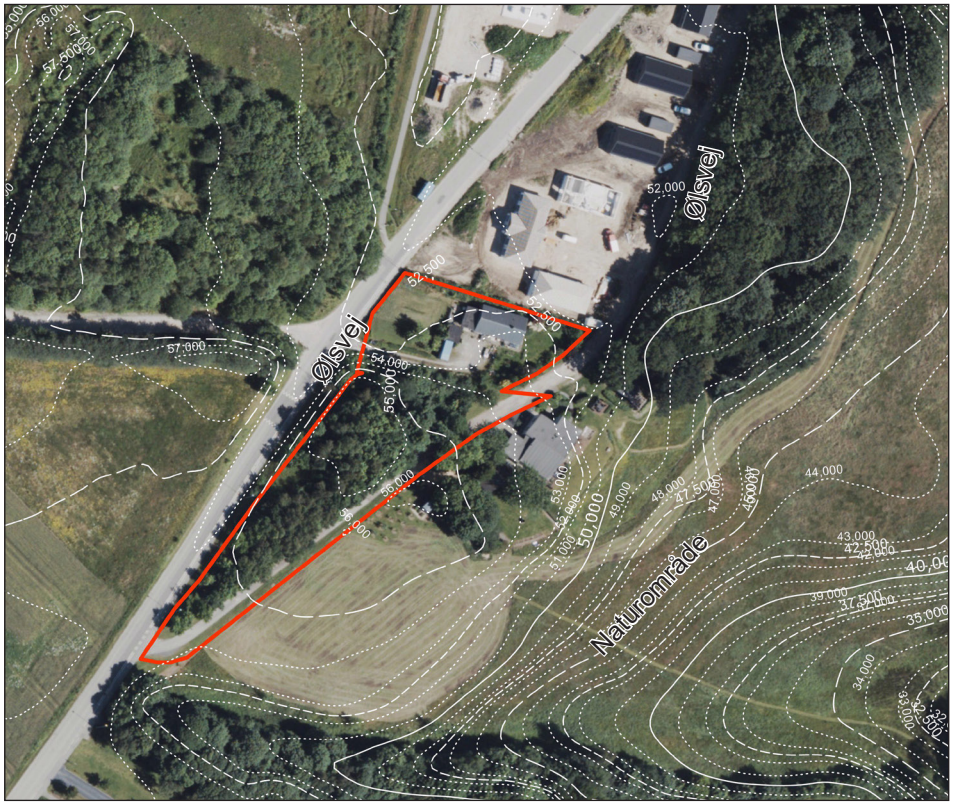
2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 2bl Hald-Tostrup By, Øls og 20b Hørby By, Hørby, som vist på bilag 1. Lokalplanområdet er inddelt i to delområder, som vist på bilag 2. Det samlede lokalplanområde udgør ca. 4500 m^2.

Lokalplanområdet ligger i det vestlige Hobro, ca. 1,5 km vest for Hobro havn. Lokalplanområdet afgrænses af Ølsvej mod vest, mens området grænser op til et åben-lav boligområde mod nord. Mod øst grænser området op til et naturområde, der er et større skov- og engområde, der afgrænser lokalplanområdet fra syd til nordøst. Mod øst findes ligeledes to beboelsesbygninger.

Inden for lokalplanområdet er matr.nr. 2bl Hald-Tostrup By, Øls tæt bevokset med træer og buske, mens matr.nr. 20b Hørby By, Hørby (Ølsvej 40, 9500 Hobro) er bebygget med en beboelsesbygning.

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



Terrænet inden for lokalplanområdet er stigende ind mod midten af området, hvor det højeste område ligger på kote 56,0 m/DVR90. Den mest markante stigning forekommer i den vestlige afgrænsning mellem de to delområder, hvor terrænet over kort afstand stiger ind mod midten fra kote 52,5 m/DVR90 til kote 56,0 m/DVR90. Mod syd falder terrænet igen til kote 54,5 m/DVR90, og er dermed i niveau med Ølsvej.

Lokalplanområdet ligger relativt bynært og i tilknytning til eksisterende boligområde, samtidig med at området har nærhed til grønne naturværdier, i form af det større sammenhængende skov- og engområde nordøst for lokalplanområdet.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at fastsætte områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse
- at sikre en naturlig indpasning i området og dets landskab
- at sikre en bevaring af den grønne karakter, i form af et omkransende beplantningsbælte

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er, som vist på bilag 2, inddelt i to delområder. Delområde II er, på tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse, bebygget med en eksisterende bolig, hvorimod delområde I er ubebygget, og dermed muliggør ny bebyggelse. Af denne grund har de to delområder forskellige planlægningsmæssige forhold. Lokalplanen udlægger området i sin helhed til åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Infrastruktur

Vejadgang til lokalplanens delområde I sker via den private fællesvej Ølsvej, der er en mindre sidevej til den større, offentlige vej Ølsvej, som vist på bilag 2. Vejadgang til delområde II sker via de eksisterende adgangsforhold, hvor området tilgås fra den offentlige vej Ølsvej.

3.3 Bebyggelse

Lokalplanen skal danne ramme om et attraktivt boligområde bestående af åben-lav boligbebyggelse.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke opføres højere end 2 etager. Generelt må højden på boligbebyggelse inden for lokalplanområdet ikke overskride 8,5 meter over eksisterende terræn. Boligområdet skal i sin helhed tilpasse sig til det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet, i form af den ydre fremtræden, så der opnås en sammenhæng til de eksisterende boliger i området.

Lokalplanen giver mulighed for variation i både farvevalg og materialer, samt tagkonstruktioner. Lokalplanen fastsætter ligeledes, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 35, samt at grunde ikke må udstykkes mindre end 700 m^2.

3.4 Beplantning

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag tæt bevokset med træer og buske, hvilket fungerer som en afskærmning mod den offentlig vej Ølsvej, og giver et visuelt grønt udtryk. For at bibeholde afskærmningen mod Ølsvej og den grønne karakter, skal en del af beplantningen mod Ølsvej i vest, samt i skel mellem de to delområder, bevares. En del af beplantningen i den sydlige del af lokalplanområdet skal ligeledes bevares. På denne måde indpasses ny bebyggelse nænsomt i landskabet, samt det visuelle udtryk med store og mellemstore skovtræer bevares. Bevaringen af den eksisterende beplantning udformer sig som et beplantningsbælte, der omkranser det nye boligområde, som vist på bilag 2.

Beplantning kan ske frit inden for den enkelte grund. Hegn i skel mod nabo eller vej må kun etableres som levende hegn.

Illustration 3: Kommuneplanens udpegning af særlige drikkevandsinteresser.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdets sydligste del ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det fastsættes i lokalplanen, at beplantningen i dette område skal bevares, hvorved området undgår bebyggelse. Lokalplanområdet ligger uden for nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

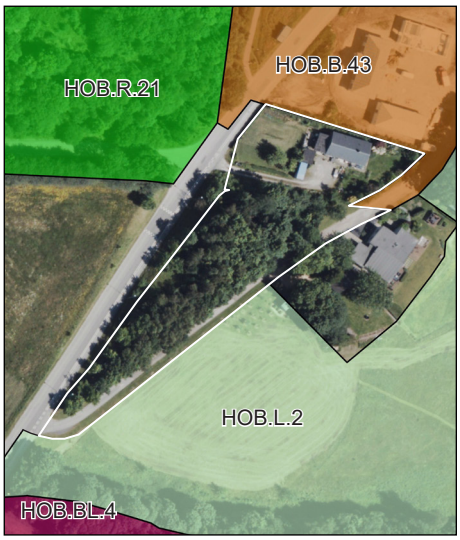


Illustration 4: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, der er markeret med hvidt omrids, ikke er rammelagt.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 3 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

Med tillægget udvides boligrammen HOB.B.43 til også at inkludere lokalplanområdet.

Med kommuneplantillæg nr. 3 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Skovrejsningsområder
Lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. I områder hvor skovrejsning er uønsket, kan der, ifølge retningslinje Sr. 2 i kommuneplanen, som udgangspunkt ikke plantes skov. Eksisterende, lovligt anlagte skove berøres ikke af udpegningen.

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, og muliggør dermed ikke skovrejsning.

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

Landskabsinteresser
Lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som dallandskab.

Store og små dalstrukturer præger forskellige dele af kommunen, hvor størstedelen af Hobro centrum er præget af dallandskab. Ifølge retningslinje La. 9 gælder der for områderne, at nyt byggeri skal etableres ved eksisterende byggeri, og må ikke overstige skalaen i det byggeri.

Ved dallandskab lægges der stor vægt på en lysåben karakter, hvor dalenes struktur fremtræder, og hvor der skabes et samlet harmonisk udtryk. Der kan ikke etableres nye tekniske anlæg eller ske skovrejsning i dallandskabet.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse nær et eksisterende boligområde, og er dermed en naturlig udvikling af byen. Der vil inden for lokalplanområdet ikke blive mulighed for andet end boligbebyggelse, og det vil dermed ikke påvirke dallandskabet.

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

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

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

4.3 Planloven

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

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.

Lokalplanområdet er i Mariagerfjord Kommunes handleplan for klimatilpasning 2023-2026 ikke udpeget som et område med risiko for oversvømmelser. Lokalplanen skal derfor ikke indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

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.

4.4 Miljølovgivningen

Jordforurening
Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforurenings-loven.

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
Hele lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenet. Den lettere forurening kan stamme fra diffus forurening fra trafik og industri og fra den daglige brug gennem mange år. Områderne adskiller sig dermed fra kortlægningen af jordforurening på enkelte ejendomme.

Som udgangspunkt bliver al jord inden for byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenet. Ved nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder, der undtages eller inddrages i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet vurdering af bebyggelsernes alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord.

Områder, der er undtaget eller inddraget af områdeklassificeringen ændres løbende som følge af, at by- og landzonearealer løbende ændres via lokalplaner. Lokalplanområdet vil, ved overførslen til byzone, ikke blive omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

De aktuelle områdeklassificerede områder i Mariagerfjord Kommune, der hovedsageligt består af gamle bykerner og industriområder, fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

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.

Nærmeste Natura 2000-område er Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk, og ligger ca. 4,7 km syd for lokalplanområdet. Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanområdet ikke medfører forringelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til boligbebyggelse hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre hverken en direkte eller en forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

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.

Det skal bemærkes, at det i forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal sikres, at eksisterende træ- og buskbeplantning skal undersøges for eventuelle funktioner som yngle- og/eller rasteområder for flagermus, inden fældning eller fjernelse iværksættes.

4.6 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for 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.

Det er museets vurdering, at der ikke er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder under anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

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.

4.7 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanens delområde I vejbetjenes fra den private fællesvej Ølsvej, der er en mindre sidevej til den offentlige vej Ølsvej. Vejadgang til delområde II sker via de eksisterende adgangsforhold, hvor området tilgås fra den offentlige vej Ølsvej.

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 Mariagerfjord Kommunes byråd den 20. juni 2024. Heri er det bestemt, at der ved åben-lav boligbebyggelse skal anlægges 2 parkeringspladser 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.

4.8 Landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter matr. nre. 2bl Hald-Tostrup By, Øls, som er omfattet

af 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.

Lokalplanens delområde I er ikke omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor området udlægges som separatkloakeret område, med en befæstelsesgrad på 40 %. Hvis det ønskes at befæste et større areal, skal alt tag- og overfladevand håndteres på egen grund, enten ved nedsivning eller opsamling.

Lokalplanens delområde II er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan, hvoraf det fremgår, at delområdet er angivet som spildevandskloakeret område. Alt tag- og overfladevand skal derved håndteres på egen grund, enten ved nedsivning eller opsamling.

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 kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og har derfor gennemført en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)”.

Screeningen for miljøvurdering er indsat som bilag til lokalplanen.

Screeningsresultat
Resultatet af screeningen er, at Mariagerfjord Kommune vurderer, at 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.

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. 2bl Hald-Tostrup By, Øls er der tinglyst følgende servitut:

Dokument af 15.02.1917 om færdselsret mv.
Servitut om færdelsret, der er beliggende på matr.nr. 2a Hald-Tostrup By, Øls, som tidligere har omfattet matr.nr. 2bl Hald-Tostrup By, Øls.

I servitutten er det bestemt, at matr.nr. 152c Hobro Markjorder (tidligere 2n) må have vejret via matr.nr. 2bl Hald-Tostrup By, Øls. Denne vejret skal respekteres.

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

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

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

7. Klagevejledninger til lokalplan

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan 204/2025 - Boligområde på Ølsvej 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 åben-lav boligbebyggelse
- at sikre en naturlig indpasning i området og dets landskab
- at sikre en bevaring af det omkransende beplantningsbælte og dermed den grønne karakter

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. 2bl Hald-Tostrup By, Øls og 20b Hørby by, Hørby

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 arealet i sin helhed til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, i form af helårsbeboelse.

Delområde I skal udføres som åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II skal udføres som åben-lav boligbebyggelse.

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 Ejendomme må udstykkes med et grundareal på mindst 700 m^2.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Ny bebyggelse må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

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

5.3 Bygninger må ikke opføres med en højde højere end 8,5 meter.

5.4 Bygninger må opføres i højst 2 etager.

Placering i forhold til skel

5.5 Boligbebyggelse inden for delområde I må kun opføres i det på bilag 2 angivne byggefelt.

5.6 Boligbebyggelse inden for delområde II skal opføres mindst 3 meter fra skel.

Sekundære bygninger

5.7 Sekundær bebyggelse, der ikke opføres som en integreret del af boligbebyggelsen, må ikke opføres med en højde højere end 3 meter.

Sekundær bebyggelse, der er en integreret del af boligbebyggelsen, må ikke have højere facadehøjde eller højere tagryg end boligen.

5.8 Sekundær bebyggelse må placeres i skel mod nabo.

5.9 Sekundær bebyggelse inden for delområde I må kun opføres i det på bilag 2 angivne byggefelt.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelse skal opføres i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre bygningsdele kan udføres med anden facadebeklædning.

6.2 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.)

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

6.4 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.

Solfangere/solceller på bygningstage skal udføres med sorte lister.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 5.

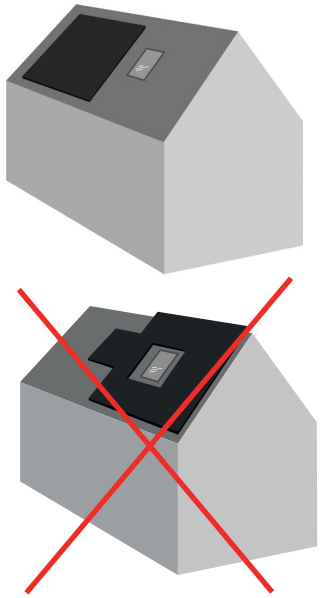


Illustration 5: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

Sekundære bygninger

6.5 Ydervægge på sekundær bebyggelse skal udføres i teglsten eller træ. Undtaget er drivhuse.

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

6.8 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.

Solfangere/solceller på bygningstage skal udføres med sorte lister.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 5.

Farver

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

Skiltning

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

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

6.12 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte. Disse skilte

1 Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved blandt andet silikatbaseret maling eller ved kalkning.

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

må ikke være til gene for de omkringliggende boliger.

Der må ikke anvendes digitale skilte.

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 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
- Så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linier.

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

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

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

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 Der stilles ikke krav til disponering af fælles opholdsarealer/friarealer.

Beplantning

7.2 Hegn i skel eller hegn til afgrænsning mellem de enkelte boligenheders udearealer må kun etableres i form af levende hegn[3] og må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 0,3 meter.

Hegn må gives en højde på højst 1,8 meter.

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

Oplag

7.3 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

7.4 I delområde I må der foretages befæstelse på højst 40 % af den enkelte ejendom. Det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse.

---

3 Hegn i skel betragtes som hegn opsat inden for 1,75 meter fra skel.

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

§ 8 Terrænregulering

8.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til + 0,5 / - 1,0 meter på den enkelte ejendom i forbindelse med byggeri.

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

9.1 Vejadgang til lokalplanens delområde I skal ske fra den private fællesvej Ølsvej, som vist på bilag 2. Vejadgang til delområde II sker via de eksisterende adgangsforhold, hvor området tilgås fra den offentlige vej Ølsvej.

9.2 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 fremstår grønne.

9.3 Inden for egen grund må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) - NB: dette kan kun ske udenfor parkeringsbekendtgørelsens bestemmelser dvs. udenfor byskiltene.

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

§ 10 Tekniske anlæg

10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

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

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

§ 11 Bevaring af bebyggelse og beplantning

11.1 Beplantningsbæltet, som vist på bilag 2, er, i den del, der ligger inden for lokalplanområdet, udpeget som bevaringsværdigt.

Bevaringszonen for beplantningsbæltet fremgår af bilag 3. Træerne i denne zone må dermed ikke fældes eller på anden måde ændres.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

11.2 Beplantningsbæltet skal fremstå med træarter, der opnår en højde på over 12 meter i fuldt udvokset tilstand og have et sammenhængende kroneforløb. De må dermed ikke fremstå som individuelle enheder.

Træerne i den bevaringsværdige beplantning skal fremstå med naturlig vækst- og kroneform.

11.3 Beplantningsbæltet skal friholdes for alle typer af byggeri og tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 12 Grundejerforeninger

12.1 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.

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

12.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, jf. § 9.1.

12.4 Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne 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.

12.5 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.

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

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

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

12.9 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.

§ 13 Servitutter

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

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

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

- 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)

§ 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 204/2025 for et boligområde på Ølsvej i Hobro af Udvalget for Teknik og Miljø den 10. juni 2025.

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

I henhold til § 27 i Planloven er foranstående Lokalplan 204/2025 for et boligområde på Ølsvej i Hobro vedtaget endeligt af Udvalget for Teknik og Miljø i Marigerfjord Kommune, den 26. august 2025.

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

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 2. september 2025.

BILAG

N
Hørby By, Hørby
Hald-Tostrup By, Øls
Hobro Markjorder
153i
153h
153k
153l
153o
153n
153m
153e
574
152c
152a
20b
6,000
7000m
2bl
2p
151b
151c
2bs
2br
2bq
150c
SIGNATURFORKLARING
Lokalplanafgrænsning
Byzone
Skel
Ejerlavsgrænse
Mariagerfjord Kommune
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
Bilag 1: Matrikulære forhold
Lokalplan 204/2025
Boligområde på Ølsvej i Hobro
Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet
Målforhold: 1:1500
Dato: 03-02-2025
Sagbeh.: Plan & Byg

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde afgrænsning I-II
- Skel
- Naturgasledning
- Vejadgang
- Byggefelt
- Bevaringsværdigt beplantningsbælte

Mariagerfjord Kommune

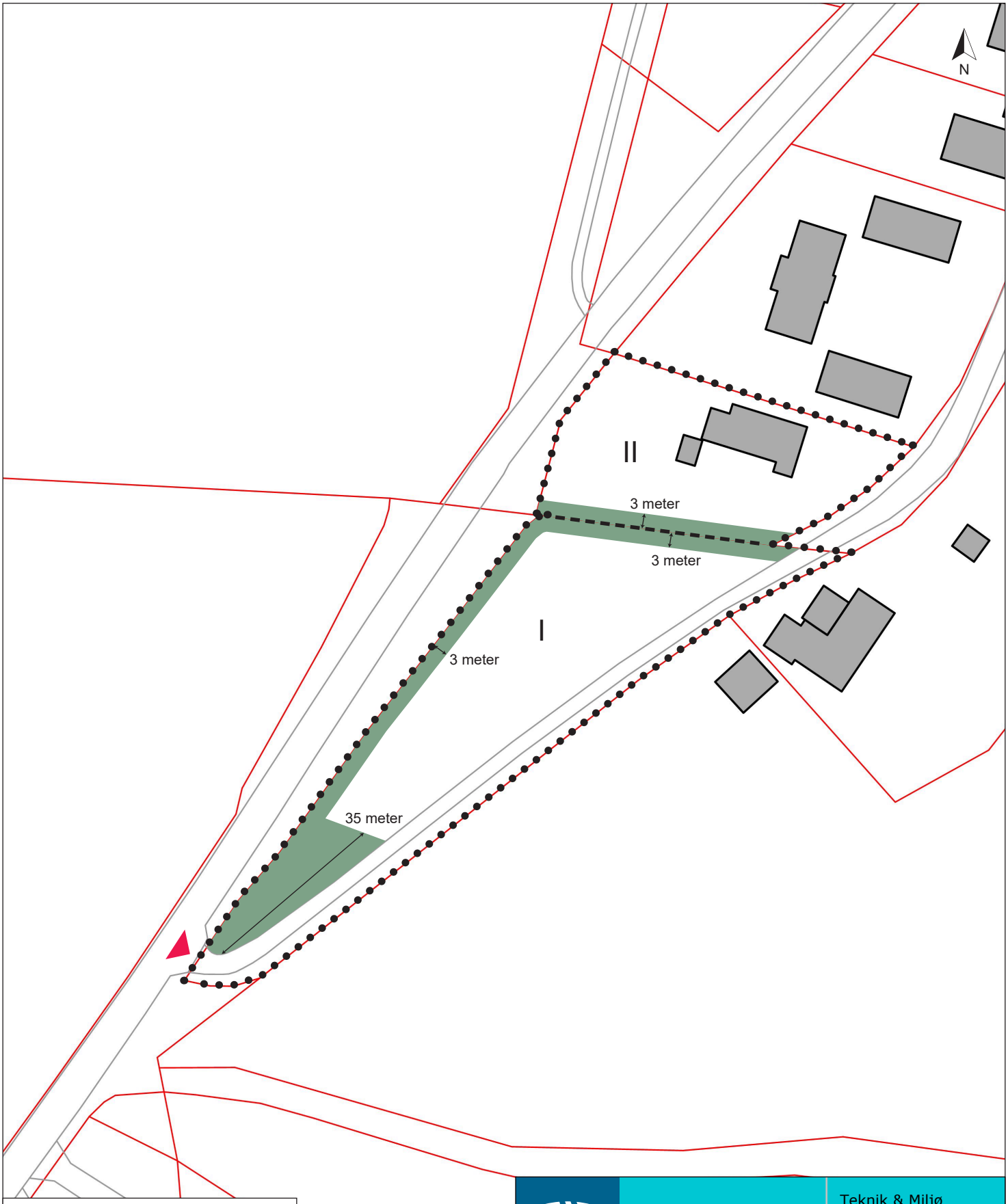
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 204/2025
Boligområde på Ølsvej i Hobro

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

Målforhold: **1:1000**	Dato: **01-04-2025**	Sagbeh.: **Plan & Byg**



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde afgrænsning I-II
- Skel
- Vejadgang
- Bevaringsværdig beplantningszone

Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 3: Bevarende beplantning

Lokalplan 204/2025
Boligområde på Ølsvej i Hobro

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

Målforhold: **1:1000**	Dato: **01-04-2025**	Sagbeh.: **Plan & Byg**

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

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

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

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

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

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

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

Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 4: Farvekoder

Lokalplan 204/2025
Boligområde på Ølsvej i Hobro

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

Målforhold:	Dato: **03-02-2025**	Sagbeh.: **Plan & Byg**

Bilag 5: Screening for miljøvurdering

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 204/2025 for et boligområde på Ølsvej 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 mijøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?			x		
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?	x				
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?			x		
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?			x		
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)			x		Anvendelse af kobber og zink tillades ikke i lokalplanen, og da der planlægges for boliger vurderes det, at planen ikke giver anledning til udledninger der overskrider grænseværdier, ift. støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet.
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?			x		
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.					Behandles på de kommende sider i screeningen.

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			x		
Støj			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		Størstedelen af lokalplanområdet har i dag bevoksning af vild karakter. Dog er arealets størrelse sammenholdt med de omkringliggende naturarealer med til, at Mariagerfjord Kommune ikke vurderer, at udnyttelsen af det pågældende areal til boliger vil have en væsentlig virkning på dyrelivet i området.
Planteliv			x		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		Der er ikke noteret beskyttede dyre- eller plantearter i området.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		Matr.nr. 152c Hobro Markjorder øst for lokalplanområdet er beskyttet natur i form af overdrev.
Habitat-områder			x		Nærmeste er Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk 4,7 km sydøst for lokalplanområdet. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til boligbebyggelse hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre hverken en direkte eller en forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området, vurderes det kommende lokalplanområde til ikke at medføre forringelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer					
Grønne områder			x		
Skovrejsning/skovnedlæggelse			x		
Fredning			x		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Da området ligger op til eksisterende by og i udpeget udviklingsområde i kystnærhedszonen betyder det, at planområdet ikke er omfattet af Planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen.
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				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		Lokalplanområdet ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse nær et eksisterende boligområde, og er dermed en naturlig udvikling af byen.
Arkitektoniske værdier			x		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			x		
Risiko for forurening			x		
Jordhåndtering/ flytning			x		Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering. Dette ændres ikke som følge af nærværende lokalplans endelige vedtagelse. Jordflytninger fra områdets arealer kan ske frit, idet der ikke er lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune – med mindre jorden ønskes flyttet til et godkendt modtageranlæg.
Råstoffer	x				
Erosion	x				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		
Udledning af spildevand			x		Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, hvor matr. nr. 2bl Hald-Tostrup By, Øls udlægges som separatkloakeret område i lighed med tilstødende boligområder, hvor spildevandet ledes til Himmerland Renseanlæg.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		En meget lille del af lokalplanområdet er inden for særlige drikkevandsinteresser. Denne del friholdes for bebyggelse, og det vurderes dermed til ikke at have væsentlig betydning.
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		Der vil ikke være offentlig adgang til planområdet for køretøjer, da adgang sker via den private fællesvej Ølsvej. Gående er tilladt.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			x		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		Da området ligger op til eksisterende by og i udpeget udviklingsområde vurderer kommunen, at planen er en effektiv arealudnyttelse som formindsker effekten af oplevet byspredning.
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			x		I anlægsfasen vil der være et ressourceforbrug, men ikke udover hvad der er forventeligt for tilsvarende byggeri.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x		
Affald, genanvendelse			x		
Sikkerhed					
Kriminalitet			x		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			x		
Påvirkning af erhvervslivet	x				Der planlægges ikke for erhverv.
Materielle goder					
Herlighedsværdier			x		Planområdet støder op til bevarende natur mod øst i form af overdrev. Heraf bliver der en herlighedsværdi i at have udsigt til denne natur.
Muligheder for arealanvendelse			x		
Servicefunktioner			x		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

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

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

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen er delt op i to dele:

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

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

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

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

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

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

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

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik og Miljø,
Adelgade 30B,
9500 Hobro

eller til plan@mariagerfjord.dk