



FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 18. november -
16. december 2022

LOKALPLAN 180/2023

Koloni haver ved Aalykkevej 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 raadhus@mariagerfjord.dk

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	5
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
3. Lokalplanens formål og indhold	7
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	7
3.2 Infrastruktur.....	7
3.3 Bebyggelse	7
3.4 Beplantning	8
3.5 Klimatilpasning.....	8
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.....	12
4.6 Naturbeskyttelsesloven.....	12
4.7 Museumsloven.....	13
4.8 Vejlovgivningen	13
4.9 Landbrugsloven	14
4.10 Forsyning	14
4.11 Kolonihaveloven	14
5. Miljøvurdering	15
6. Servitutter.....	16
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	17
BESTEMMELSER.....	19
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Område- og zonestatus	20
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	20
§ 4 Udstykning	21
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 7 Ubebyggede arealer	22
§ 8 Terrænregulering.....	22
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	23
§ 10 Tekniske anlæg	23
§ 11 Bonusvirkning.....	23
§ 12 Servitutter	23
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	24
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	27
BILAG.....	29
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	31
Bilag 2: Lokalplankort	33
Bilag 3: Screening for miljøvurdering.....	35

REDEGØRELSE

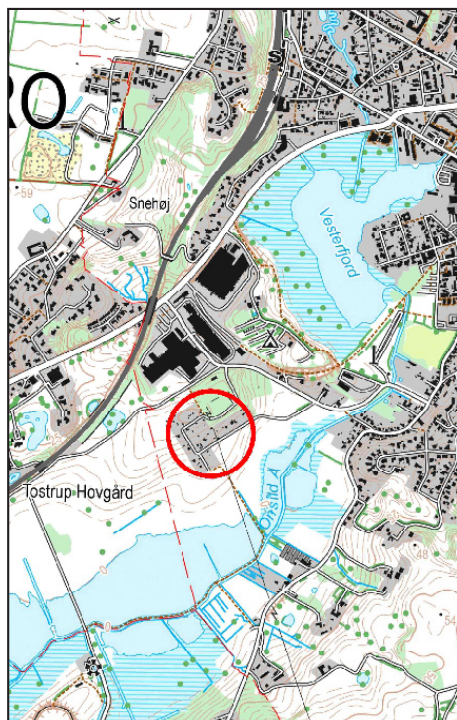


Illustration 1: Oversigt over lokalplanområdets placering i Hobro

Nærværende redegørelse til Lokalplan 180/2023 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

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at fastholde området som kolonihaveområde. Kolonihaveområdet er beliggende på Aalykkevej i den vestlige del af Hobro by. Kolonihaveområdet består i dag af 24 kolonihavehuse med tilhørende jordstykker. Området er ikke omfattet af gældende lokalplan, og med denne lokalplan fastlægges der rammer for den fremtidige udvikling af området.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 134b, 134c, 134d, 134e, 134f, 134g, 134h, 134i, 134k, 134m, 134o, 134p, 134q, 134r, 134s, 134t, 134u, 134v, 134x, 134y, 134z, 134æ, 134ag, 134ah og del af 134a Hobro markjorder, Hobro.

Lokalplanområdet udgør ca. 4 ha, og ligger i den vestlige del af Hobro.

Området anvendes i dag til rekreativt område og kolonihaver, og der er aktuelt 24 kolonihavehuse inden for området.

Området afgrænses mod nord af henholdsvis af et erhvervsområde og af et område til offentlige formål. I erhvervsområdet ligger bl.a. frostlager-virksomheden "Agri-NorCold", og området til offentlige formål indeholder en transformerstation. Mod øst, vest og syd grænser området op mod ubebygget areal i landzone.

Terrænet inden for lokalplanområdet er stærkt skrånende mod syd og sydøst, ned mod Onsild Å. Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende i kote 26,50 m/DVR90 og herfra falder terrænet til kote 1,00 m/DVR90 i den sydøstlige del af området.

Lokalplanområdet vejforsynes fra Aalykkevej.

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



3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til kolonihaver og rekreative formål,
- at de enkelte bygningers anvendelse inden for området ikke får karakter af helårsanvendelse.
- at regulere bebyggelsen inden for lokalplanområdet således at karakteren af området fastholdes som et kolonihaveområde.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet disponeres på en måde der svarer til de faktiske anvendelsesmuligheder i området. Lokalplanområdet er som vist på bilag 2 opdelt i to delområder:

- Delområde A: Rekreative formål, i form af kolonihaver
- Delområde B: Rekreative formål, i form af grønt område

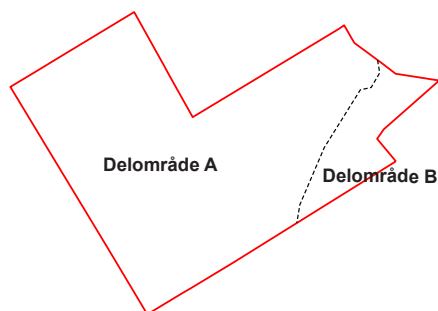


Illustration 3: Disponering af lokalplanområdet.

Området opdeles i delområder fordi delområde B er omfattet af beskyttet natur i form af overdrev og engareal, og skal derfor friholdes for bebyggelse.

3.2 Infrastruktur

Lokalplanområdet har vejadgang fra Aalykkevej. Vejene i lokalplanområdet er i dag befæstet med grus eller græs og ender blindt i lokalplanområdet.

Vejene er udlagt i 10 meters bredde, og er befæstet i ca. 4 meters bredde. De eksisterende forhold i området bibeholdes med det 10 meter brede vejudlæg, og vejene kan befæstes med græs eller grus. Med det brede udlæg er der mulighed for parkering i siden af vejen, sådan som det også er tilfældet i dag.

3.3 Bebyggelse

De eksisterende kolonihaver er udstykket på grunde med en grundstørrelse på mellem 900 m² og 1050 m². Kolonihaverne er bebygget med kolonihavehuse og tilhørende redskabsskure i varierende størrelser.

Lokalplanen rummer mulighed for, at der kan udstykkes flere kolonihavegrunde i den sydlige del af området, inden for det areal der er omfattet af gældende kommuneplanramme til kolonihaveformål, som vist på bilag 2. Yderligere udstykning i området skal følge princippet i den eksisterende udstykning, med grundstørrelser på mellem 400 m² og 1000 m². Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal størrelse på 60 m² for kolonihavehus og 40 m² til sekundær bebyggelse. På den måde bidrages der til, at området fastholder sin karakter som kolonihaveområde, og at der ikke bygges mere end det til et kolonihavehus nødvendige.

Lokalplanen sikrer hermed at der ikke opføres større bebyggelser, således det ikke får karakter af et sommerhusområde eller parcelhuskvarter.

3.4 Beplantning

Hegn i skel mod nabo, vej, sti og fællesarealer skal ske med levende hegn. Hegnet kan suppleres med et trådhegn på egen grund.

Faste hegn kan opføres inden for hver enkelt grund til afskærmning omkring terrasse eller lignende.

3.5 Klimatilpasning

Området er beliggende højt i området, og den lavest mulige kote for placering af byggeri vil være ca. kote 10 m/DVR90. Kommunen har fastsat en sokkelkote på minimum 2,65 m/DVR90, hvorfor der ikke forventes problemer ved ekstremregnhændelser inden for lokalplanområdet.

Den lave bebyggelsesprocent på grundende bidrager også til en lav befæstelsesgrad og høj mulighed for nedsivning på egen grund.

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 inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er ligeledes nitrutfølsomt indvindingsområde og er udpeget som indsatsområde mht. nitrat. Indsatsområderne er udpeget i de områder, der er kortlagt som nitrutfølsomme indvindingsområder og sker med hensyn til arealanvendelsen. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være problemer med drikkevandsressourcens kvalitet, og hvis magasinerne beskyttes mod nedsivning af forurenende stoffer fra overfladen, vurderes der heller ikke i fremtiden at opstå problemer med kvaliteten af ressourcen indenfor kortlægningsområdet.

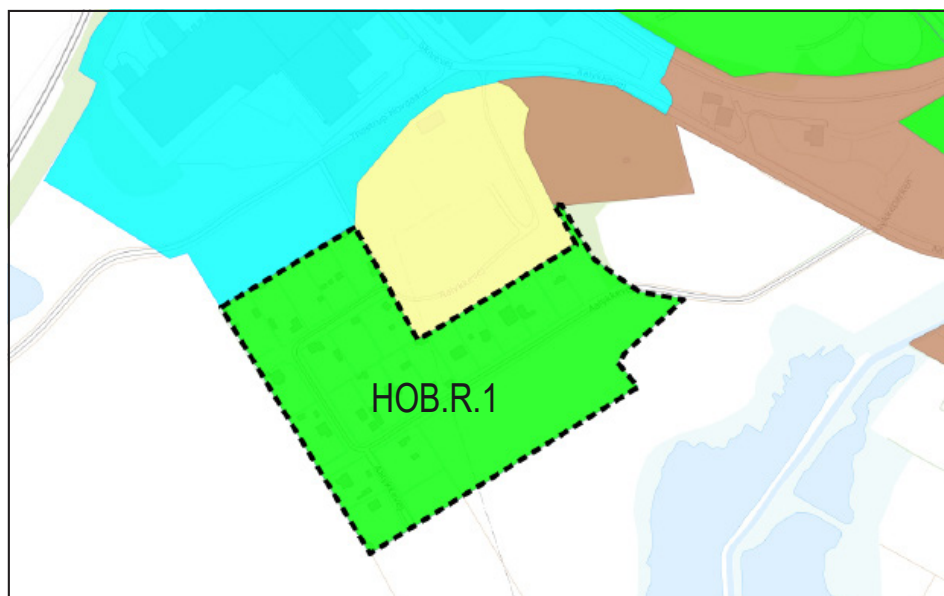
Der er indbygget bestemmelser om forbud mod anvendelse af tagmaterialer i kobber og bly i området for at sikre grundvandet mod påvirkning fra disse materialer.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HOB.R.1 som er udlagt til Rekreativt område - Aalykkevej 9-55.

Illustration 4: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med sort stiplede linje, ligger i rammeområde HOB.R.1.



I kommuneplanens ramme HOB.R.1 er der mulighed for etablering af kolonihaver i området. I kommuneplanrammen fastlægges en begrænsning på højst 25 m² kolonihavehus pr. grund, og en bebyggelsesprocent på 5%.

Idet lokalplanen fastsætter kolonihavehusbebyggelse til højst 60 m² og sekundær bebyggelse til højst 40 m², udarbejdes et kommuneplantillæg, der indeholder begrænsning på størrelsen af bebyggelserne. Med kommuneplantillægget bringes lokalplanen dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 75 er i offentlig høring samtidig med nærværende lokalplan.

Skovrejsning uønsket

Området er udpeget som skovrejsning uønsket. Den brede dal er sårbar over for ny skovrejsning. Særligt synligheden af dalenes geologiske strukturer, udsigterne på langs og på tværs af dalen og de særlige naturværdier, der knytter sig til en lysåben karakter.

Lokalplanen muliggør ikke etablering af ny skov, hvorfor Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.12.2.

Lavbundsarealer

Den sydlige del af lokalplanområdet er beliggende i et område der i kommuneplanen er udpeget som lavbundsareal, der kan genoprettes som vådområde. Sådanne områder skal friholdes for byggeri, anlæg diger med videre.

Området er i lokalplanen beliggende i delområde A, der friholdes for byggeri og anlæg. Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.13.2.



Illustration 5: Kommuneplanens retningslinje 2.13.2. Lavbundsarealer er vist med grøn farve, og lokalplangrænsen som stiplede linje.

Større sammenhængende landskab

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet i et større sammenhængende landskab. Ifølge retningslinje 2.16.1 har udpegningen til formål at beskytte og udvikle særlige landskabsværdier, herunder prioritere synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab.

Områderne bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort markant byggeri. Kan anlæg ikke undgås, skal de placeres og udformes, så de præger landskabet mindst muligt. Lokalplanområdet er stort set udbygget i dag, og rummer ikke mulighed for opførelse af større byggeri.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.16.1.

Bevaringsværdige landskaber

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet i et bevaringsværdigt landskab.

I de særligt bevaringsværdige landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Lokalplanområdet er stort set udbygget med kolonihaver, der ved deres udformning og størrelse ikke vurderes at påvirke de landskabelige kvaliteter i væsentlig grad.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.16.2.

Landskabstyper

Ifølge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet i et landskab, som ifølge retningslinje 2.16.9 er karakteriseret som et dallandskab. Dallandskaberne bør have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur.

Udbredelse af lysåbne natur- og halvkulturarealer bør prioriteres. Der kan ikke ske skovrejsning i dalene. Området er i dag udbygget med kolonihavehuse, der ligger i tilknytning til den eksisterende by. Området vurderes at være et mindre område, og lokalplanens regulering af bygningsstørrelser mv. vurderes ikke at påvirke dallandskabet yderligere.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.16.9.

Geologisk interesseområde

Ifølge retningslinje 2.17.1 i Kommuneplan 2013-2025 ligger hele området i et geologisk interesseområde, som skal friholdes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, sløres eller forsvinde.

der.

Lokalplanområdet er stort set udbygget med kolonihaver, der ved deres udformning og størrelse ikke vurderes at påvirke de landskabelige kvaliteter i væsentlig grad.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.17.1.

4.3 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på zonestatus.

Bonusvirkning

Lokalplanen indeholder en bonusbestemmelse, hvilket betyder, at der ikke efterfølgende skal søges om landzonetilladelse ved anvendelse, udstykning, bebyggelse og befæstelse m.v. i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser - her erstatter lokalplanen de nødvendige fremtidige tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1.

Der skal dog stadig søges om byggetilladelse i henhold til byggelovgivningen.

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 regulativ for områdeklassificering af 4. oktober 2022.

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 bebyggelsernes alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord. De forsat områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

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.



Illustration 6: Overdrevsarealer er markeret med orange, og lokalplangrænse med sort stiplede linje.

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 nærmeste internationalt naturbeskyttelsesområde, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk, væsentligt, da området er beliggende ca. 3,7 km syd for lokalplanområdet.

Særligt beskyttede arter

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

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

4.6 Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

En del af lokalplanområdet mod syd er registreret som overdrev. Arealet er beliggende inden for lokalplanens delområde B, der udlægges til rekreativt område, og hvor der ikke gives mulighed for tilstandsændringer. Der er derfor ikke forhold i lokalplanen, der forudsætter forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

En mindre del af lokalplanområdet mod syd er registreret som eng. Arealet er beliggende inden for lokalplanens delområde B, der udlægges til rekreativt område, og hvor der ikke gives mulighed for tilstandsændringer. Der er derfor ikke forhold i lokalplanen, der forudsætter forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Sø- og åbeskyttelseslinjen

En mindre del af lokalplanområdet mod syd er beliggende indenfor åbeskyttelseslinjen. Arealet er beliggende inden for lokalplanens delområde B, hvor der ikke gives mulighed for tilstandsændringer. Der er derfor ikke forhold i lokalplanen, der forudsætter forudgående dispensation fra åbeskyttelseslinjen.



Illustration 7: Engarealet er markeret med grønt, og lokalplangrænse med sort stiplede linje.



Illustration 8: Sø- og åbeskyttelseslinjen er markeret med lilla, og lokalplangrænse med sort stiplede linje.

4.7 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Nordjyske Museer udtaler dog, at området kan have været en attraktiv placering for bosættelser i sen jægerstenalder og tidlig bondestenalder, og der er i området uden for lokalplanområdet fundet flere fortidsminder.

Museet vurderer, at der er betydelig risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder under anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Museet skal opfordre til, at der forud for udstykning af de endnu ubebyggede dele af arealet udføres en større, arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder her.

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

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

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

4.8 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Aalykkevej via en eksisterende grusvej til området. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet til at betjene området.

Vejene i området udlægges i en bredde af 10 meter og skal befæstes med enten grus eller græs. Der er ikke parkering på de enkelte kolonihavegrunde i dag, og det vurderes, at der med det brede vejudlæg er mulighed for parkering i siden af vejen, sådan som parkeringen allerede foregår i dag.

Stier

Der er ikke stiforbindelser inden for lokalplanområdet, men der findes en stiforbindelse fra lokalplanområdet og ned til Onsild Å mod syd. Herfra er der videre stiforbindelser langs åen.

Parkering

Der er ikke parkering på de enkelte kolonihavegrunde, og parkering sker i vejarealet i siden af vejen.

4.9 Landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 134a Hobro Markjorder som er undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til bekendtgørelse om ophævelse af landbrugspligt m.v. § 2, stk. 1, pkt. 1 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

4.10 Forsyning

Spildevandsplanen

Området er ikke omfattet af Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan, idet kolonihaver i henhold til kolonihavelovens bestemmelser er områder, der er forbeholdt til havelodder med mulighed for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Af kolonihaveloven fremgår det af §2, bl.a.:

- at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold,
- at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Med baggrund heri er det skal ejerne selv håndtere deres spildevand, eksempelvis ved campingtoilet eller anden form for tørkloset. Disse skal tømmes og bortskaffes efter gældende regler. Der må ikke etableres teknisk anlæg til håndtering af sanitært spildevand på havelodderne. Etablering af nedsivningsanlæg til sanitært spildevand er ikke muligt. Overfladevand/regnvand skal håndteres på de enkelte havelodder ved nedsivning eller udledning på egne arealer. Dog må dette ikke give anledning til gener for nabogrunden. Anvendes der faskiner til nedsivning af overfladevandet skal der søges om tilladelse hertil ved Mariagerfjord Kommune.

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.

4.11 Kolonihaveloven

Formålet med kolonihaveloven er at sikre, at kolonihaver fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens mulighed for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Med kolonihavelovens vedtagelse i 2001 indførtes begrebet "varigt kolonihaveområde". Det betyder, at alle kolonihaver pr. 1. november 2001 fik status af "varige kolonihaver" medmindre ejeren inden denne dato havde meddelt miljøministeriet, at kolonihaveområdet skulle være et ikke-varigt kolonihaveområde.

Et varigt kolonihaveområde kan kun nedlægges efter tilladelse fra kommunen. Kommunen kan kun give tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt.

Kolonihavelovens § 3 fastlægger, at et varigt kolonihaveområde er:

- kolonihaveområder, der er taget i brug inden 1. november 2001, medmindre ejeren af et område senest den nævnte dato, skriftligt har meddelt Miljø- og Energiministeriet, at området ikke skal være varigt kolonihaveområde,
- kolonihaver, der tilhører statslige myndigheder, bortset fra områder, hvor der af sikkerhedsgrunde er eller bliver fastsat særlige adgangs- og benyttelsesindskrænkninger, og
- områder, der efter 1. november 2001 tages i brug som kolonihaveområde.

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til fortsat kolonihaveformål, hvilket er i overensstemmelse med kolonihaveloven.

Det fremgår af forarbejderne til kolonihaveloven, at bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse, hvilket vil sige, at bebyggelsen ikke lovligt må være bopæl for nogen i vinterhalvåret, men bestemmelserne om, i hvilket omfang bebyggelsen må anvendes, vil variere i praksis.

Det fremgår desuden af forarbejderne, at hvad der må bygges, og hvordan bebyggelsen må anvendes, typisk vil være fastsat af en offentlig myndighed i en lokalplan eller byplanvedtægt eller lignende.

Det fremgår desuden, at når anvendelsesbestemmelserne for et nyt kolonihaveområde skal fastsættes i lokalplan, kan det bestemmes, at bebyggelsen ikke må anvendes til beboelse om vinteren, heller ikke til kortvarige ferieophold, da det kan gøre det lettere at håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse.

Det er kommunerne der påser kolonihavelovens overholdelse, herunder at der ikke foregår helårsbeboelse i de enkelte kolonihaver.

5. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du til Planklagenævnet klage over, at kommunen har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet senest 4 uger efter offentliggørelsen.

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

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget

sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

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

6. Servitutter

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

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

På matr.nr. 134a, 134g og 134h Hobro Markjorder er der tinglyst følgende servitut:

- Dokument af 17. februar 1976 om master mv. I servituten er det bestemt, at ejerne tillader placering af master og fremføring af luftledning henover ejendommene, og accepterer begrænsningen i brugen af arealerne under ledningen. Såfremt el-selskabet finder det nødvendigt, kan de foretage vedligehold under ledningerne, herunder træfældning/beskæring.

Servituten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, og servituten skal forsat respekteres.

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

Generelt om servitutter

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

For vejarealer gælder specifikt at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har 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.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan 180/2023 - Kolonihaver ved Aalykkevej i Hobro

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at området kan anvendes til kolonihaver og rekreative formål,
- at de enkelte bygningers anvendelse inden for området ikke får karakter af helårsanvendelse.
- at regulere bebyggelsen inden for lokalplanområdet således at karakteren af området fastholdes som et kolonihaveområde.

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.: 134b, 134c, 134d, 134e, 134f, 134g, 134h, 134i, 134k, 134m, 134o, 134p, 134q, 134r, 134s, 134t, 134u, 134v, 134x, 134y, 134z, 134æ, 134ag, 134ah, samt del af matr.nr. 134a af Hobro Markjorder.

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

2.2 Lokalplanområdet er som vist på bilag 2 opdelt i delområderne A og B.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanen ændrer ikke på zoneforholdende.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Delområde A skal anvendes til kolonihaveområde med tilhørende fællesanlæg som vej/sti/parkering og fælles opholdsarealer.

3.2 Delområde B skal anvendes som rekreativt, grønt område, uden mulighed for opførelse af bebyggelse.

3.2 Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse. Kolonihavebebyggelsen må kun bebos i sommerhalvåret fra perioden 1. april til og med den 30. september.

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

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning af areal til kolonihavebebyggelse må ikke ske med en samlet grundstørrelse på mindre end 400 m² og mere end 1000 m².

Dog må udstykning kun ske inden for det på bilag 2 viste område.

- 4.2 Der kan ikke ske udstykning i delområde B.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres som ét kolonihavehus med tilhørende sekundære bygninger.
- 5.2 Ny bebyggelse må højst udgøre 60 m² til kolonihavehus og højst 40 m² til sekundær bebyggelse.
- 5.3 Bebyggelse må opføres i maksimalt én etage.
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 4,0 meter, herunder også solfangere og tekniske installationer.

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

- 5.5 Kolonihavehuse skal placeres mindst 2,5 m fra skel.
- 5.6 Sekundær bebyggelse, herunder f.eks. skure, drivhuse mv., må placeres i skel.
Overdækkede terrasser må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel.
- 5.7 Ingen del af den sekundære bebyggelse, der ligger nærmere end 2,5 m fra skel, må være højere end 2,5 meter.

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

Delområde B

- 5.8 Der kan ikke opføres bebyggelse i delområde B.

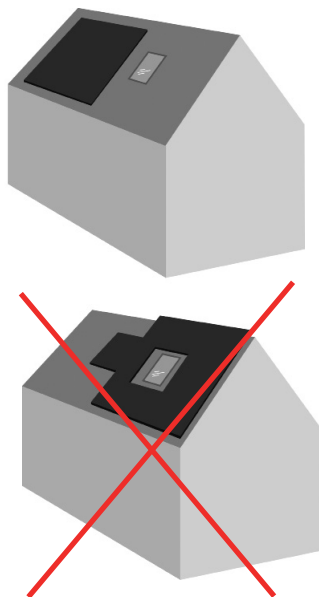


Illustration 9: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses (vist med rød cirkel). Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Udvendige bygningssider skal udføres i træ.
- 6.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 22. 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 passende afstand fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 9.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal henligge som græs, eller køkken- og/eller prydhaver.
- 7.2 Inden for lokalplanområdet må hegn i skel kun etableres som levende hegn¹ og må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 0,5 meter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.
- 7.3 Der må etableres faste hegn på egen grund til afskærmning omkring terrasse eller lignende opholdsareal.
- 7.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler på ubebyggede arealer eller udenfor dertil indrettede parkeringspladser.

§ 8 Terrænregulering

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

¹ Hegn i skel betragtes som hegn opsat 1,75 m fra skel.

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

- 9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad Aalykkevej. Vejadgang er vist på bilag 2.
- 9.2 Veje skal udlægges med en bredde af mindst 10 meter.
- 9.3 Veje skal anlægges med en bredde af minimum 5,5 m og befæstes med grus eller græs.
- 9.4 Der skal udlægges rabat på mindst 3 meter i den ene side af vejen, hvor der kan ske parkering af biler. Rabatten skal befæstes med grus eller græs.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.
- 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.
- 10.4 Belysning af veje og stier skal etableres med en mastehøjde på højst 3,5 meter.

§ 11 Bonusvirkning

- 11.1 I henhold til Planlovens § 36, stk. 1, nr. 6 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til anvendelse, udstykning, bebyggelse og veje m.v. af lokalplanområdet, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige 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 og stier, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.10)

§ 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 ekspropriati-

onen 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 180/2022 for kolonihaver ved Aalykkevej i Hobro af Udvalget for Teknik og Miljø den 7. november 2022.



Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

BILAG



MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 188/2023 for Kolonihaver ved Aalykkevej 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	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
--	---------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Området er et fuldt udbygget kolonihaveområde, til gavn for den del af befolkningen som ønsker mulighed for at dyrke rekreative interesser iform af nytte-/prydhave.
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		Den sydøstlige del af lokalplanområdet er registreret med beskyttet natur i form af eng og overdrev. Arealet er udpeget i lokalplanens delområde B, som ikke kan bebygges og skal henligge som rekreativt område. Der sker ikke tilstandsændringer på arealet, og planerne vurderes ikke at påvirke beskyttede naturtyper.
Grønne områder			x		
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Fredning	x				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Lokalplanområdet er stort set udbygget med kolonihaver, der ved deres udformning og størrelse ikke vurderes at påvirke de landskabelige kvaliteter i væsentlig grad. På den baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer vedr. landskab.
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		

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

Jordbund						
Jordforurening, eksisterende		x				
Risiko for forurening				x		
Jordhåndtering/ flytning				x		Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012.
Råstoffer				x		
Erosion				x		
Vand						
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav				x		
Udledning af spildevand				x		Ejer skal selv håndtere deres spildevand, eksempelvis ved campingtoilet eller anden form for tørkloset. Disse skal tømmes og bortskaffes efter gældende regler. Der må ikke etableres teknisk anlæg til håndtering af sanitært spildevand på havelodderne.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding				x		Der er indsat krav om forbud mod anvendelse af zink, bly eller kobber som tagmateriale til beskyttelse af grundvand. Bebyggelsegraden er lav på grundende og veje befæstes med grus/græs. Overfladevand nedsives i lokalplanområdet.
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		Trafikken til og fra området sker fra eksisterende vej "Aalykkevej". Der vurderes ikke at være øget belastning af vejen eller behov for ændringer i trafikafviklingen.
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					
Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.			x		
Muligheder for arealanvendelse			x		
På baggrund af screeningen vurderes det, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med:					

- Konklusion
- 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