



Mariagerfjord
Kommune

LOKALPLAN 177/2022

Område til offentlige formål ved Frydensbjergvej i Mariager

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|-----------|
| REDEGØRELSE | 5 |
| 1. Baggrund..... | 6 |
| 2. Lokalplanens område..... | 6 |
| 3. Lokalplanens formål og indhold | 8 |
| 3.1 Lokalplanens formål..... | 8 |
| 3.2 Lokalplanområdets anvendelse | 8 |
| 3.3 Bebyggelse | 8 |
| 3.4 Lokalplanområdets disponering..... | 8 |
| 3.5 Overordnede principper for ny bebyggelse i byggefelt a | 9 |
| 3.6 Principper for opførelse af tilbygninger i byggefelt a | 9 |
| 3.7 Principper for bebyggelse i byggefelt b..... | 9 |
| 3.8 Beplantning | 9 |
| 4. Forhold til anden planlægning og lovgivning..... | 10 |
| 4.1 Vandforsyningsloven | 10 |
| 4.2 Kommuneplanen..... | 10 |
| 4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter..... | 14 |
| 4.4 Planloven | 14 |
| 4.5 Miljølovgivningen | 15 |
| 4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder..... | 15 |
| 4.7 Naturbeskyttelsesloven..... | 15 |
| 4.8 Museumsloven..... | 16 |
| 4.9 Vejlovgivningen | 17 |
| 4.10 Forsyning..... | 18 |
| 5. Miljøvurdering | 19 |
| 6. Servitutter..... | 19 |
| 7. Klagevejledninger til lokalplan..... | 20 |
| BESTEMMELSER | 23 |
| § 1 Lokalplanens formål | 24 |
| § 2 Område- og zonestatus | 24 |
| § 3 Lokalplanområdets anvendelse | 24 |
| § 4 Udstykning | 25 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering..... | 25 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 26 |
| § 7 Ubebyggede arealer | 29 |
| § 8 Terrænregulering..... | 29 |
| § 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering..... | 29 |
| § 10 Tekniske anlæg | 29 |
| § 11 Forudsætninger for ibrugtagning..... | 30 |
| § 12 Ophævelse af lokalplan..... | 30 |
| § 13 Lokalplanens retsvirkninger | 30 |
| Vedtagelsespåtegning | 33 |
| BILAG | 35 |
| Bilag 1: Matrikulære forhold..... | 37 |
| Bilag 2: Lokalplankort | 39 |
| Bilag 3: Farvekoder | 41 |
| Bilag 4: Screening for miljøvurdering..... | 43 |

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Mariager

Nærværende redegørelse til Lokalplan 177/2022 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Mariagerfjord Kommune har valgt at udarbejde nærværende lokalplan på baggrund af et ønske fra Frydensberg Efterskole om at opføre en idrætshal og udvide den eksisterende efterskole. Desuden medtager lokalplanen to områder med boliger, som i den tidligere plan har været udlagt som henholdsvis lærerboliger og en bolig tilknyttet skovdriften. Da de nu anvendes som almindelige parcelhuse medtages de i denne lokalplan, så deres anvendelse kommer i overensstemmelse med plangrundlaget.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 3c, 3l, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t Mariagerkloster, Mariager Jorder og del af matr.nr. 7000h Mariagerkloster, Mariager Jorder.

Området udgør ca. 6 ha, som ligger i den nordvestlige del af Mariager. Lokalplanområdet omfatter Frydensberg Efterskole, samt seks grunde i den østlige del af området, der har været anvendt til lærerboliger og en bolig syd for efter-



Illustration 2: Lærerboliger omkring en ubebygget grund, der anvendes til friareal.



Illustration 3: Bolig syd for efterskolen tidligere tilknyttet skovdriften.



Illustration 4: En af skolens længer fremstår som to etager, fordi den er bygget ind i terrænet. De mørkerøde pavilloner påtænkes erstattet af en ny en elevfløj.



Illustration 5: Beliggenhed af lokalplanområdet i forhold til det omliggende område.



Illustration 6: Frydensbjerg Efterskole i Mariager.



Illustration 7: Bygning med pyramidetag ved indkørslen til efterskolen.



Illustration 8: Stald og ridebane.

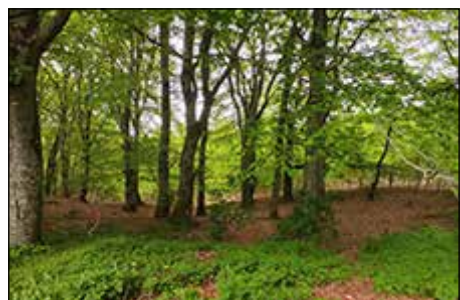


Illustration 9: Skoven mellem efterskolen og lærerboligerne.



Illustration 10: Offentlig sti mellem efterskolen og lærerboligerne.

skolen. Denne ejendom har tidligere har været tilknyttet skovdriften. Efterskolen ejer også de ubebyggede arealer længst mod nord og syd i lokalplanområdet.

Terrænet inden for lokalplanområdet er forholdsvis fladt. Efterskolen og boligerne ligger ca. i kote 47,5 m/DVR90. Områdets laveste punkt er i det nordøstlige hjørne, som ca. ligger i kote 37,5 m/DVR90, som vist på illustration 5.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af Vesterskov, der er beliggende mellem efterskolen og Mariager Fjord. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af parcelhusbebyggelse, som en del af Mariager by. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Frydensbjergvej, en gravhøj og et parcelhusområde. Overfor boligen, der tidligere har været tilknyttet skovdriften, ligger et område med 19 tæt-lav boliger.

Efterskolen ligger centralt i lokalplanområdet og består af en trelænget gård med gule ydervægge og rødt tag, samt to bygninger i røde mursten med rødt tag. Der hvor de to røde længer mødes, er opført en bygning med pyramidetag, som er lidt højere end de røde længer. Bebyggelserne definerer to adskilte gårdrum.

Derudover består bebyggelsen i området af yderligere tre bebyggelser med pyramidetag. De to røde pavillonner vist på illustration 4 og en fritliggende punktbebyggelse med pyramidetag, som ligger ved indkørslen til efterskolen.

Endelig ligger der en staldbygning vest for skolebygningerne og i tilknytning hertil er der etableret en ridebane.

Centralt på gårdspladsen, som dannes af de røde skolebygninger er en gruppe høje gamle træer. Ligeledes er der et mindre stykke gammel skov mellem efterskolen og lærerboligerne.

Der findes to stier i området. Der er en sti fra Frydensbjergvej, mellem stalden og ridebanen, op til den bagvedliggende Vesterskov. Den anden sti går også fra Frydensbjergvej til Vesterskov, men det går mellem efterskolen og lærerboligerne. Denne sti er er tilsluttet et større stisystem, der går ind til Mariager by.

Lærerboligerne udgøres af seks grunde, hvoraf de fire er bebygget. De ubebyggede grunde anvendes som fælles friareal.

Lokalplanen omfatter også en bolig syd for efterskolen. Boligen har tidligere været anvendt til offentlige formål, men fungerer idag som en almindelig bolig uden tilknytning til efterskolen.

3. Lokalplanens formål og indhold

3.1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til offentligt formål i form af en efterskole med en idrætshal og dertilhørende funktioner.
- at sikre at ny bebyggelse opføres ud fra en række principper gældende for fritliggende bebyggelse og tilbygninger til eksisterende bebyggelse med respekt for og reference til bebyggelsesstrukturen i den eksisterende bebyggelse.

3.2 Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til offentligt formål i form af efterskole med idrætshal og dertilhørende funktioner. De tidligere lærerboliger, samt den bolig, der tidligere var tilknyttet skovdriften, kan anvendes som almindelige parcelhuse.

3.3 Bebyggelse

Mariagerfjord Kommune ønsker at fastholde og styrke den eksisterende bebyggelsesstruktur på efterskolen, hvor bebyggelsen er opført som længer omkring gårdrum.

Lokalplanen indeholder to byggefelt, hvor byggefelt a er til efterskolens bygninger og byggefelt b er til idrætshallen.

3.4 Lokalplanområdets disponering

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, se illustration 11, hvor delområde I udgøres af det område, hvor der kan være efterskole med idrætshal og dertilhørende funktioner. Delområde II udgøres af et område nord for skolen og delområde III er delt i to og består af de eksisterende boliger i området.

Delområde I

Inden for delområde I er der to byggefelt a og b. I byggefelt a skal efterskolens bygninger placeres og her kan der opføres bebyggelse efter de overordnede principper for ny bebyggelse, som er beskrevet i afsnit 3.5. Tilbygninger kan opføres efter de overordnede principper, som er beskrevet i afsnit 3.6. I byggefelt b kan opføres en idrætshal til efterskolen efter principperne beskrevet i afsnit 3.7.

Delområde II

Delområde II udlægges til nærrekreativt område for Mariager by, og fungerer som udendørs opholdsareal for beboerne i området. Delområde II friholdes for bebyggelse idet det er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.



Illustration 11: Disponering af lokalplanområdet.

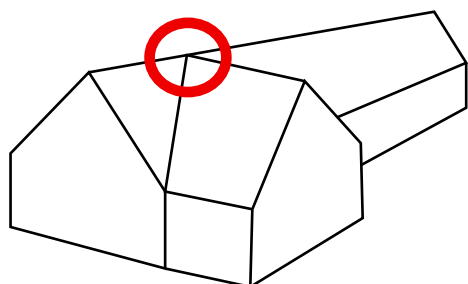


Illustration 12: Princip for tilbygning til længe-bebyggelserne.

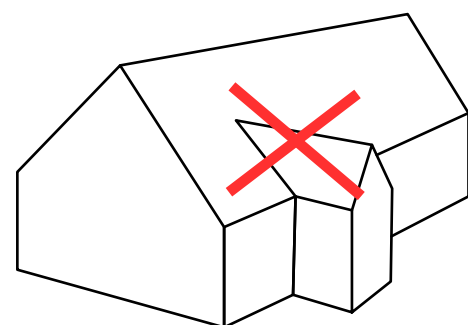
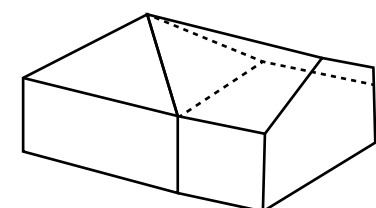


Illustration 13: Princip for tilbygning til bebyggelse med pyramidetag.



Delområde III

Delområde III udlægges til åben-lav boliger.

Boligerne fungerer som almindelige parcelhuse uden tilknytning til efterskolen eller skovdriften.

3.5 Overordnede principper for ny bebyggelse i byggefelt a

Efterskolens bygninger er opbygget som længerne på en gård omkring centrale gårdrum. Dette karakteristiske udtryk for efterskolen skal videreføres i ny bebyggelse, som således skal opføres som længe-bebyggelse omkring gårdrum.

Der kan opføres punktbygninger med pyramidetag, så længe disse har samme taghældning som de bygninger de ligger i forbindelse med. Tagene på den eksisterende længe-bebyggelse i området er saddeltage i røde teglsten med samme taghældning, hvorfor tagene på ny bebyggelse også skal have samme taghældning på mellem 35 og 45°.

Uanset principperne kan idrætshallen opføres uden at danne gårdrum og med en lavere taghældning end efterskolens andre bygninger.

Efterskolen har behov for anden bebyggelse end skolebygninger, f.eks. staldbygninger, skure, shelters, osv. Sådanne mindre bygninger kan placeres rundt i landskabet og skal etableres i træ, som skal males i farver efter jordfarveskalaen jf. bilag 3. De mindre bygninger skal placeres løsrevet fra murstensbygningerne. Tilbygninger til murstensbygningerne må således ikke ske i form af træbebyggelser.

3.6 Principper for opførelse af tilbygninger i byggefelt a

Udover hvad der er beskrevet i afsnit 3.5 skal tilbygninger samtidig opfylde en række principper, som er beskrevet i det følgende.

Ved tilbygninger til eksisterende længe-bebyggelse, skal tilbygningen have samme volumen og taghældning som den bygning, der bygges til, forstået på den måde, at taget på tilbygningen skal mødes i et punkt med taget på den eksisterende bygning. Tilbygningen skal opføres vinkelret på den eksisterende bygning, se illustration 12.

Ved tilbygninger skal der også anvendes de samme materialer, som i den bygning der bygges til. Døre og vinduer skal placeres i samme rytme og have samme udtryk på den eksisterende bygning og på tilbygningen. Tilbygninger til efterskolen skal opføres, så der dannes gårdrum med den eksisterende bygning.

Ved tilbygninger til bebyggelse med pyramidetag skal tilbygningen placeres symmetrisk og retvinklet på den eksisterende bebyggelse, således at tagene kan bygges sammen, se illustration 13.

3.7 Principper for bebyggelse i byggefelt b

I lokalplanen gives der mulighed for at opføre en idrætshal, som ikke følger retningslinjerne beskrevet i afsnit 3.6. Idrætshallen skal placeres i byggefelt b, men den skal ligge vinkelret på den eksisterende bebyggelse, så den fremherskende

bebyggelsesstruktur fremhæves.

3.8 Beplantning

Lokalplanen udpeger et bevaringsværdigt skovareal. Dette stykke skov skal bevares, fordi det ligger fremskudt og det giver karakter til et område, der rækker ud over efterskolens arealer.

Beplantning i hele lokalplanområdet kan ske frit inden for den enkelte grund.

Hegn i skel mod nabo eller vej må kun etableres som levende hegn.

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 et område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

4.2 Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområderne MAR.O.16 som er udlagt til offentlige formål, MAR.B.6 som er udlagt til boligområde, og MAR.R.1 som er udlagt til rekreativt område. Dette er vist på Illustration 12.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune.

Uønsket skovrejsningsområde

Ifølge Kommuneplan 2013-2025 ligger dele af lokalplanområdet jf. retningslinje 2.12.2 inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket, som vist på illustration 13.



Illustration 12: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med rød linie, ligger i MAR.B.6, MAR.O.16 og MAR.R.1.



Illustration 13: Uønsket skovrejsningsområde



Illustration 14: De lysegrønne områder er naturbeskyttelsesinteresseområder og de mørkegrønne er potentielle naturbeskyttelsesinteresseområder.

Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til skovrejsning.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.12.2.

Naturbeskyttelsesinteresser

Ifølge kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er der jf. retningslinje 2.14.1 naturinteresser på den del af matr. nr. 3c Mariagerkloster, Mariager Jorder, der samtidig er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Området ses på illustration 14.

I disse områder skal naturværdierne og de kulturhistoriske, geologiske og landskabelige værdier beskyttes forud for planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller anlæg i dette område.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.14.1.



Illustration 15: Naturområder.

Naturområde

Ifølge kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele den strandbeskyttede del af matr. nr. 3c Mariagerkloster, Mariager Jorder i et naturområde, jf. retningslinje 1.14.2. Området ses på illustration 15.

I naturområder skal natur- og landskabsinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller anlæg i dette område.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.14.2.



Illustration 16: Økologisk forbindelse

Økologisk forbindelse

Ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger dele af lokalplanområdet jf. retningslinje 2.14.5 inden for et område, der er udpeget som økologisk forbindelse, som vist på illustration 16.

Mariagerfjord Kommunes formål ved planlægning og administration af arealanvendelsen og tilstanden er som udgangspunkt at forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at lokalplanen er beliggende i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse, som en del af institutionsområdet og i forlængelse af boligbebyggelsen.

Lokalplan M.1.39, som påtænkes afløst af nærværende lokalplan, giver mulighed for, at der kan bygges institutionsformål i den sydlige del af lokalplanområdet. Denne mulighed opretholdes i nærværende lokalplan. Nærværende



Illustration 17: Bevaringsværdige landskaber



Illustration 18: Landskabstyper, hvor lokalplanområdet er delt mellem dallandskab (rød) og skovlandskaber med mosaik (gul).

lokalplan giver desuden mulighed for at der kan bygges en idrætshal i nær tilknytning til de eksisterende skolebygninger. Den kommer til at ligge som hulfyldning mellem eksisterende boliger og institutionen.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.14.5.

Større sammenhængende landskaber

Ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet jf. retningslinje 2.16.1 i et større sammenhængende landskab. I disse områder skal beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for de blågrønne struktur herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at lokalplanen er beliggende i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse, som en del af institutionsområdet og i forlængelse af boligbebyggelsen.

Lokalplan M.1.39, som påtænkes afløst af nærværende lokalplan, giver mulighed for, at der kan bygges institutionsformål i den sydlige del af lokalplanområdet. Denne mulighed opretholdes i nærværende lokalplan. Nærværende lokalplan giver desuden mulighed for at der kan bygges en idrætshal i nær tilknytning til de eksisterende skolebygninger. Den kommer til at ligge som hulfyldning mellem eksisterende boliger og institutionen.

Nyt byggeri ligger i tilknytning til eksisterende byggeri, hvorfor det ikke vurderes at påvirke landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling.

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

Bevaringsværdige landskaber

Ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger dele af lokalplanområdet jf. retningslinje 2.16.2 i et område som er udpeget som bevaringsværdigt landskab, som vist på illustration 17. Inden for disse områder skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at lokalplanen er beliggende i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse, som en del af institutionsområdet og i forlængelse af boligbebyggelsen.

Lokalplan M.1.39, som påtænkes afløst af nærværende lokalplan, giver mulighed for, at der kan bygges institutionsformål i den sydlige del af lokalplanområdet. Denne mulighed opretholdes i nærværende lokalplan. Nærværende lokalplan giver desuden mulighed for at der kan bygges en idrætshal i nær tilknytning til de eksisterende skolebygninger. Den kommer til at ligge som hulfyldning mellem eksisterende boliger og institutionen.



Illustration 19: Geologiske bevaringsværdier.

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

Landskabstyper

Ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger lokalplanområdet jf. retningslinjerne 2.16.4 og 2.16.9 i et område, som er udpeget som henholdsvis skovlandskab med mosaik og dallandskab, som vist på illustration 18.

Skovlandskaber med mosaik skal have en karakter af natur-/halvkulturområder, dyrkede marker og plantage/skov. Dallandskaber skal have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at lokalplanen er beliggende i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse, som en del af institutionsområdet og i forlængelse af boligbebyggelsen.

Lokalplan M.1.39, som påtænkes afløst af nærværende lokalplan, giver mulighed for, at der kan bygges institutionsformål i den sydlige del af lokalplanområdet. Denne mulighed opretholdes i nærværende lokalplan. Nærværende lokalplan giver desuden mulighed for at der kan bygges en idrætshal i nær tilknytning til de eksisterende skolebygninger. Den kommer til at ligge som huludfyldning mellem eksisterende boliger og institutionen.

Nyt byggeri ligger i tilknytning til eksisterende byggeri, hvorfor der vurderes, at det ikke forringer landskabstyperne og deres struktur.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.4 og 2.16.9.

Geologiske bevaringsværdier

Ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger dele af lokalplanområdet jf. retningslinje 2.17.1 i et område som har geologiske bevaringsværdier, som vist på illustration 19. Disse områder skal blandt andet friholdes for byggeri eller andet, som vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at lokalplanområdet omfatter eksisterende bebyggelse eller planlagt bebyggelse og udelukkende giver en større byggemulighed for institutionen til udvidelse af deres aktiviteter. Nyt byggeri ligger i tilknytning til eksisterende byggeri, hvorfor det vurderes, at det ikke vil forringe landskabets geologiske struktur.

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

Kystnærhedszonen

Delområde II ligger inden for kystnærhedszonen og i landzone. Ifølge retningslinje 2.20.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2015 må der kun inddrages nye

arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Delområde II friholdes for bebyggelse og anlæg, da det også er indenfor strandbeskyttelseslinjen. Delområde II forbliver i landzone.

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

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. M.1.39 for Pinsevækkelsens Efterskole m.m. på Frydensbjergvej i Mariager by fra januar 1988, der fastlægger bestemmelser om områdets anvendelse til offentlige formål og boliger.

Lokalplan nr. M.1.39 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan på nær bestemmelserne i § 11 om grundejerforening, som opretholdes for af fastholde medlemspligten angivet deri.

4.4 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, bortset fra delområde II, som er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres zoneforholdene inden for lokalplanområdet ikke.

De kystnære dele af byzonen

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

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

Lokalplanområdet omfatter eksisterende og planlagte bebyggelser og giver mulighed for at institutionen kan udvides med en idrætshal. Al bebyggelse er samlet og ligger i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse.

Bebyggelsen i lokalplanområdet vil ikke være synligt fra kysten på grund af det stigende terræn fra fjorden op mod lokalplanområdet. Samtidig ligger Vester-skov mellem lokalplanområdet og fjorden.

Mariagerfjord Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at der ikke er nogen visuel påvirkning af kystlandskabet, og at bebyggelsen ikke vil påvirke den kystnære del af byzonen.

Klimasikring

Realiseringen af nærværende lokalplan vurderes ikke at have negativ betydning for vandhåndteringen ved ekstremregnskændelser. Lokalplanområdet er beliggende i et terræn, hvor der ikke er betydelige risici for oversvømmelser, pga. dets placering omkring kote 45 m/DVR90.

4.5 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 Mariagerfjord Kommune underrettes, idet der skal foretages en vurdering af forureningen.

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 22 Kielstrup Sø væsentligt, da lokalplanområdet er beliggende ca. 1,2 km fra beskyttelsesområdet.

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.

4.7 Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinje

Hele delområde II er omfattet af strandbeskyttelseslinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15, som vist på kortbilag 1.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændringer i tilstan-

den af strandbredder eller af de arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

I lokalplanen gives der ikke mulighed for at opføre bebyggelse i det område, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 15, hvorfor lokalplanens realisering ikke kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Skovbyggelinjen

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17,

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Området omkring efterskolen er undtaget herfra, da området har været bebygget før 1. januar 1968.

I lokalplanen gives der mulighed for at opføre bebyggelse i det område, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 17, hvorfor lokalplanens realisering i muligvis vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

4.8 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Lokalplanområdet ligger på den nordøstlige side af en bakkeformation, der vender ud mod Mariager Fjord. På toppen af bakken, ca. 120 meter sydøst for lokalplanområdet, findes en fredet gravhøj betegnet 140706-15 på nedenstående oversigtskort. Nord for den fredede gravhøj og i lidt lavere terræn er der ydermere registreret to gravhøje på de historiske kort fra slutningen af 1700-tallet betegnet 140706-367 og -368.

Inden for selve lokalplanområdet har Museum Østjylland i 2001 udgravet en boplads fra ældre bronzealder (ca. 1700-1100 f.kr.), som på oversigtskortet er betegnet 140706-281, og udgravet resterne af en hidtil ukendt gravhøj, samt rester af bebyggelse fra bondestenalder (omkring 2000 f.kr.) og tidlig jernalder (500 f.kr.- Kr.f.) ved den grønne prik syd for lokalplanområdet på illustration 20.

Jf. ovenstående er det Nordjyske Museers vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe jordfaste fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder på arealet. Dette gælder for delområderne I og II. I delområde II planlægges ikke bebyggelse eller anlæg. I den nordlige del af delområde III er der foretaget arkæologisk undersøgelse i 2001, hvor man udgravede en boplads fra ældre bronzealder (ca. 1700-1100 f.kr.), som på oversigtskortet er betegnet 140706-281. Desuden udgravede man i den sydlige del af delområde III vurderes risikoen for at påtræffe jordfast fortidsminder at være lav.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Museet skal derfor opfordre til, at der forud for byggeri i lokalplanens delområde I gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse. En sådan forundersøgelse kan udføres

Illustration 20: Museets registrerede fund og fortidsminder i lokalplanområdets nærhed.



som en traditionel prøvegravning med udlægning af søgegrøfter over 10-20% af arealet.

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.

4.9 Vejlovgivningen

Vejbetjening

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

Stier

Der er to stier/veje udlagt i matriklen og vist på bilag 1. Stierne er adgangsvej til Vesterskov. Internt i lokalplanområdet er der etableret en sti fra efterskolen over til lærerboligerne.

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. Den parkeringsnorm, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 27. januar 2011.

Heri er det bestemt, at:

- der for idrætshaller skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² bygning, samt yderligere 1 parkeringsplads pr. 10 tilskuere, hvis der er tilskuerpladser.
- der for åben-lav boligbebyggelse skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.
- der for kontor og administration skal etableres 1 pr. 50 m², dog mindst 2 parkeringspladser.
- der for skoler og institutioner skal etableres 1 pr. 0,8 ansatte og 1 pr. 20 børn til forældrepladser.

Behovet for parkering vil blive vurderet i hvert tilfælde for den konkrete ansøgning af Mariagerfjord Kommune.

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.

4.10 Forsyning

Spildevandsplanen

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

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er størstedelen af lokalplanområdet omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021. Undtaget herfor er delområde II og en mindre del af delområde I, jf. illustration 21.

Lokalplanområdet er henholdsvis separatkloakeret, planlagt spildevandskloakeret og ikke omfattet af spildevandsplanen.

Den sydlige del af delområde I er udlagt som planlagt spildevandskloakeret. Såfremt dette område skal bebygges, skal spildevandet afledes til spildevandskloakken, mens tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Den nordlige del af delområde I, bortset fra et mindre område som ikke er med i spildevandsplanen, er separatkloakeret. Det betyder, at spildevandet fra området skal afledes til spildevandskloakken, mens tag- og overfladevand fra befæstede arealer skal afledes til regnvandskloakken, eller håndteres på egen grund.

Skal området, der ikke er omfattet af spildevandsplanen, bebygges, skal det optages i spildevandsplanen før det kan ske.

Delområde II er ikke med i spildevandsplanen. Delområde II må ikke bebygges på grund af strandbeskyttelseslinjen.

Delområde III er separatkloakeret.



Illustration 21: Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan for området. Den kraftige røde streg inddeler området i delområder.

Befæstelsesgrad

For den del af delområde I, som er separatkloakeret, og hele delområde III gælder der en befæstelsesgrad, som i sin helhed ikke må overstige 25%. Det betyder at højst 25% af arealet må bebygges og befæstes med tæt overflade. Hele det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse, hvorimod vandgen-nemtrængelig belægninger som grus ikke medregnes.

Befæstelsesgrader på over 25% kan dog tillades, hvis den del, der overstiger de 25%, håndteres på egen grund ved nedsivning for eksempel i faskine, forsinkelsesbassin eller lignende til det tilladte niveau før tilledning til forsynings-selskabets regnvandsledning.

Den del af delområde I som er spildevandskloakeret har ingen krav om befæstelsesgrad og regnvandet skal håndteres på egen grund.

Vandforsyningsplanen

Vandforsyningen af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet vandforsynet fra Mariager Vand AmbA (Himmerkol, Fælledvej og Svenstrup), hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

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.

- *Dokument af 9. marts 1989 om transformatorstation, anlæg, el-ledninger. Ledningen ligger i den udlagte vej/sti mellem delområde I og delområde III. Servituten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servituten skal fortsat respekteres.*
- *Dokument af 8. juni 2006 om spildevandsledning. Ledningen ligger i skel mellem den sydligste del af matr. nr. 3c og et boligområde udenfor lokalplanområdet. Den ligger i bufferzonen vist på kortbilag 2. Servituten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men ledningen har en beskyttelseszone på 1 meter og den skal respekteres. Indenfor beskyttelseszonen må der ikke opføres bebyggelse, forekomme beplantning med dybdegående rødder eller i øvrigt anbringes noget, der kan være til skade for kloakanlægget.*

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

7. Klagevejledninger til lokalplan

Hvad kan jeg klage over?

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan 177/2022 - Område til offentlige formål ved Frydensbjergvej i Mariager.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til offentligt formål i form af en efterskole med en idrætshal og dertilhørende funktioner,
- at sikre at ny bebyggelse opføres ud fra en række principper gældende for henholdsvis fritliggende bebyggelse og tilbygninger til eksisterende bebyggelse med respekt for og reference til bebyggelsesstrukturen i den eksisterende bebyggelse.

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. 3c, 3l, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t Mariagerkloster, Mariager Jorder og del af matr.nr. 7000h Mariagerkloster, Mariager Jorder.

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 I, II og III.

2.3 Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone, men delområde II ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ændres zoneforholdene ikke.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til offentligt formål i form af en efterskole med en idrætshal og andre funktioner, som hører sammen med områdets anvendelse som efterskole.

3.2 Indenfor delområde I kan der etableres bebyggelse og indrettes funktioner til efterskolen og idrætshallen.

- 3.3 Delområde II skal anvendes til nær-rekreativt område for Mariager by.
- 3.4 Delområde III skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- 3.5 Der kan indenfor lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet kan finde sted, såfremt dette ikke strider mod lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 5.1 Efterskolens bygninger skal placeres i byggefelt a og b, som vist på bilag 2.

Idrætshallen skal placeres i byggefelt b.

Den sydvestlige del af delområde I friholdes for bebyggelse.

- 5.2 Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 25 for området som helhed.

- 5.3 Ny bebyggelse må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter, dog kan der opføres en idrætshal i en højde af højst 12 meter.

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

- 5.5 Bygninger må ikke opføres tættere på skel end 2,5 meter.

- 5.6 Ny bebyggelse skal placeres vinkelret på den eksisterende bebyggelse, så der dannes gårdrum med den eksisterende bebyggelse.

Dog kan idrætshallen placeres uden hensyntagen til dette princip.

- 5.7 Ny fritliggende bebyggelse skal opføres vinkelret på eksisterende bebyggelse, så bebyggelsesstrukturen i området forstærkes.

- 5.8 Tilbygning til en eksisterende bygning skal have sammen volumen som denne bygning, se illustration 22 og 23.

- 5.9 Taget på en tilbygning til en eksisterende bygning skal føres til tagryg på den eksisterende bygning, se illustration 22 og 23.

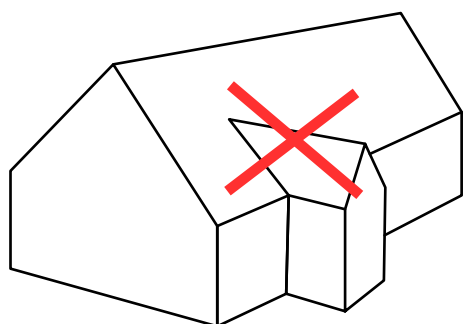
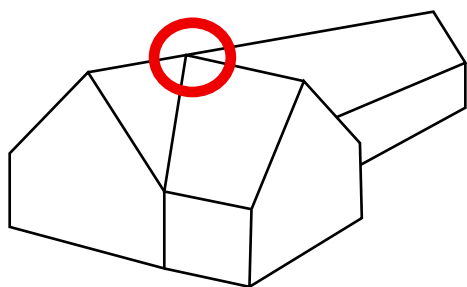


Illustration 22: Princip for tilbygning til længe-bebyggelserne.

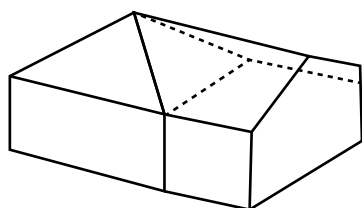


Illustration 23: Princip for tilbygning til bebyggelse med pyramidetag.

- 5.10 Der kan opføres punkt bygninger med pyramidetag, så længe de har samme taghældning som den bebyggelse de ligger i nærheden af.

Sekundær bebyggelse

- 5.11 Sekundær bebyggelse må højst opføres i én etage.
- 5.12 Sekundær bebyggelse kan placeres i skel så længe bygningen ikke er højere end 2,5 meter i en afstand af 2,5 meter fra skel.

Delområde II

- 5.13 Delområde II må ikke bebygges.

Delområde III

- 5.14 Inden for delområde III må der opføres åben-lav boligbebyggelse.
- 5.15 Bebyggelsen må opføres i højst én etage med udnyttelig tagetage.
- 5.16 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 30.
- 5.17 Ny bebyggelse må opføres med en højde på højst 8,5 meter.

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

Sekundær bebyggelse

- 5.18 Sekundær bebyggelse må højst opføres i én etage.
- 5.19 Sekundær bebyggelse kan placeres i skel så længe bygningen ikke er højere end 2,5 meter i en afstand af 2,5 meter fra skel.
- 5.20 Den samlede længde af sekundær bebyggelse som opføres tættere på skel end 2,5 meter må højst udgøre 12 m i alt.

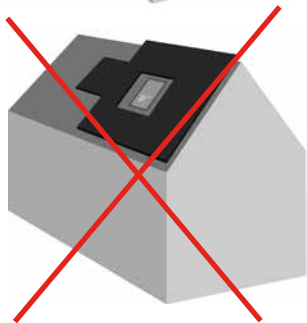
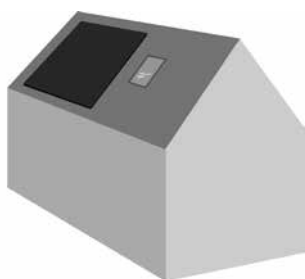


Illustration 24: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses (vist med rød cirkel). Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

- 6.1 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.)
- 6.2 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder zink, kobber og bly.
- Undtaget herfra er tagrender og nedløbsrør.
- 6.3 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 24.

Delområde I

6.4 Ny bebyggelse skal opføres i teglsten med facader af blank mur eller som pudset murværk.

Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer.

6.5 Uanset bestemmelserne i § 6.4 kan der opføres en idrætshal i andre materiale end teglsten.

6.6 Ved tilbygning til en eksisterende bygning skal murværk og tag fremstå i samme materialer og proportioner som den bygning, der bygges til.

6.7 Ved tilbygning til en eksisterende bygning skal vinduer fremstå i samme proportioner og med samme taktfaste placering som vinduerne på den bygning, der bygges til.

6.8 Ny bebyggelse skal opføres med saddeltag med en taghældning mellem 35-45°.

6.9 Uanset bestemmelserne i § 6.9 kan idrætshallens tag opføres som saddeltag med en taghældning mellem 20-45°.

6.10 Uanset bestemmelserne i § 6.9 kan punktbygninger opføres med pyramidetag med en taghældning mellem 35-45°.

Sekundære bygninger

6.11 Sekundær bebyggelse og shelters skal opføres i træ eller i de materialer, der er nævnt i § 6.4.

6.12 Uanset bestemmelserne i 6.6 og 6.7 kan sekundær bebyggelse også opføres med fladt tag og ensidig taghældning.

Delområde III

6.13 Ny bebyggelse skal opføres i teglsten med facader af blank mur eller som pudset murværk.

Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer.

6.14 Ny bebyggelse skal opføres med saddeltag med en taghældning mellem 25-45°.

Sekundære bygninger

6.15 Sekundær bebyggelse kan opføres i andre materialer end de materialer, der er nævnt i § 6.13.

Farver

- 6.16 Facader skal fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 4¹.

Skiltning

Generelt

- 6.17 Al skiltning på facaderne skal placeres:
- så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
 - med en afstand på mindst 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadede taljer og hushjørner.
 - så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linier.
- 6.18 Vinduer må tilklæbes med streamers/stickers som svarer til højst 25% af det enkelte vinduesareal.
- 6.19 Der må ikke opstilles beachflag. Det er tilladt at have en flagstang til at flage med Dannebrog.

Delområde I - skiltning

- 6.20 Der må kun skiltes og reklameres for institutionen med navn og logo.
- 6.21 Navneskilning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykte pladskilte eller i form af enkeltstående bogstaver.
- 6.22 I delområde I må der opstilles henvisningsskilt begge indkørsler til ejendommen på højst 0,25 m² med en højde på højst 1 meter.
- 6.23 I delområde I må der opstilles én skiltepylon på højst 2 meter med en skilteflade på højst 2 m².

Delområde III - skiltning

- 6.24 Der må kun skiltes og reklameres for den herboende virksomhed.
- 6.25 Navneskilning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykte pladskilte der højst må udgøre 0,25 m² eller i form af enkeltstående bogstaver.
- 6.26 Der må opstilles ét klapskilt på egen grund, hvorpå der må reklameres. Dette skilt må højst være 70 x 100 cm.
- 6.27 Der må opstilles ét skilt ved indkørslen til ejendommen på højst 0,25 m² med en højde på højst 1 m.

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

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Det på bilag 2 angivne skovareal er udpeget som bevaringsværdigt. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

- 7.2 Hegn i skel skal etableres som levende hegn.

- 7.3 Udendørs oplag 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 opbevaring af mindre både som kanoer, kajaker og små joller på højst 14 fod.

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +0,5/-2,0 meter i forbindelse med byggeri.

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

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

- 9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Frydensbjergvej.

- 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 fremtræder grønne.

- 9.3 Indregistrerede 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 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.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.10)
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.10)

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan nr. M.1.39 for Pinsevækkelsens Efterskole, vedtaget af Mariager Byråd den 10.03.1988 ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan undtagen § 11 som omhandler grundejerforeningen og medlemspligten hertil.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 13.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 13.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 13.6 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.
- 13.7 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 177/2022 for et offentligt område ved Frydensbjergvej i Mariager af Udvalget for Teknik og Miljø den 8. august 2022.



Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan 177/2022 for et offentligt område ved Frydensbjergvej i Mariager vedtaget endeligt af Udvalget for Teknik og Miljø den 7. november 2022.

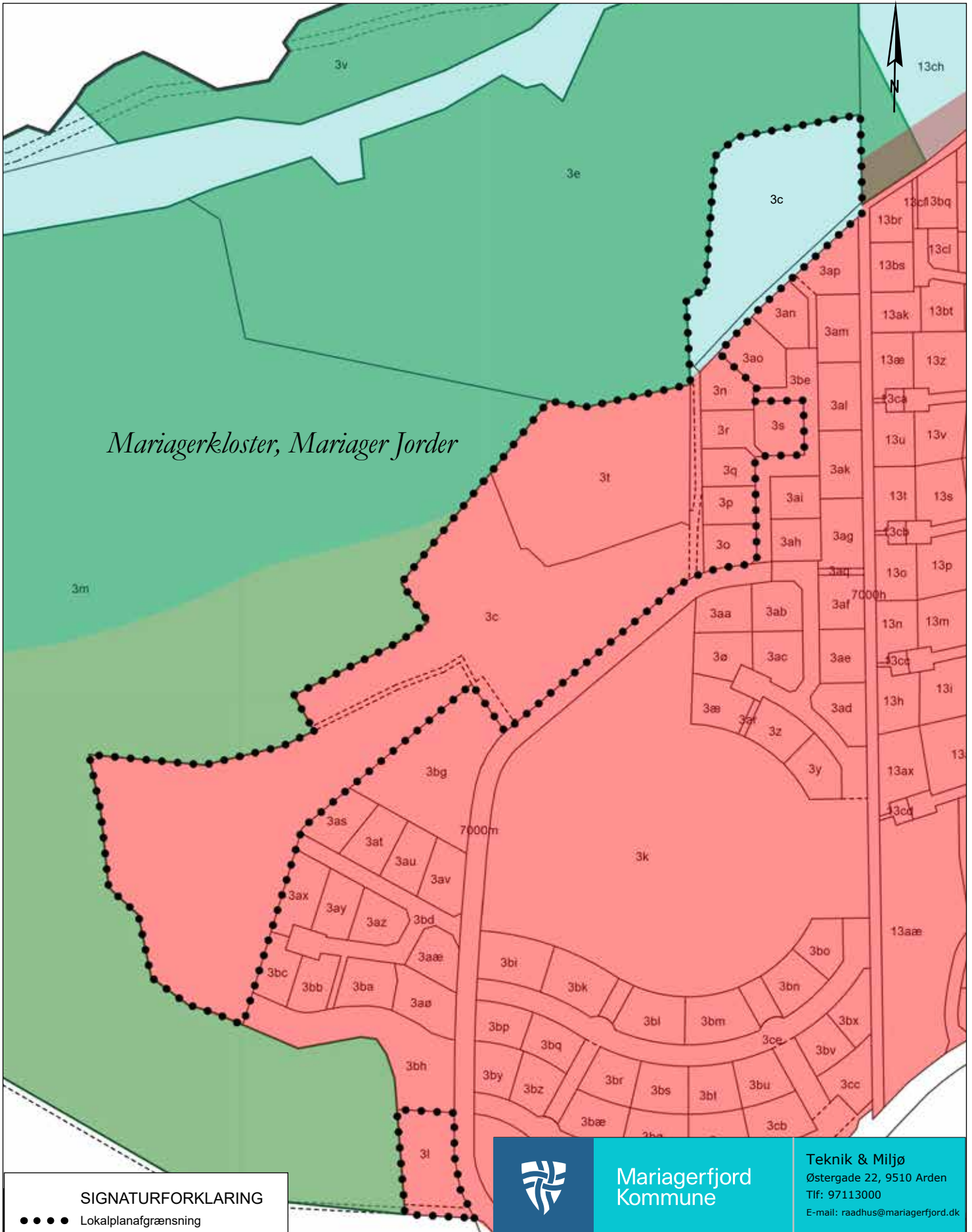


Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 23. november 2022.

BILAG

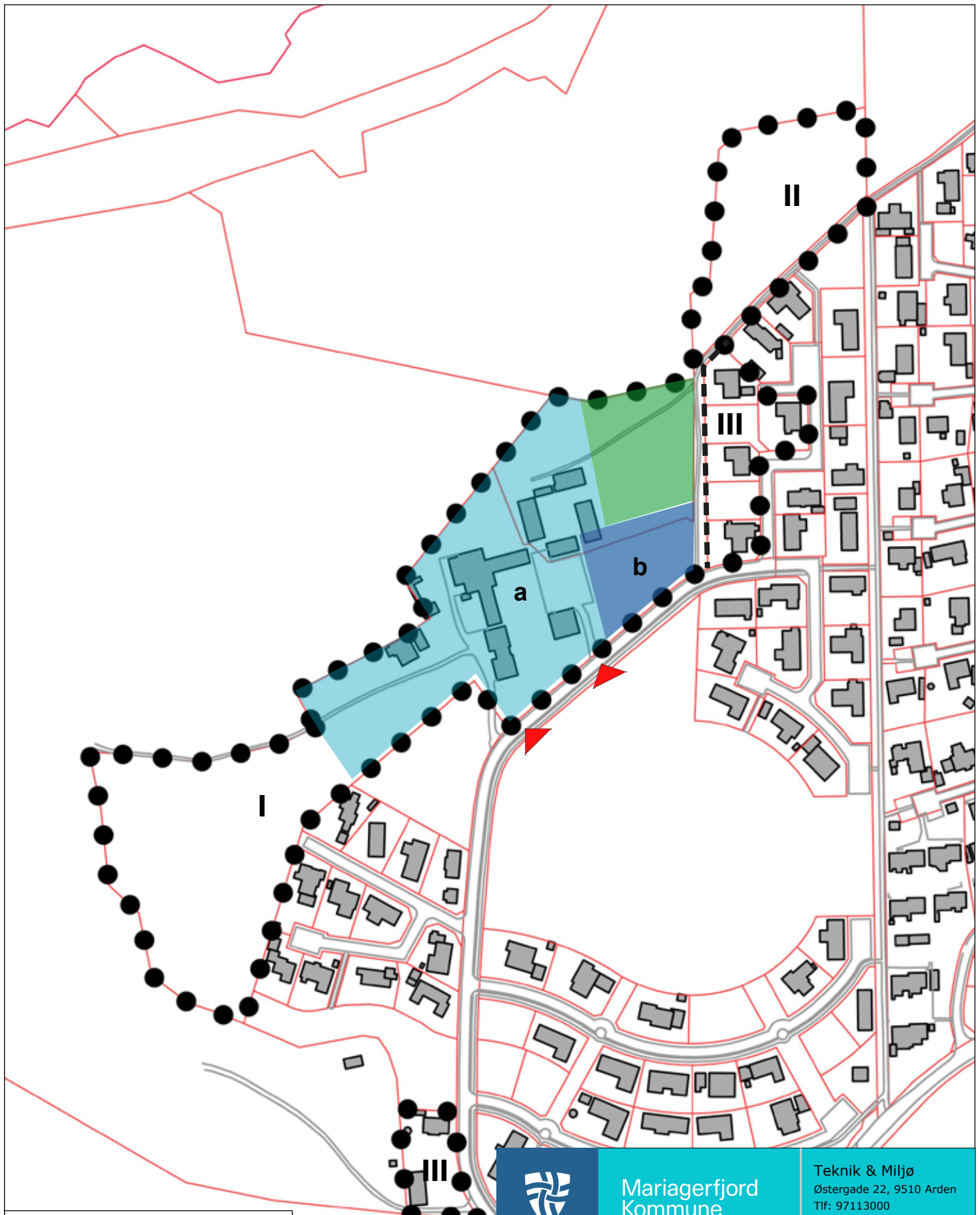


Mariagerkloster, Mariager Jorder

| SIGNATURFORKLARING | |
|--------------------|-----------------------------------|
| ●●●● | Lokalplanafgrensning |
| ■ | Byzone |
| ■ | Strandbeskyttet areal |
| ■ | Fredskov |
| ■ | Fredskov og strandbeskyttet areal |
| - - - - | Udlagt vej og sti |

| | | |
|---|----------------------------------|---|
|  | Mariagerfjord Kommune | Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk |
| | | Bilag 1: Matrikulære forhold Lokalplan 177/2022 Område til offentlige formål ved Frydensbjergvej i Mariager |

| | | |
|--|------------|------------------|
| Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet | | |
| Målforskel: | 1:3000 | Dato: 25-04-2022 |
| Sagbeh.: | Plan & Byg | |



| SIGNATURFORKLARING | |
|--------------------|-----------------------|
| ● ● ● ● | Lokalplanafgrænsning |
| ■ ■ ■ ■ | Delområde afgrænsning |
| ▲ | Vejadgang |
| ■ (light blue) | Byggefelt a |
| ■ (dark blue) | Byggefelt b |
| ■ (green) | Skovareal |

| | | |
|---|--|---|
|  | Mariagerfjord Kommune | Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk |
| | Bilag 2: Lokalplankort Lokalplan 177/2022 Område til offentlige formål ved Frydensbjergvej i Mariager | |

| | | |
|--|------------------|---------------------|
| Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet | | |
| Målforshold: 1:3000 | Dato: 15-11-2022 | Sagbeh.: Plan & Byg |

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

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

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

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

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

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

| Jordfarver | NCS-kode |
|--|---------------------------------|
|  | Okker S 1040 - Y10R |
|  | Lys okker S 1530 - Y20R |
|  | Terra di Siena S 2020 - Y70R |
|  | Engelsk rød S 4050 - Y80R |
|  | Svensk rød S 5040 - Y80R |
|  | Mørkebrun S 7020 - Y80R |
|  | Brun umbra S 8010 - Y30R |
|  | Dodenkop S 8010 - Y90R |
|  | Grågrøn S 4010 - G50Y |
|  | Grøn umbra S 7005 - G20Y |
|  | 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 3: Farvekoder

Lokalplan 177/2022 Område til offentlige formål
ved Frydensbjergvej i Mariager

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

Målforhold: Dato: 22-04-2022 Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 177/2022 for et bolig- og institutionsområde ved Frydensbjergvej i Mariager.

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

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

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

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

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

| Befolkning og sundhed | | | | | |
|---|---|--|---|--|--|
| Sundhedstilstand | | | X | | |
| Særlige grupper (f.eks. handicappede) | | | X | | |
| Friluftsliv/rekreative interesser | | | X | | Projektet vurderes at give Frydensberg Efterskole mulighed for flere rekreative interesser. |
| Biologisk mangfoldighed | | | | | |
| Dyreliv | | | X | | Mariagerfjord Kommune vurderer ikke at udnyttelsen af det pågældende areal til idrætshal, vil betyde en væsentlig indvirkning på dyrelivet i området. |
| Planteliv | | | X | | |
| Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper | | | X | | Der er ikke noteret beskyttede dyre- eller plantearter i lokalplanområdet. |
| Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder | | | X | | |
| Habitat-områder | | | X | | Nærmeste habitatsområde er Kielstrup Sø, beliggende ca. 1,2 km nordnordvest for lokalplanområdet. |
| Spredningskorridorer, barrierer | | | X | | |
| Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer | | | X | | Nærmeste er et §3 beskyttet moseområde beliggende ca. 200 meter nordnordvest for lokalplanområdet. |
| Grønne områder | | | X | | |
| Skovrejsning/skovnedlæggelse | | | X | | Projektet forudsætter at en mindre del af Vesterskov skal nedlægges for at få plads til idrætshallen. Mariagerfjord Kommune vurderer ikke at dette vil have en væsentlig betydning for mangfoldigheden i området. |
| Fredning | | | X | | |
| Landskab | | | | | |
| Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier | | | X | | Da området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludvidelse, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade. |
| Geologiske særpræg | | | X | | Området er udpeget som geologisk bevaringsværdigt område, men pga. områdets placering i landskabet ikke i nogen betydelig grad vil påvirke den geologiske eller landskabelige struktur. |
| Visuelle sammenhænge | | | X | | Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten eller kystlandskabet. |
| Kulturarv | | | | | |
| Kulturhistoriske værdier | | | X | | |
| Arkæologiske værdier | | | X | | Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi. |
| Kirker | X | | | | |
| Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge | X | | | | |
| Bystruktur | | | | | |

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

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| Bystruktur og bymiljø | | | X | | |
| Arkitektoniske værdier | | | X | | |
| Jordbund | | | | | |
| Jordforurening, eksisterende | X | | | | Der er ikke registreret jordforurening i området. |
| Risiko for forurening | X | | | | Det vurderes ikke at projektet vil betyde en forøget risiko for forurening. |
| Jordhåndtering/ flytning | X | | | | |
| Råstoffer | X | | | | |
| Erosion | X | | | | |
| Vand | | | | | |
| Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav | | | X | | |
| Udledning af spildevand | | | X | | Jf. afsnit 4.10. |
| Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding | | | X | | Området er udpeget som et område med drikkevandsinteresser, men den forøgede befæstelse af området vurderes ikke at betyde en væsentlig ændring i overfladevandets nedsivningsmuligheder. |
| Risiko for forurening af grundvandsressourcen | | | X | | |
| Luft | | | | | |
| Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner) | X | | | | |
| Emissioner fra trafik til og fra området | | | X | | Der forventes ikke en væsentlig forøgelse af trafik i området, og derfor heller ikke en væsentlig forøgelse af emissioner fra trafik. |
| Trafik og anlæg | | | | | |
| Trafikafvikling/ belastning | | | X | | Der forventes ikke at ske en forøgelse af trafik i området som følge af projektet. |
| Indendørs og udendørs støjpåvirkning | | | X | | |
| Påvirkninger fra vibrationer | | | X | | |
| Energiforbrug | | | X | | |
| Sikkerhed | | | X | | |
| Risiko for ulykker | | | X | | |
| Offentlig adgang | | | X | | Området vil efter en evt. virkeliggørelse også kun være tilgængelig for Frydensberg Efterskole, og der vil derfor ikke være en ændring ift. den offentlige adgang til området. |
| 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 | | |

| PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE | Ikke relevant | Væsentlig negativ virkning | Ingen væsentlig virkning | Væsentlig positiv virkning | EVENTUELLE BEMÆRKNINGER |
|---|---------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|---|
| 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 | | |
| Muligheder for arealanvendelse | | | X | | |
| Servicefunktioner | | | X | | |

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion

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

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

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen er delt op i to dele:

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

Hvad er virkningen af en lokalplan?

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

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

Offentliggørelse af lokalplanen

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

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

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

eller til raadhus@mariagerfjord.dk