

Tillæg til Kommuneplan 2024

Nr. 11 Boliger på Amerikavej i Hobro

FORSLAG

Forslaget blev vedtaget af Byrådet den 11.08.2026

Forslaget er i offentlig høring i perioden 3.09.2026 til 1.10.2026



Mariagerfjord
Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund og formål	3
Planområdet	4
Forhold til Kommuneplan 2024	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	8
Rammer	12
HOB.B.39 NY - Boligområde ved Amerikavej i Hobro	13
Miljøvurdering	16
Klagevejledning	18

Baggrund og formål

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 11 udvides det eksisterende rammeområde HOB.B.39, så rammeområdet også omfatter boligområdet ved Amerikavej i Hobro.

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet forslag til Lokalplan 216/2026 Boliger på Amerikavej i Hobro. Lokalplanen har til formål at fastsætte områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse samt at overføre området fra landzone til byzone.

Området er i dag fuldt udbygget som boligområde med åben-lav boligbebyggelse, men er i Kommuneplan 2024 omfattet af rammeområde HOB.O.14, som er udlagt til offentlige formål.

Lokalplanen bringer dermed de planmæssige forhold i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da anvendelsen til åben-lav boligbebyggelse ikke er omfattet af den gældende ramme HOB.O.14.

Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet forslag til tillæg nr. 11 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024.

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring samtidig med forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024.

Planområdet

Planområdet ligger ved Amerikavej i Hobro og omfatter matr.nr. 116b, 116a, 117, 118, 60as, 60ap, 115c og 115h Hobro Markjorder. Området udgør ca. 6.000 m².

Området er et eksisterende og fuldt udbygget åben-lav boligområde, som omfatter syv parcelhuse. Området har en grøn karakter, som understøttes af eksisterende beplantning.

Planområdet afgrænses mod syd af Hobro Handelsskole, mod nord af et plejehjem og Østerskoven, mod vest af boldbaner og mod øst af Hobro Julemærkehjem.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Amerikavej.

Terrænet inden for planområdet er kuperet. I den vestlige del af området falder terrænet fra ca. kote 43,5 m/DVR90 mod syd til ca. kote 36 m/DVR90 mod nord. I den østlige del af området falder terrænet fra ca. kote 48,5 m/DVR90 mod syd til ca. kote 38,5 m/DVR90 mod nord.

Forhold til Kommuneplan 2024

I dette afsnit redegøres nærmere for planens forhold til kommuneplan 2024

Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2024. Området ligger i rammeområde HOB.O.14, som er udlagt til offentlige formål ved Amerikavej.

Rammeområde HOB.O.14 giver mulighed for offentlige formål, herunder campingplads og vandrehjem, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner og døgninstitutioner.

Forslag til Lokalplan 216/2026 Boliger på Amerikavej i Hobro giver mulighed for boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Denne anvendelse er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 11, hvor rammeområde HOB.B.39 udvides, så det også omfatter lokalplanområdet.

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 11 vurderer Mariagerfjord Kommune, at forslag til Lokalplan 216/2026 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplanretningslinjer

Geologiske interesseområder

Planområdet ligger i et område, som i Kommuneplan 2024 er udpeget som geologisk interesseområde, jf. retningslinje Gi.1.

Ifølge retningslinje Gi.1 skal de geologiske interesseområder friholdes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder.

Planområdet ligger i et eksisterende og tæt bebygget byområde, hvor de geologiske interesser ikke er synlige. Kommuneplantillægget ændrer ikke på områdets faktiske anvendelse, men bringer alene kommuneplanrammen i overensstemmelse med områdets eksisterende anvendelse til åben-lav boligbebyggelse.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at planen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Gi.1.

Planlægning i områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør

En mindre del af planområdet ligger i et område, som i Kommuneplan 2024 er udpeget som område med risiko for oversvømmelse fra nedbør, jf. retningslinje Kl.8.

Ifølge retningslinje Kl.8 skal lavtliggende arealer og lokale lavninger så vidt muligt friholdes ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg, og disse områder skal udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.

Det område, som er udpeget med risiko for oversvømmelse, ligger inden for en allerede bebygget ejendom. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for en væsentlig ændret anvendelse, men fastlægger området som boligområde i overensstemmelse med de eksisterende forhold.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at planen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Kl.8.

Kystnærhedszonen

Hele planområdet ligger i et udviklingsområde i kystnærhedszonen.

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

Planområdet ligger bag Østerskoven og er ikke synligt fra kysten. Da området allerede er bebygget og anvendes til åben-lav boligbebyggelse, vurderes planlægningen ikke at medføre en påvirkning af kystlandskabet.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at planen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Ky.3.

Dallandskab

Planområdet ligger i et område, som i Kommuneplan 2024 er udpeget som dallandskab, jf. retningslinje La.9.

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

Planområdet ligger i forbindelse med eksisterende bymæssig bebyggelse og er allerede fuldt udbygget som åben-lav boligområde. Planlægningen giver ikke mulighed for en anvendelse eller bebyggelse, der vurderes at påvirke dallandskabets struktur eller karakter væsentligt.

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

Skovrejsning uønsket

Planområdet ligger i sin helhed i et område, hvor skovrejsning er uønsket, jf. retningslinje Sr.2.

Der kan som udgangspunkt ikke plantes skov i områder, hvor skovrejsning er uønsket. Eksisterende, lovligt anlagte skove berøres ikke af udpegningen.

Planlægningen udlægger ikke areal til skovrejsning, men fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

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

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Grundvandsbeskyttelse

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

Bekendtgørelsen fastlægger regler for kommunens fysiske planlægning inden for de nævnte områder. Formålet er at sikre, at kommunens fysiske planlægning bidrager til forebyggelse af fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Planområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

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

Natura 2000

De internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000-områderne, består af EU's fuglebeskyttelsesområder og habitatområder samt Ramsarområder.

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

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk, som ligger ca. 4 km syd for planområdet.

Planområdet er adskilt fra Natura 2000-området af eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur, og der foreligger ikke økologiske forbindelser mellem områderne.

Mariagerfjord Kommune vurderer på den baggrund, at planlægningen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter vil medføre forringelser af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag eller påvirke områdets økologiske funktionalitet væsentligt.

Særligt beskyttede arter

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

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for planområdet.

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

Mariagerfjord Kommune vurderer, at planens vedtagelse ikke påvirker særligt beskyttede arter væsentligt.

Skovbyggelinje

Planområdet ligger i nærhed til fredskoven Østerskoven nord for planområdet og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovenes værdi som landskabselement samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at området er undtaget fra skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 4, da området har været bebygget før 1. januar 1968.

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder inden for planområdet.

Der kan dog være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal museumslovens §§ 25-27 iagttages. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Jordforurening og områdeklassificering

Planområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

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

Planområdet ligger i landzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af områdeklassificering efter Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanområdet ved overførsel til byzone ikke vil blive omfattet af områdeklassificeringen.

Støj og luftforurening fra virksomheder

Virksomheder er til enhver tid underlagt gældende miljølovgivning. En virksomhed skal både overholde de grænseværdier, der gælder for det område, hvor virksomheden ligger, og de grænseværdier, der gælder for omkringliggende områder, som belastes af støj fra virksomheden.

Ifølge planlovens § 15 b, stk. 1, må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger m.v., hvis planen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at planområdet ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra virksomheder.

Vejbetjening og parkering

Planområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Amerikavej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet til at betjene planområdet.

Ved nybyggeri skal antallet af parkeringspladser opfylde Mariagerfjord Kommunes til enhver tid gældende parkeringsnorm. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse gælder Parkeringsnorm 2023, hvor der for åben-lav boligbebyggelse skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Spildevand og vandforsyning

Kloakering af området skal ske i henhold til Mariagerfjord Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er ikke hele planområdet omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021 og separatkloakeret.

Vandforsyning skal ske i henhold til Mariagerfjord Kommunes til enhver tid gældende vandforsyningsplan. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er planområdet vandforsynet fra Skjellerup Vandværk.

Rammer

HOB.B.39 NY - Boligområde ved Amerikavej i Hobro



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse skal placeres med en afstand til skel på mindst 2,5 m.

Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en maksimal højde på 4 m.

Sekundær bebyggelse i skel og inden for 2,5 m fra skel må dog ikke være højere end 3 m.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

Opholds- og friarealer

Ubebyggede arealer skal gives en grøn karakter.

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

Detailhandel

Området må anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse samt til tekniske anlæg til områdets forsyning.

Øvrige forhold

Planområdet ligger i et område med geologiske interesser, i dallandskab, i område hvor skovrejsning er uønsket og i udviklingsområde i kystnærhedszonen. En mindre del af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse fra nedbør. Ved planlægning og administration inden for området skal der tages hensyn til risikoen for oversvømmelse.

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **500 m²**

Retningslinjer gældende i rammen

Det er muligt at anvende søgefunktionen 'Hvad gælder for mig?' til at finde relevante retningslinjer indenfor denne ramme.

Miljøvurdering

Mariagerfjord Kommune har gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Mariagerfjord Kommune vurderer, at der ikke skal 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

På baggrund af screeningen vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillæggets positive og negative indvirkninger på miljøet ikke er væsentlige, samtidig med at planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen offentliggøres sammen med forslag til Lokalplan 216/2026 og forslag til kommuneplantillæg nr. 11.

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 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 reglerne i Planloven og i Miljøvurderingsloven er overholdt.

Hvordan klager jeg?

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

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.

Klagevejledning til kommuneplantillægget

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?
- Forudsætter et anlæg en VVM-vurdering?
- 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 otte uger efter denne plan 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.