



## Lokalplan 57/2011

Offentligt område på  
Amerikavej 1 i Hobro

## 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 lovlige, 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 8 uger. I dette tidsrum kan alle med interesse komme med indsigelser, idéer, kommentarer og forslag til lokalplanforslaget.

# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>5</b>
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
2.1 Afgrænsning.....	6
2.2 Eksisterende bebyggelse.....	7
2.3 Landskabet og beplantning.....	7
3. Lokalplanens formål og indhold .....	7
3.1 Disponering af området.....	7
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	7
4.1 Regionplanen.....	8
4.2 Kommuneplanen.....	9
4.3 Sundhedspolitik.....	9
4.4 Lokalplaner .....	9
4.5 Zoneforhold.....	9
4.6 Miljølovgivningen .....	9
4.7 Planloven .....	10
4.8 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	11
4.9 Museumsloven.....	11
4.10 Vejlovgivningen.....	11
4.11 Forsyning .....	12
4.12 Miljøvurdering .....	12
5. Servitutter.....	13
6. Klagevejledning til lokalplanen .....	14
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>15</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	16
§ 2 Område- og zonestatus .....	16
§ 3 Lokalplanområdet anvendelse .....	16
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 6 Veje, til- og frakørselsforhold samt parkering.....	17
§ 7 Tekniske anlæg .....	17
§ 8 Skilte .....	18
§ 9 Servitutter.....	18
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning.....	18
§ 11 Ophævelse af ældre lokalplaner .....	18
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	19
Vedtagelsespåtegning .....	20
<b>Bilag</b> .....	<b>21</b>
Bilag 1: Matrikulære forhold .....	23
Bilag 2: Lokalplankort.....	25
Bilag 3: Screening for miljøvurdering.....	27





Redegørelse



Nærværende redegørelse til Lokalplan 57/2011 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

Boligerne på Amerikavej 1 og 3 har tidligere fungeret som rektor- og pedelboliger for Hobro Gymnasium. I 2003, da der ikke mere var brug for beboelser for gymnasiets rektor og pedel, blev bygningerne omdannet til almindelige helårsboliger uden nærmere tilknytning til gymnasiet. Boligen på Amerikavej 1 ønskes nu omdannet til administration for ungdommens uddannelsesvejledning - UU Mariagerfjord - med en placering i nær tilknytning til de områder, hvor de unge færdes. UU Mariagerfjord tilbyder vejledning for alle unge mellem 8. klasse og 25 år, der er bosiddende i Mariagerfjord Kommune. Ejendommen påtænkes tilbageført til boligformål, når det ikke længere skal bruges som administrationsbygning.

Mariagerfjord Kommune har således udarbejdet lokalplanen på baggrund af et ønske fra kommunens selv i samarbejde med gymnasiet om at anvende boligen på Amerikavej 1 til administrationsbygning i stedet for til beboelse.

## 2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 88ds og del af matr.nr. 88am Hobro Markjorder. Lokalplanområdet udgør ca. 1400 m<sup>2</sup>.

### 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Hobro i et område med andre offentlige institutioner nærmere bestemt Mariagerfjord Gymnasium og Hobro

*Illustration 1: Lokalplanområdets placering i forhold til øvrige funktioner området.*





Illustration 2: Bebyggelsen set fra den sydligste del af haven. Her ses plankeværket, som afgrænser det nære udeareal til den eksisterende bolig.



Illustration 3: Indkørslen til Amerikavej 1 og 3.



Illustration 4: Området bag den eksisterende bebyggelse. I baggrunden ses en mur, som grænser op til Amerikavej 3.



Illustration 5: Lokalplanområdet set fra parkeringspladserne ved gymnasiet. Fra parkeringspladserne leder en bred sti til bebyggelsen på Amerikavej 1 og 3.

Idrætscenter. Lokalplanområdet afgrænses af veje på to sider nærmere bestemt Mariagervej, som er den gennemgående vej fra Randersvej til Langelandsvej, og af Amerikavej, som leder trafikken videre til blandt andet institutionerne i området. Mod nord og nordvest afgrænses lokalplanområdet af boliger, og mod nordøst leder en bred sti til gymnasiets parkeringspladser.

## 2.2 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet består af en bolig på 92 m<sup>2</sup> fra 1965. Bygningen er opført i gule teglsten og med fladt tag, og fremstår som gårdhavebebyggelse i sammenhæng med boligen på Amerikavej 3.

## 2.3 Landskabet og beplantning

Det nære udeareal til boligen er afgrænset af et plankeværk. På den anden side af stakittet og på den øvrige del af ejendommen består bevoksningen hovedsageligt af græsarealer. Mod Amerikavej afgrænses ejendommen af bøgehæk, mens den er mere afskærmet mod Mariagervej, idet der her er en tæt buskbevoksning.

Terrænet inden for lokalplanområdet stiger med ca. én meter fra nord mod syd ca. fra kote 44,5 m/DVR90 til ca. kote 45,5 m/DVR90.

## 3. Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at muliggøre, at lokalplanområdet kan benyttes til offentlige formål i form af administration for "Ungdommens Uddannelsesvejledning" for Mariagerfjord Kommune.

Lokalplanen giver samtidig mulighed for, at der kan bygges til den eksisterende bebyggelse. Dette skal ske mellem de to byggelinier, der er vist på bilag 2. Byggelinie 2 sikrer, at ny bebyggelse ikke strækker sig længere mod vest end den afskærmende mur, der er mellem haverne på Amerika 1 og 3. På et nærmere afgrænset område, som er vist med grønt på bilag 2, skal bebyggelsen opføres med en facade i en byggelinie, hvorved udtrykket mod ankomstarealet bliver ensartet for både Amerikavej 1 og Amerikavej 3.

Den eksisterende bebyggelse er opført i gule teglsten, hvilket også skal være tilfældet med ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal desuden opføres med fladt tag ligesom den eksisterende bebyggelse. Disse bebyggelsesregulerende bestemmelser skal sikre, at bebyggelse inden for området harmonerer med den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet og bebyggelsen Amerikavej 3.

### 3.1 Disponering af området

Adgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Amerikavej, hvor den eksisterende overkørsel skal benyttes.

## 4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

## 4.1 Regionplanen

### Grundvandsbeskyttelse

Vand- og Natura 2000-planerne er implementeret i den danske lovgivning i Miljømålsloven, og det er statens miljøcentre, der udarbejder planerne. Kommuneplanen for Mariagerfjord Kommune kan ikke indeholde retningslinjer for emner, der er omfattet af miljømållovens bestemmelser. Indtil Vand- og Natura 2000-planerne er vedtaget, er det således retningslinjerne i regionplanen for Nordjyllands Amt, der gælder. Med strukturreformen fastholdes Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt med retsvirkning som landsdirektiv, indtil den hidtidige regionplanretningslinie afløses af en retningslinie i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021. Vandplanerne er, efter at have været fremlagt i offentlig høring i en periode på et halvt år, ved at blive endeligt bearbejdet i Naturstyrelsen.

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, som i Regionplanen for Nordjyllands Amt er udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. I følge regionplanens retningslinie 6.1.6 begrænses grundvandsbeskyttelsen til at omfatte eksisterende drikkevandsboringer og hensynet til vådområder, der fødes af grundvandet.

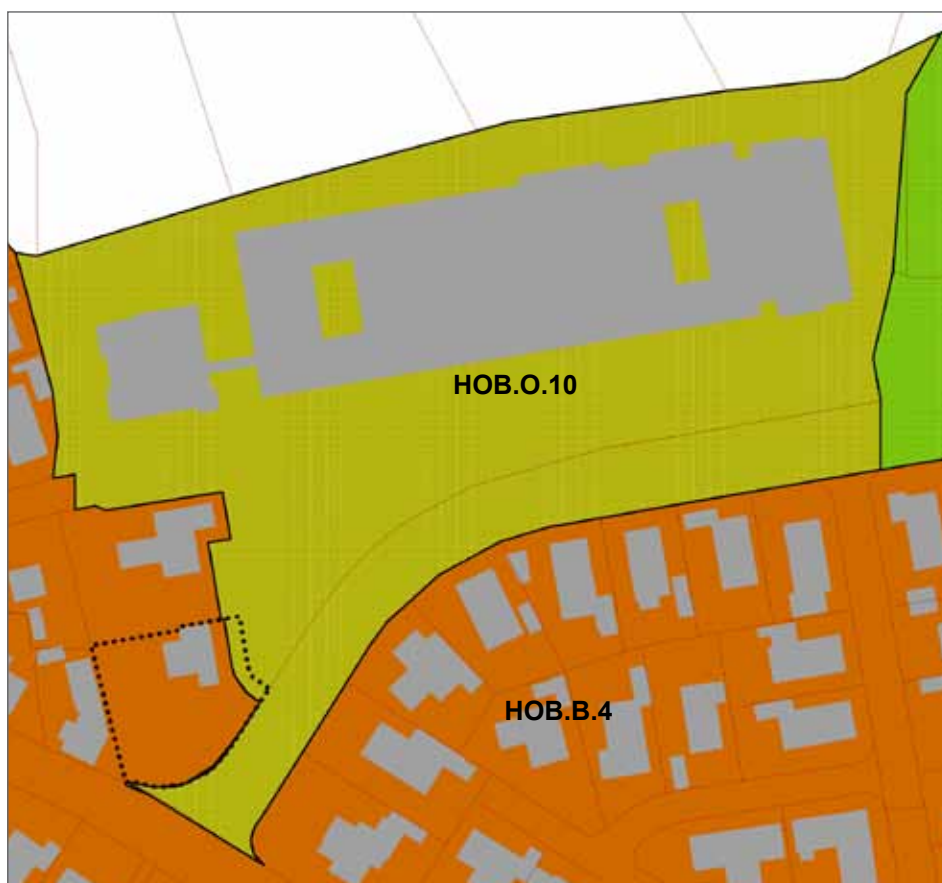
Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen ikke er i strid med regionplanens retningslinie.

## 4.2 Kommuneplanen

### Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde HOB.B.4 for bolig-

*Illustration 6: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet ligger i henholdsvis rammeområde HOB.O.10 og HOB.B.4.*





område - Mariagervej, Randersvej, Søndre Ringvej og inden for rammeområde HOB.O.10 for offentligt område - Hobro Gymnasium (nu Mariagerfjord Gymnasium) i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021. Den fremtidige anvendelse af området er offentligt område. Anvendelsen til offentligt formål er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 13, som har været fremlagt i offentlig høring samtidig med nærværende lokalplan. I kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde HOB.O.42 for offentligt område - Amerikavej.

#### 4.3 Sundhedspolitik

Mariagerfjord Kommunes sundhedspolitik støtter op om den overordnede vision om, at det skal være attraktivt at bo, leve og arbejde omkring Danmarks smukkeste fjord. Sundhedspolitikens overordnede mål er at skabe fleksible rammer og bedre vilkår for det gode liv for alle kommunens borgere.

Det er naturligt, at tilgangsvinklen i lokalplanlægningen er sundhedspolitikens fokusområde; det fysiske nærmiljø. Hver vil der være fokus på at skabe rammerne for motion, socialt nærmiljø og dannelse af netværk, som er øvrige fokuselementer i sundhedspolitikken.

Der er ikke forhold til lokalplanen, som referer til Mariagerfjord Kommunes sundhedspolitik.

#### 4.4 Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 122 for Hobro Gymnasium samt af Lokalplan nr. 257 for boligområde ved Amerikavej i Hobro. Begge lokalplaner aflyses for området, som er omfattet af nærværende lokalplan, med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 57/2011.

#### 4.5 Zonforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. I lokalplanen ændres der ikke på zonforholdene for området.

#### 4.6 Miljølovgivningen

##### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i forhold til Jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen jf. "Regulativ for anmeldelse af flytning af jord i Mariagerfjord Kommune" af 1. maj 2008.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Der henvises i øvrigt til Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra ejendommen fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).

## Støj

Virksomheder inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gældende miljølovgivning. Dette betyder, at der uanset lokalplanens bestemmelser, ikke kan etableres virksomheder, som påfører eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse, urimelige støjgener. Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt "Vejledning nr. 5 om ekstern støj fra virksomheder" i 1984. Heri er der fastlagt støjgrænser i forhold til forskellige anvendelsestyper, som danner grundlag for fastsættelsen af støjniveauet i det konkrete område, jf. illustration 7.

*Illustration 7: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs. Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og område-type.*

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

En virksomhed skal ikke alene overholde den grænseværdi, der gælder for det område, inden for hvilket virksomheden er beliggende. Virksomheden skal også overholde de grænseværdier, der gælder for de omliggende områder, f. eks. offentlige områder, der belastes af støj fra virksomheden.

Nærværende lokalplan er udlagt som et offentligt område, der anvendes til uddannelsesvejledning, hvilket i det konkrete tilfælde sidestilles med områder til boligbebyggelse. På den baggrund fastlægges støjniveauet for nærværende lokalplanområde til 45/40/35 dB(A). Samtidig skal lokalplanområdet, som beskrevet ovenfor, overholde støjgrænserne for de omkringliggende områder, hvilket i dette tilfælde er andre offentlige områder og boligområder.

Ligeledes sikres, at det ækvivalente konstante lydniveau på henholdsvis uden-dørsarealer, herunder legepladser og langs facader, og indendørsarealer i følge bygningsrelementet ikke overstiger 55 dB(A) og 33 dB(A).

### 4.7 Planloven

Lokalplanområdet ligger cirka 500 meter fra Mariager Fjord. Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen ikke ligger inden for de kystnære dele af byzonen, da lokalplanområdet ikke kan ses fra kysten, og derved ikke kan komme til at påvirke kysten visuelt.

### 4.8 Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge Habitatbekendtgørelsens § 6 skal der i redegørelsen til et lokalplanforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et

internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) væsentligt, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kan udelukkes, at lokalplanforslaget påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, da det nærmest beliggende Natura 2000-område (EF-habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal samt Skravad Bæk), ligger ca. 5 km fra lokalplanområdet.

#### **Særligt beskyttede arter**

På samme vis gælder det ifølge Habitatbekendtgørelsens § 11, at et lokalplanforslag, 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 i Habitatdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages, hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

Der forekommer ingen bilag IV arter inden for lokalplanområdet, potentielle levesteder eller spredningskoridorer for disse arter, som vil blive påvirket af lokalplanforslaget.

### **4.9 Museumsloven**

#### **Arkæologiske forhold**

Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for lokalplanområdet, og lokalplanområdet ligger ikke inden for en 100 meter beskyttelseszone omkring fortidsminder.

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

### **4.10 Vejlovgivningen**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Amerikavej. I forbindelse med eventuelt nybyggeri vil den eksisterende overkørsel til ejendommen blive anvendt.

#### **Parkering**

Etablering af parkeringspladser skal ske i henhold til den til enhver tid gældende parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er området omfattet af den parkeringsnorm, som Mariagerfjord Kommunes byråd vedtog den 27. januar 2011.

I den gældende parkeringsnorm er det bestemt, at der for kontor og liberalt erhverv skal være 1. parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>, men minimum 2 båse. Anvendelsen af lokalplanområdet er omfattet af denne kategori.

Parkeringsnormen, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 27. januar 2011.

#### **4.11 Forsyning**

##### **Spildevandsplanen**

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

Lokalplanområdet er omfattet af den samlede Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune. Ifølge spildevandsplanen er området fælleskloakeret.

I følge udkast til ny spildevandsplan 2011 - 2021 skal området fremover være separatkloakeret.

##### **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.

##### **Varmeplanen**

Varmeforsyningen af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Mariagerfjord Kommune.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er området naturgasforsynet. En eventuel udvidelse af bebyggelsen skal derfor også forsynes med kollektiv varme.

Lokalplanen indeholder således bestemmelse om, at området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

#### **4.12 Miljøvurdering**

Når Mariagerfjord Kommune udarbejder en lokalplan, skal der ifølge § 3, stk. 1 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" udarbejdes en miljøvurdering i følgende tilfælde:

- Hvis lokalplanen fastlægger ramme for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
- 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 3 og 4.



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. Screeningen er indsat som bilag 3 til lokalplanen.

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 indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

## 5. 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. Der er tinglyst følgende servitutter indenfor lokalplanområdet, der har relevans for lokalplanens realisering:

- **Dokument af 12. oktober 1937 om bebyggelse, benyttelse mv.**  
*Der er på matr.nr. 88ds Hobro Markjorder tinglyst en servitut om, at der ikke må bygges nærmere Mariagervej end 10 meter fra midten af vejen.*  
  
*Ved eventuelt nybyggeri skal denne byggelinie overholdes.*
- **Dokument af 11. april 1962 om adgangsbegrænsning m.v.**  
*Der er på matr.nr. 88ds Hobro Markjorder tinglyst en servitut om, at der er adgangsbegrænsning til Randersvej.*  
  
*Der må således ikke etableres udkørsel til Randersvej uden nærmere tilladelse fra vejmyndigheden.*

### Generelt

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

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

## 6. Klagevejledning til lokalplanen

Den endelige plan kan ifølge reglerne i Planlovens kap. 14 påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, for så vidt angår 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 lovens - især planlovens regler er overholdt dvs. om lokalplanens procedure og indhold er udarbejdet, som det foreskrives i den gældende lovgivning. Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold. I klagen bør der så vidt muligt peges på, hvilke regler der menes tilsidesat. Spørgsmål om rimeligheden eller hensigtsmæssigheden af afgørelser, der overholder gældende regler, er ikke retlige spørgsmål og vil blive afvist af Natur- og Miljøklagenævnet.

For at spare tid er det vigtigt, at den afgørelse, der klages over i klagebrevet klart identificeres. Samtidig skal klagen begrundes. Vedlæg så vidt muligt en kopi af kommunens afgørelse. Hvis der klages over en planvedtagelse, f.eks. en lokalplan, bør nummer og titel på planen oplyses.

Klagen bedes så vidt muligt sendes elektronisk til [nmkn@nmkn.dk](mailto:nmkn@nmkn.dk) ellers pr. brev til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. En klage skal være nævnet i hænde inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til nævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret, som skal benyttes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet.



Bestemmelser

Lokalplan 57/2011 - offentligt område på Amerikavej i Hobro

I henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## **§ 1 Lokalplanens formål**

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre:
- at området kan anvendes til offentligt formål i form af administration,
  - at ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet ved materialevalg, farver og placering.

## **§ 2 Område- og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter hele matr. nr. 88ds og del af matr.nr. 88am Hobro Markjorder samt alle jordstykker, der efter offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på zonerforholdene.

## **§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til offentligt formål i form af administration med tilhørende faciliteter.
- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning og brandsikring jf. §§ 7.2 og 7.3.

## **§ 4 Bebyggelsens omfang og placering**

- 4.1 Der må kun opføres bebyggelse mellem byggelinie 1 og byggelinie 2, som ses på bilag 2.

Uden for byggefeltene må der dog opføres mindre bygninger på højst 10 m<sup>2</sup> i form af skure og lignende samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. §§ 7.2 og 7.3.

- 4.2 Bebyggelse må kun opføres i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.
- 4.3 Hvis bebyggelse placeres inden for det grønne felt, som er vist på bilag 2, skal bebyggelsen placeres med en facade i byggelinie 1.



- 4.4 Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 25%.
- 4.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 5,5 meter herunder også solfangere jf. § 5.4. Bebyggelsen må ikke fremstå højere end den eksisterende bebyggelse.

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

- 4.6 Der må i forbindelse med byggeri foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 0,5 meter.<sup>1</sup>

## § 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bygningsfacader skal udføres i gule teglsten.

Mindre bygningsdele som kviste, karnapper m.v. kan opføres med anden facadebeklædning.

- 5.2 Enkelte mindre bygninger som for eksempel udhuse og skure kan opføres i andre materialer, når bygningerne harmonerer med den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet f.eks. ved valg af farver og materialer..

- 5.3 Bebyggelse skal fremstå med fladt tag.

- 5.4 Installationer af enhver art skal integreres i bygningsvolumet. Installationer, hvor dette ikke er teknisk muligt (f.eks. ventilationshætter og solfangere) skal placeres på en sådan måde, at de er mindst synlige og samtidig ikke virker skæmmende for omgivelserne.<sup>2</sup>

## § 6 Veje, til- og frakørselsforhold samt parkering

- 6.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Amerikavej.
- 6.2 Inden nye adgange, parkeringspladser, stier m.v. anlægges, skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens godkendelse.

## § 7 Tekniske anlæg

- 7.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

1) Mariagerfjord Kommune er indstillet på at dispensere fra § 4.6, hvis formålet med terrænreguleringen er at varetage driftsmæssige hensyn.

2) Mariagerfjord Kommune er indstillet på at dispensere fra § 5.4 i forbindelse med eftermontering af solfangere og solceller, så fremt de tilpasses bygningens udseende bedst muligt.

- 7.2 Anlæg til området 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. Dette skal ske på baggrund af Byrådets vurdering i det enkelte tilfælde.
- 7.3 Anlæg til området tekniske forsyning må have en højde af højst 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup> bebygget areal.

## § 8 Skilte

- 8.1 Der må opstilles et skilt ved Amerikavej. Skiltet må højst være 2 meter højt, 1,5 meter bredt og 50 cm dybt. Skiltet skal have en ensartet bundfarve og skal placeres med den brede side vinkelret på Amerikavej.
- 8.2 Skiltet nævnt i § 8.1 må være belyst men ikke bagbelyst.
- 8.3 Der må ikke foretages yderligere skiltning som f.eks. bannere og reklameflag (Dannebrog og andre nationalflag betragtes ikke som reklameflag).

## § 9 Servitutter

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

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen (jf. redegørelsen afsnit 4.11).
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (jf. redegørelsen afsnit 4.11)
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet almen vandforsyning (jf. redegørelsen afsnit 4.11).

## § 11 Ophævelse af ældre lokalplaner

- 11.1 Lokalplan nr. 122 for Hobro Gymnasium vedtaget af Hobro Byråd den 13. oktober 1982 og Lokalplan nr. 257 for boligområde ved Amerikavej i Hobro vedtaget af Hobro Byråd den 9. september 2003 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## § 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 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 eller 40.
- 12.2 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.
- 12.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 12.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 12.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 12.6 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.
- 12.7 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 57/2011 for offentligt område ved Amerikavej 1 i Hobro* af Mariagerfjord Byråd, den 28. april 2011.



H.C. Maarup  
Borgmester

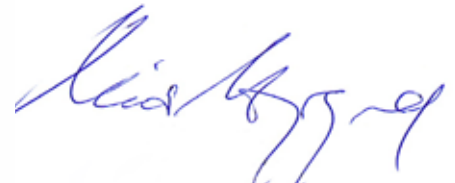


Niels Højgaard  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående *Lokalplan 57/2011 for offentligt område ved Amerikavej 1 i Hobro* vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd, den 25. august 2011.



H.C. Maarup  
Borgmester



Niels Højgaard  
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 6. september 2011.



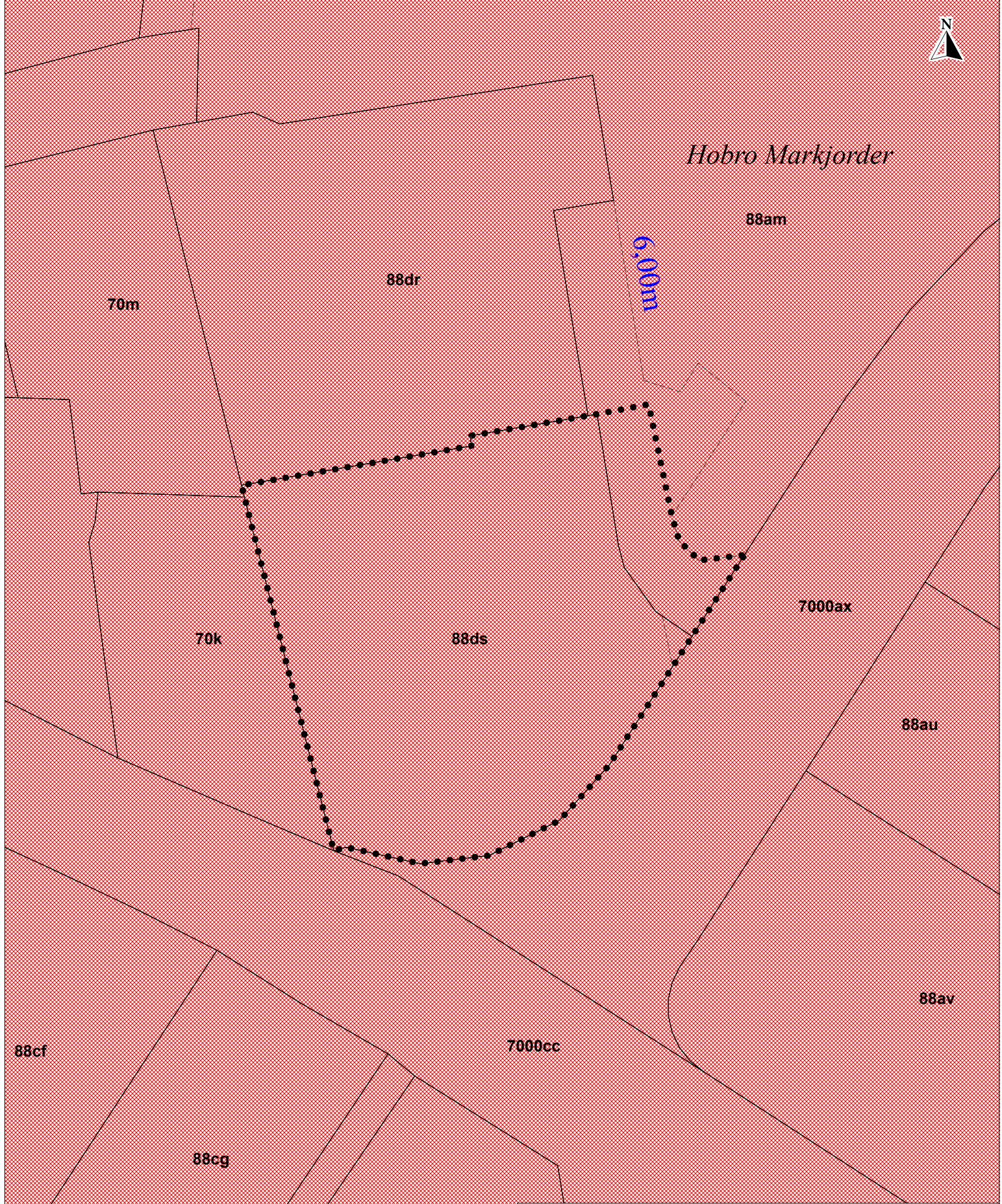


Bilag






## Hobro Markjorder



### SIGNATURFORKLARING

•••• Lokalplangrænse

 Byzone



### Mariagerfjord Kommune

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

### Bilag 1: Matrikulære forhold

Lokalplan 57/2011

Offentligt område ved Amerikavej 1 i Hobro

Målforhold: 1:500

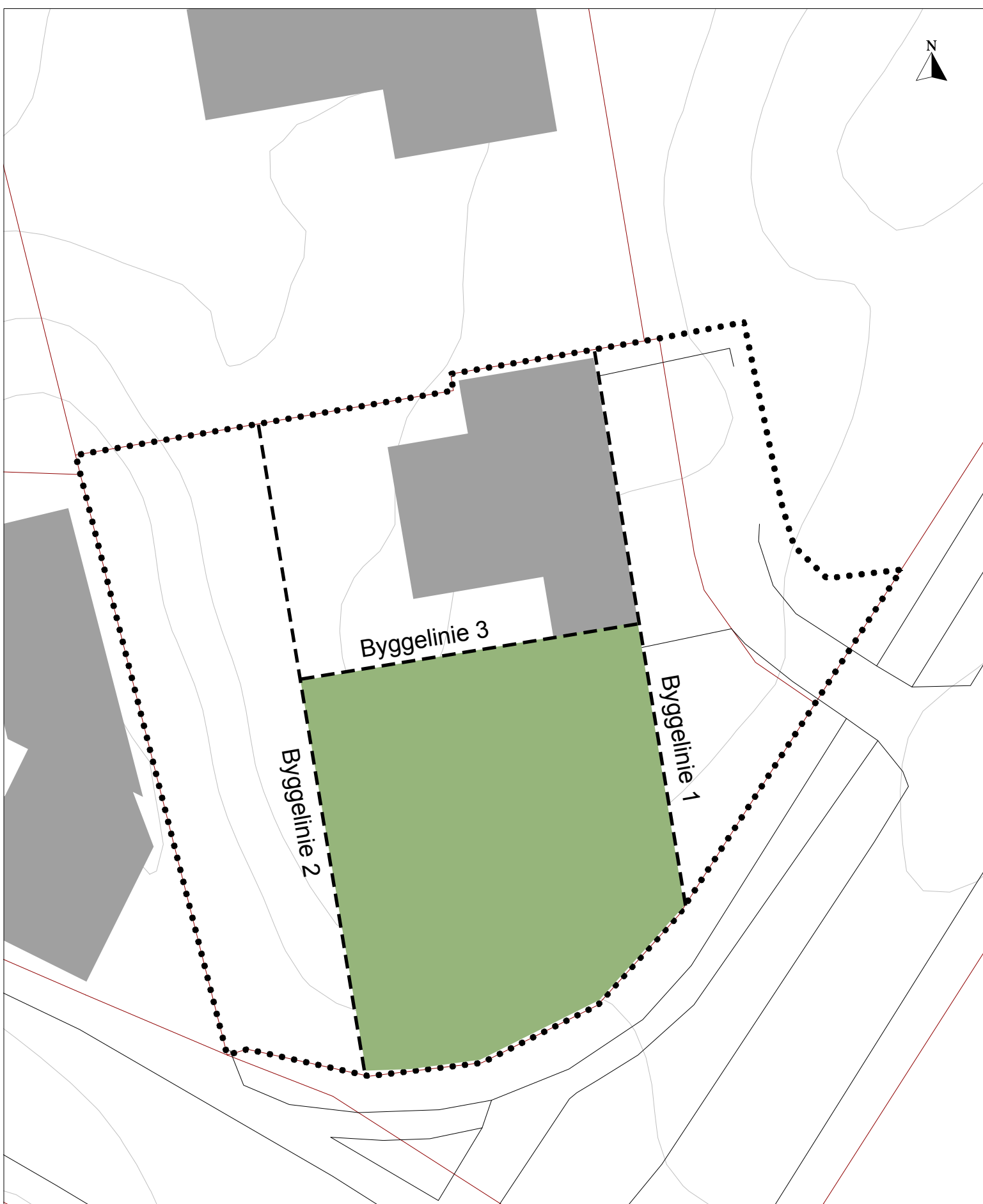
Dato: 22-03-2011

Sagbeh.: Plan

Der tages forbehold for ændret målförhold ved print og kopi af bilaget







### SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplangrænse
- - - Byggelinie
- Grønt byggefelt



### Mariagerfjord Kommune

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

### Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 57/2011

Offentligt område ved Amerikavej 1 i Hobro



MILJØVURDERING AF PLANER

Screening af forslag til Lokalplan 57/2011 for Offentligt område på Amerikavej 1 i Hobro samt forslag til Til-læg nr. 13 til Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021.

Der er foretaget en screening af planforslagene, fordi de jf. § 3, stk. 1, nr. 3 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Screeningen tager udgangs-punkt i det miljøbegreb, der er defineret i lovens § 1, stk. 2.

Ved afgørelse af, om lokalplanen og kommuneplantillægget må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der jf. lovens § 4, stk. 2 taget hensyn til kriterierne i bilag 2.

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?					
Er der miljøproblemer af relevans for planen?					
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?					
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?					
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?					
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?					
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)					
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?					
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		Den kommende aktivitet inden for lokalplanområdet er specielt rettet mod rådgivning af unge hvad angår uddannelsesvalg.
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Der er i forbindelse med den eksisterende bebyggelse en forholdsvis stor have, som kan benyttes af de personer, som kommer til at arbejde i Ungdommens Uddannelsesvejledning.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		
Planteliv			x		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		
Habitat-områder	x				
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	x				
Grønne områder			x		
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Fredning	x				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			x		
Arkæologiske værdier			x		
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		
Arkitektoniske værdier			x		Ny bebyggelse skal opføres i gule sten, så der bliver sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om, at ny bebyggelse skal placeres med en facade i en byggelinie, så der er et ensartet udtryk mod vejen.
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	x				
Risiko for forurening			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	
Jordhåndtering/ flytning			x		
Råstoffer			x		
Erosion			x		
<b>Vand</b>					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		
Udledning af spildevand			x		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		
<b>Luft</b>					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		
Emissioner fra trafik til og fra området			x		Ved en ændret anvendelse af bygningen inden for lokalplanområdet vil der ske en begrænset forøgelse af trafikken til og fra området.
<b>Trafik og anlæg</b>					
Trafikafvikling/ belastning			x		Trafikken afvikles ad de eksisterende veje i området.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Offentlig adgang			x		
<b>Klimatiske forhold</b>					
Eventuel påvirkning af klima			x		
<b>Ressourcer og affald</b>					
Arealforbrug			x		
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			x		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x		
Affald, genanvendelse			x		
<b>Sikkerhed</b>					
Kriminalitet			x		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		
<b>Socioøkonomiske effekter</b>					
Påvirkning af sociale forhold			x		Uddannelsesvejledningen, som skal foregå i bygningen på Amerikavej 1, er vejledning af unge mennesker i deres valg af uddannelse.
Påvirkning af erhvervslivet			x		

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

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 3 og 4
- 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.





