



Mariagerfjord
Kommune



LOKALPLAN 216/2026

Boliger på Amerikavej i Hobro

Kladde

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 03.09.2026 til 01.10.2026

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens område	2
Lokalplanens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Miljøvurdering	16
Servitutter	19
Klagevejledninger til lokalplan	20
Bestemmelser	22
§ 1 Lokalplanens formål	23
§2 Område- og zonestatus	24
§3 Lokalplanområdets anvendelse	25
§4 Udstykning	26
§5 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 7 Ubebyggede arealer	30
§ 8 Terrænregulering	31
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering	32
§ 10 Tekniske anlæg	33
§ 11 Servitutter	34
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	35
§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	36
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	37
§15 Vedtagelsespåtegning	38
Bilag	39
Bilag 1: Matrikulære forhold	40
Screening for miljøvurdering	41

Redegørelse

Baggrund og lokalplanens område

Nærværende redegørelse til Lokalplan 216/2026 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.

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er, at området i Kommuneplan 2024 er udlagt til fremtidig byzone. Området er allerede fuldt udbygget som boligområde, men er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål. Lokalplanen bringer de planmæssige forhold i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 116b, 116a, 117, 118, 60as, 60ap, 115c og 115h, Hobro Markjorder og udgør ca. 6000 m². Området er et fuldbebygget åben-lav boligområde.

Området omfatter syv parcelhuse samt beplantning, der bidrager til en grøn karakter. Arealet er mod syd afgrænset af Hobro Handelsskole (HEG), mod nord af et plejehjem og Østerskoven, mod vest af boldbaner og mod øst af Hobro Julemærkehjem.

Adgang til området sker via Amerikavej.

Terrænet inden for lokalplanområdet er kuperet og falder i den vestlige del af området fra kote 43,5 m/DVR/90 mod syd til kote 36 m/DVR/90 mod nord. I den østlige del af lokalplanområdet falder terrænet fra kote 48,5 m/DVR/90 mod syd til kote 38,5 m/DVR/90 mod nord.

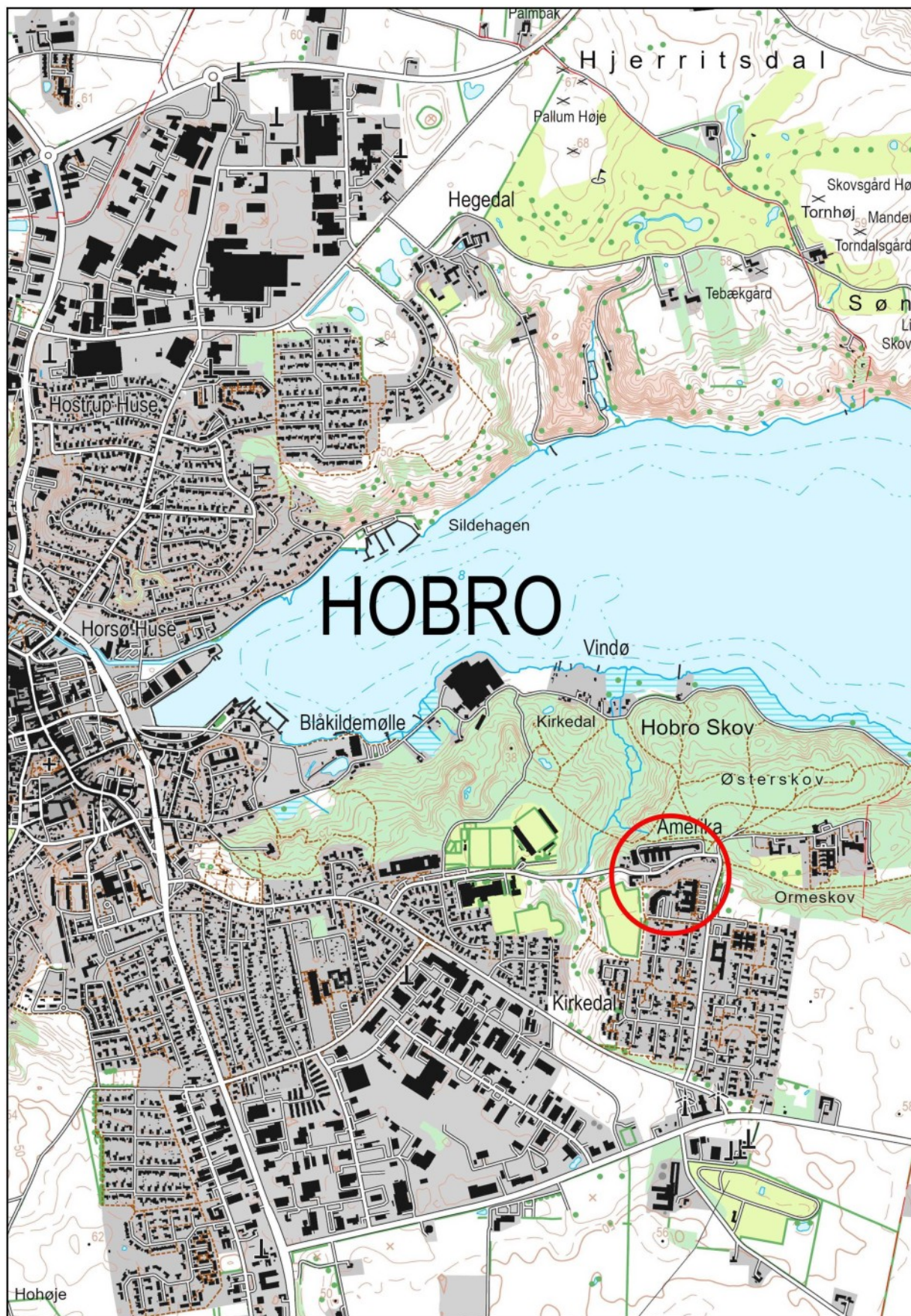


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro



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

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- • At fastsætte områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.
- At overføre arealet til byzone.

Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet skal fremstå som et boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Amerikavej.

Beplantning

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

.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

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.

Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HOB.O.14, som er udlagt til offentlige formål - Amerikavej. I rammen står, at området er udlagt til offentlige formål i form af campingplads og vandrehjem, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner. Se illustration 3.

Lokalplanområdet udlægges til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Anvendelsen i form af åben-lav boligbebyggelse er ikke i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvorfor Mariagerfjord Kommune har udarbejde et tillæg nr. 11 til Mariagerfjord Kommuneplan 2024. Med tillægget udvides rammeområde HOB.B.39 til også at omfatte lokalplanområdet.

Med kommuneplantillæg 11 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.



Illustration 11: Planområdet ligger i kommuneplanramme HOB. O.14.

Økologiske forbindelser

Lokalplanområdet er ligger i et område, som i kommuneplanen er udpeget som geologisk interesseområde, jævnfør 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. Geologisk interessante kystprofiler og profiler, der afdækkes ved råstofgravning, bør søges bevaret.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende og tæt bebygget byområde, hvor de geologiske interesser ikke er synlige.

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

Planlægning i områder med risiko for oversvømmelse fra nedbør

En lille del af lokalplanområdet ligger i et område, som i kommuneplanen er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse fra nedbør jævnfør 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 i risiko for oversvømmelse, ligger inden for allerede bebygget ejendom.

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

Kystnærhedszonen

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

Området ligger bag Østerskoven og er derfor ikke synligt fra kysten.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Ky.3.

Landskabstyper

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som Dallandskab.

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

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

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

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

Områder hvor skovrejsning er uønsket

Ifølge kommuneplanens retningslinje Sr.2 ligger lokalplanområdet i sin helhed i et område, hvor skovrejsning er uønsket.

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

Der udlægges ikke areal til skovrejsning i lokalplanen.

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

Klimatilpasning

Klimaforandringer gør det nødvendigt at tage højde for oversvømmelser i forbindelse med lokalplanlægningen. Konsekvenser af oversvømmelser kan reduceres ved at sætte krav og vilkår om afværgeforanstaltninger i planlægningen.

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

Planloven

Zoneforhold

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Hele lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

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

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

Områder, der er undtaget eller inddraget af områdeklassificeringen ændres løbende som følge af, at by- og landzonearealer løbende ændres via kommune- og lokalplaner.

Lokalplanområdet er vurderet ud fra de bestemte kriterier og vil, ved overførslen til byzone, ikke blive omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

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

Støj fra virksomheder

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. ill. 5.

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

Områdetype \ Tidsrum	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 helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhverv- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Illustration 5: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

Luftforurening fra virksomheder

Ifølge Planlovens § 15b, 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, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Dette skal sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger udover deres miljøgodkendelse, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

Mariagerfjord Kommune vurderer at lokalplanområdet ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening.

Internationale naturbeskyttelsesområder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger medlemslandene at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU. Dette sker ved at udpege særlige områder, hvor

disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsar områder udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at planen ikke skader det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, herunder at den ikke medfører forringelse af naturtyper eller levesteder for arterne, og at den ikke giver anledning til forstyrrelser med betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

Det nærmeste Natura 2000-område er N30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk, som ligger ca. 4 kilometer syd for lokalplanområdet. Planområdet er adskilt fra Natura 2000-området af eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur, og der foreligger ikke økologiske forbindelser mellem områderne.

På den baggrund vurderes det, at planlægningen til boliger hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre direkte eller forstyrrende påvirkninger af Natura 2000-området. Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at lokalplanområdet ikke vil medføre forringelser af områdets udpegningsgrundlag eller påvirke den økologiske funktionalitet, herunder områdets sammenhæng til omkringliggende naturarealer, arternes spredningsmuligheder samt de naturgivne forhold, der understøtter de beskyttede naturtyper og arter.

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

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet ligger i nærhed til fredskoven Østerskov, der ligger nord for lokalplanområdet, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 om skovbyggelinje. Ifølge lovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter til skoven.

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 jf. §17, stk 4, da området har være bebygget før 1. januar 1968.

Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

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.

Vejlovgivningen

Vejbetjening

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

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. På nuværende tidspunkt gælder Parkeringsnorm 2023, som blev vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 20. juni 2024.

Heri er det bestemt at for åben-lav boligbebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved ændringer eller etablering af vejadgang, parkeringsplads m.v. skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlig vej og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

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 det ikke hele lokalplanområdet der er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021 og er 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 Skjellerup Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

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

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

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.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 at dette lokalplanforslag er offentliggjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse, følgende servitutter har betydning for realiseringen af lokalplanen.

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 videregiver 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 216/2026 - Boliger på Amerikavej i Hobro.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

1. At fastsætte områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.
2. At overføre arealet til byzone.

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. 116b, 117, 116a, 18, 60as, 60ap115c og 115h, Hobro Markjorder.

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

§2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§3 Lokalplanområdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

§3.2

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

§4 Udstykning

§4.1

Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 500 m².

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1

Ny bebyggelse må kun opføres som åben lav boligbebyggelse.

§5.2

Bebyggelsesprocent skal være 30 % for den enkelte ejendom.

§5.3

Bebyggelse må opføres i højst 1,5 etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter, herunder også solfangere og tekniske installationer.

§5.4

Bebyggelsens afstand til skel skal være mindst 2,5 meter.

§5.5 Sekundær bygninger

Sekundær bebyggelse må opføres i højest 6 meter.

(Garage, carporte, skure og lignende må ikke have højere facadehøjde eller højere tagryg end boligen.)

§5.6

Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse må opføres i 1 etage.

§5.7

Sekundær bebyggelse må placeres i skel.

Sekundær bebyggelse i skel og indenfor 2,5 meter fra skel må ikke være højere end 3 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§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.)

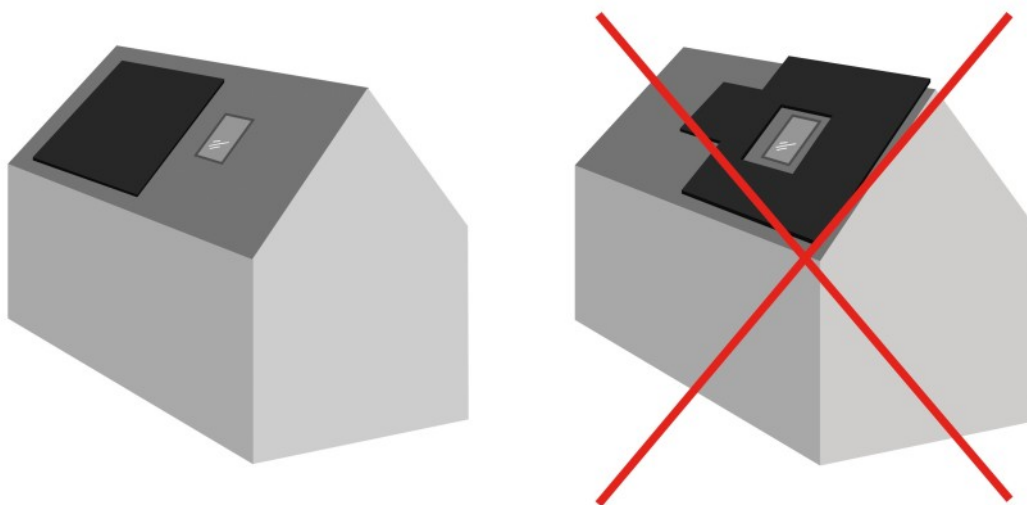
§6.2

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

§6.3

Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med hældning skal disse følge tages hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 6.



§6.4 Skiltning

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

§6.5

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

§6.6

Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte. Disse skilte må ikke være til gene for de omkringliggende boliger.

Der må ikke anvendes digitale skilte.

§6.7

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, facadedetaljer og hushjørner.
- så de flygter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linier.
- inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.

§6.8

Der må opstilles ét skilt ved indkørslen til ejendommen på højst 0,25 m² med en højde på højst 1 meter.

§6.9

Der må opsættes ét skilt på højst 0,25 m² og ét på højst 1 m² på virksomhedens frontfacade.

§6.10

Der må opstilles ét klapskilt på virksomhedens egen grund - hvorpå der må reklameres. Dette skilt må højst være 70 x 100 cm.

§ 7 Ubebyggede arealer

§7.1 Beplantning

Der må kun etableres hegn i form af levende hegn³ og må ikke plantes nærmere skel mod vej end 0,5 meter.

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

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

§7.2 Oplag

Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, campingvogne, lastbiler og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajakker og små joller på højst 14 fod.

§ 8 Terrænregulering

§8.1

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

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

§9.1

Lokalplanområdet vejbetjenes af den offentlige vej Amerikavej.

§9.2

Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremstår grønne.

§9.3

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 området tekniske forsyning må opføres i en højde af 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.

§10.3

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.

§ 11 Servitutter

§11.1

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

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

§12.1

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

- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsens side 14)
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens side 15)

§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§13.1

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.

§13.2

De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændre anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.

§13.3

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

§13.4

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

§14.1

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 40.

§14.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

§14.3

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

§14.4

Skønnes en ansøgning om dispensation at berører naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§14.5

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§14.6

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.

§14.7

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.

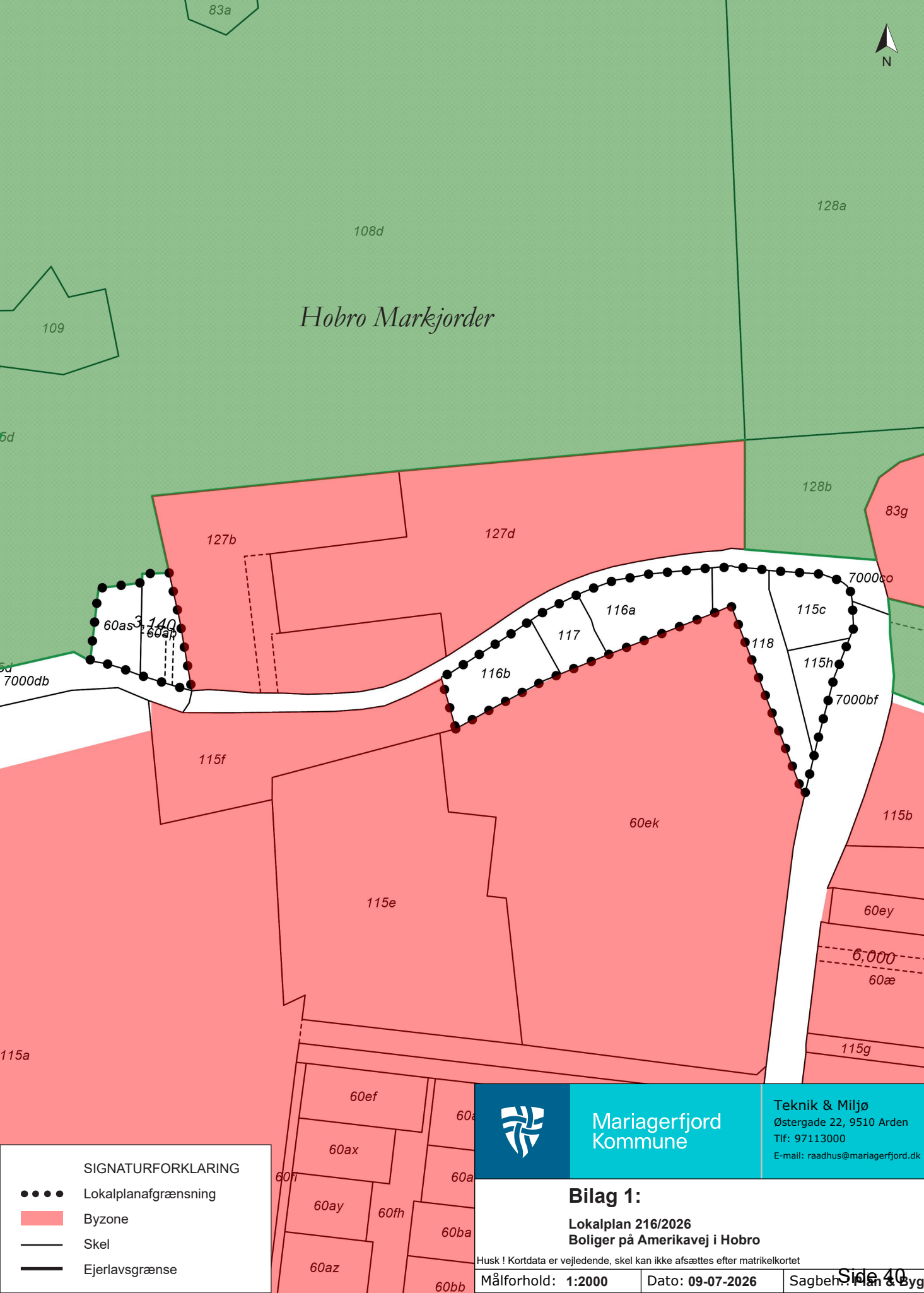
§15 Vedtagelsespåtegning

§15.1

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 216/2026 for boliger på Amerikavej i Hobro af Udvalget for Teknik og Miljø den 11. [august 2026](#).

 Svend Madsen	 Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

Bilag



MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 2016/2026 for boliger på Amerikavej i Hobro.

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

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

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

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand	x				
Støj	x				
Særlige grupper (f.eks. handicappede)	x				
Friluftsliv/rekreative interesser	x				
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		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 XX fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg	x				
Visuelle sammenhænge	x				
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	x				
Arkæologiske værdier	x				Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		
Arkitektoniske værdier	x				
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	x				
Risiko for forurening	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordhåndtering/ flytning	x				Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012, samt af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr.1452 af 7.december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).
Råstoffer	x				
Erosion	x				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav	x				
Udledning af spildevand	x				
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding	x				
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	x				
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)	x				
Emissioner fra trafik til og fra området	x				
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		
Indendørs og udendørs støjpåvirkning	x				
Påvirkninger fra vibrationer	x				
Energiforbrug	x				
Sikkerhed	x				
Risiko for ulykker	x				
Offentlig adgang	x				
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima	x				
Ressourcer og affald					
Arealforbrug	x				
Energiforbrug, anlæg og drift	x				
Vandforbrug	x				
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed	x				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x				
Affald, genanvendelse	x				
Sikkerhed					

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Kriminalitet	x				
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.	x				
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold	x				
Påvirkning af erhvervslivet	x				
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 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i planen, og kan dermed undtages miljøvurdering selvom planen 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.