



Mariagerfjord
Kommune

FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 23. januar 2023 -
20. februar 2023

LOKALPLAN 185/2023

Boligområde ved Mariagervej nr. 58-66 i Hadsund Syd

Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med planlovens § 24 har byrådet fastsat en frist for fremsættelse af indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være Mariagerfjord Kommune i hænde senest den dato, der er anført på forsiden af lokalplanen.

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

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

eller til plan@mariagerfjord.dk

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	5
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
3. Lokalplanens formål og indhold	7
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	7
3.2 Infrastruktur.....	7
3.3 Bebyggelse	7
3.4 Beplantning	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Vandforsyningsloven	8
4.2 Kommuneplanen.....	9
4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	11
4.4 Planloven	11
4.5 Klimasikring.....	12
4.6 Miljølovgivningen	12
4.7 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	13
4.8 Naturbeskyttelsesloven.....	13
4.9 Museumsloven.....	14
4.10 Vejlovgivningen	15
4.11 Forsyning	15
5. Miljøvurdering	15
6. Servitutter.....	17
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	18
BESTEMMELSER.....	21
§ 1 Lokalplanens formål	22
§ 2 Område- og zonestatus	22
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
§ 7 Ubebyggede arealer	24
§ 8 Terrænregulering.....	25
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	25
§ 10 Tekniske anlæg	25
§ 11 Ophævelse af lokalplan.....	26
§ 12 Servitutter.....	26
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning.....	26
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	26
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	29
BILAG.....	31
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	33
Bilag 2: Lokalplankort	35
Bilag 3: Farvekoder	37
Bilag 4: Screening for miljøvurdering.....	39

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hadsund Syd.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 185/2023 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelse i forbindelse med ændring af naturbeskyttelsesloven fra 1994. Udvidelsen af strandbeskyttelsen omfattede blandt andet fem boligparceller inden for lokalplanområdet. De fem ejendomme ligger i et område, der blev lokalplanlagt i 1987 med Lokalplan nr. 4.2 (B.11) for et område til boligformål i Hadsund By, før ejendommene blev omfattet af strandbeskyttelsen.

Lokalplanen blev aflyst i 2019 ved vedtagelsen af Lokalplan 144/2019, som stadig er gældende. Med vedtagelsen af lokalplan 144/2019 kunne de fem ejendomme ikke længere udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser uden dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

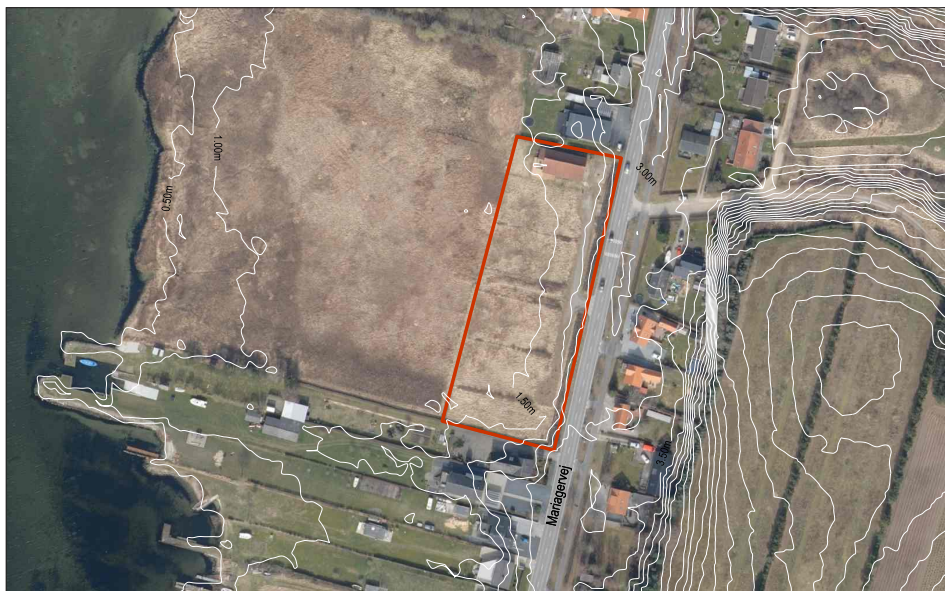
Kystdirektoratet har nu meddelt dispensation til, at de fem ejendomme kan bebygges i overensstemmelse med den aflyste Lokalplan 4.2 (B.11) og i et omfang svarende til det, som planen tillod.

Derfor ønsker Mariagerfjord Kommune at udarbejde en ny lokalplan for de fem ejendomme, der giver mulighed for at udnytte området i overensstemmelse med Kystdirektoratets dispensation. Herudover omfatter lokalplanen en eksisterende allerede bebygget ejendom. Denne medtages, så der gælder de samme bestemmelser for alle ejendomme langs den private fællesvej, som har fælles udkørsel til Mariagervej.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 4ad, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am og 4an Haderup By, Vindblæs, som vist på bilag 1.

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



Lokalplanområdet udgør et samlet område på ca. 0,6 ha, og ligger på den vestlige side af Mariagervej. Lokalplanområdet ligger i tilknytning til eksisterende boliger mod nord og syd, og fungerer således som en huludfyldning. Vest for lokalplanområdet ligger et moseområde i tilknytning til Mariager Fjord, og mod øst afgrænses lokalplanområdet af Mariagervej.

Lokalplanområdet er et typisk kystlandskab, hvor terrænet stiger jævnt op til Mariagervej. Inden for lokalplanområdet ligger ejendommene primært i kote 1,25 m/DVR90. Området stiger til kote 2,5 m/DVR90 langs Mariagervej.

Området er omfattet af ét eksisterende enfamilieshus, mens de resterende ejendomme kun er byggemodnet. Området vest for lokalplanområdet har en vejadgang, som går gennem lokalplanområdet. Vejadgangen anvendes til pleje af naturarealerne.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse som åben-lav boligbebyggelse.
- at fastsætte bestemmelser for bebyggelsesprocent, højde, hegn og terrænregulering.
- at bevare og fremme kiggene mellem husene ned mod Mariager Fjord.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 25. Området er i forvejen bebygget med ét enfamilieshus på matr.nr. 4an Haderup By, Vindblæs.

Lokalplanområdet kan ses på bilag 1.

3.2 Infrastruktur

Vejadgangen til lokalplanområdet sker ad eksisterende adgangsvej fra Mariagervej. Boligvejen udlægges i en bredde af 10 meter. En bredde på 4 meter langs kommunevejen Mariagervej skal være rabat, mens de resterende 6 meter anlægges med grus eller fast belægning, som f.eks. asfalt.

3.3 Bebyggelse

Lokalplanen skal danne ramme om et attraktivt boligområde med visuel kontakt til Mariager Fjord. Ny bebyggelse i området må ikke opføres med mere end 1,5 etage og må opføres med en højde på højst 8,5 meter målt fra nuværende terrænkote. Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter, således der visuelt sikres en 5 meter bred bræmme til kig mod fjorden.

Lokalplanen giver mulighed for variation i både farvevalg, materialer og tagkonstruktioner.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 %.

3.4 Beplantning

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

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

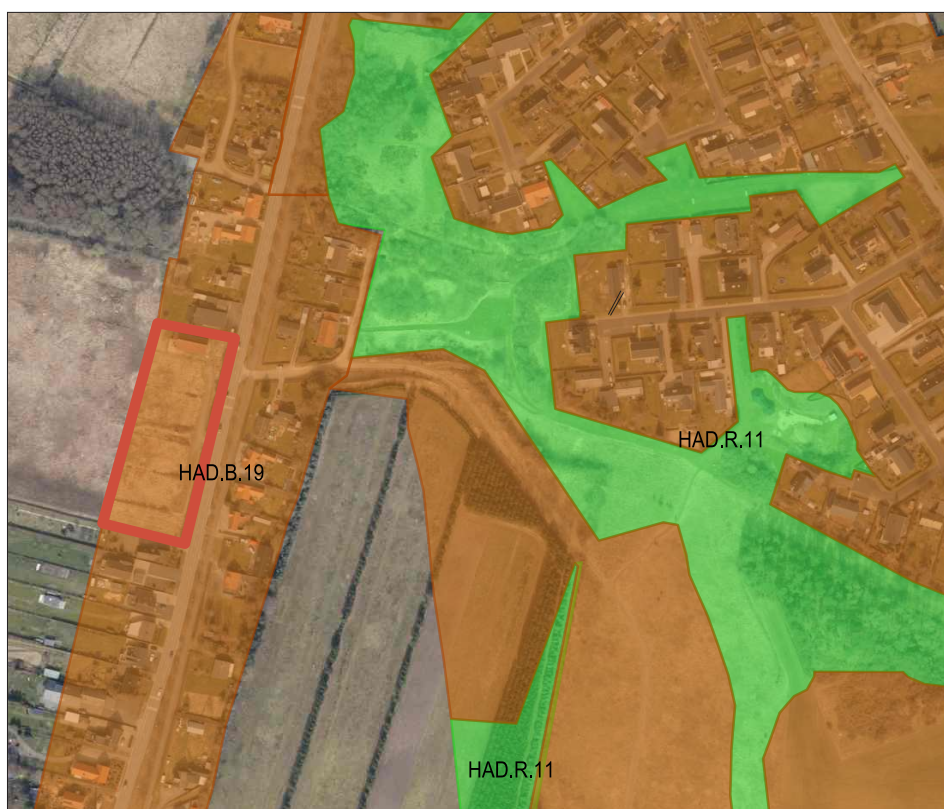
4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger 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.

Illustration 3: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med rød linie, ligger i rammeområde HAD.B.19.



4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HAD.B.19 for åben-lav boligområde til parcelhuse, se illustration 3.

Denne lokalplan udlægger området til åben-lav bebyggelse og sikrer igennem formålet med lokalplanen, at de landskabelige værdier forbundet med kiggene mellem husene ned mod Mariager Fjord bevares.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Skovrejsning uønsket

Ifølge Kommuneplan 2013-2025 ligger hele lokalplanområdet jf. retningslinje 2.12 inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til skovrejsning.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.12.



Illustration 4: Det blå område viser det område med lavbundsareal, som lokalplanområdet er omfattet af.

Lavbundsarealer

Lokalplanområdet ligger i et lavbundsområde, som ifølge retningslinje 2.13.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 så vidt muligt skal friholdes for byggeri, anlæg, diger med videre. Baggrunden for udpegningen er dels, at lavbundsområder ofte indeholder mulighed for at udvikle sig til naturområder af høj værdi, og dels, at de ofte har en høj grundvandsstand eller ligefrem er udsat for oversvømmelser.

Lokalplanområdet er ikke egnet til genopretning eller til at udvikle sig til naturområde med høj værdi på grund af den bynære placering og den eksisterende anvendelse som idrætsområde, se illustration 4.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.13.1.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et større sammenhængende landskab.

Ifølge retningslinje 2.16.1 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 skal beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for den blå-grønne struktur, herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab.

Områderne bør ifølge retningslinjen friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet omfatter eksisterende eller planlagt bebyggelse og giver en begrænset byggemulighed for grundejerne ift. eksisterende lokalplan.

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

Bevaringsværdige landskaber

Hele lokalplanområdet ligger inden for bevaringsværdige landskaber. Ifølge retningslinje 2.16.2 i kommuneplantillæg nr. 21 skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Lokalplanområdet omfatter eksisterende eller planlagt bebyggelse og giver en begrænset byggemulighed for grundejerne ift. eksisterende lokalplan.

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

Landskabstyper - Dallandskab

Hele lokalplanområdet ligger i et landskab, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2015-2023, retningslinje 2.16.9 er karakteriseret som et dallandskab. Dallandskaber skal have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur.

Lokalplanområdet omfatter eksisterende eller planlagt bebyggelse og giver en begrænset byggemulighed for grundejerne ift. eksisterende lokalplan.

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

Geologiske bevaringsværdier

Hele lokalplanområdet ligger inden for et særligt geologisk område, som ifølge retningslinje 2.17.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, blandt andet skal friholdes for byggeri eller andet, som vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder.

Lokalplanområdet omfatter eksisterende eller planlagt bebyggelse og giver en begrænset byggemulighed for grundejerne ift. eksisterende lokalplan.

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

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger delvist i et område, som er omfattet af kommuneplanretningslinje 2.22.1.1 om klimatilpasning, hvor lokalplanområdet er delvist udpeget som et indsatsområde. I de udpegede områder skal der redegøres for klimatilpasning med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen.

Klimaforandringer gør det nødvendigt at tage højde for oversvømmelser i forbindelse med lokalplanlægningen. Konsekvenserne af oversvømmelser kan reduceres ved at sætte krav og vilkår om afværgeforanstaltninger i planlægningen. Det meste af lokalplanområdet ligger under kote 2.5 m/DVR90 og er dermed



Illustration 5: Det røde område viser det område udpeget som klimatilpasningsområde kategori 2, som lokalplanområdet er omfattet af.

i risiko for oversvømmelser. Lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger. Disse skal være lokalt tilpassede, både i forhold til oversvømmelseskilden og til den planlagte anvendelse af området. Oversvømmelseskilden for lokalplanområdet vil være stormflod og på længere sigt også havvandsstigninger i Mariager Fjord. Lokalplanområdet skal derfor klimasikres i forhold til fjorden.

Idet lokalplanområdet allerede er delvist bebygget og bygningerne fortsat påtænkes anvendt, kan disse sandsynligvis ikke sikres yderligere imod oversvømmelser.

I Mariagerfjord Kommunes klimatilpasningsplan forudsættes det, at området omkring Hadsund, herunder nærværende lokalplanområde, skal sikres ved en fælles kystsikring. Det forventes at området fællessikres inden år 2050. Denne lokalplan fastsætter en minimumssokkelhøjde på nyt boligbyggeri på 2,33 m/DVR90, som er minimumskoten ved en 100 års-hændelse i 2050.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje 2.22.1.1.

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 144/2019, der fastlægger bestemmelser om de overordnede principper for planlægningen af området til boligbyggeri. Lokalplan 144/2019 giver bl.a. mulighed for en bebyggelsesprocent på 40, og opføre bebyggelse i to etager. Denne lokalplan indskrænker denne mulighed, således der kun kan opføres i 1,5 etage og med en bebyggelsesprocent på 25.

Lokalplan 144/2019 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplanen.

4.4 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og der ændres ikke på zoneforholdene med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

De kystnære dele af byzonen

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

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

Lokalplanområdet ligger helt ud til Mariager Fjord og området indgår derfor i en visuel sammenhæng med kysten. Langs Mariagervej i Hadsund syd er kystlandskabet præget af et miljø, hvor bebyggelserne primært ligger langs Mariagervej

med kig til fjorden.

Bebyggelsen i lokalplanområdet får en højde, som vil harmonere med den eksisterende bebyggelse, som i øvrigt findes i området.

Mariagerfjord Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet vil være begrænset, og at bebyggelsen ikke vil påvirke den kystnære del af byzonen væsentligt.

4.5 Klimasikring

Ifølge Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 er fremtidens vandstandsstigning og større akutte nedbørsmængder vigtige faktorer, der skal tages højde for i planlægningen. Det skal sikres, at de pågældende ejendomme ikke er i risiko for oversvømmelse eller andre skader, som følge af ekstreme vind- og nedbørsforhold.

Da lokalplanområdet ligger under kote 2,5 meter/DVR90, skal der tages højde for fremtidige klimaændringer. Mariagerfjord Kommune anbefaler, at arealet nærmest kysten bør friholdes for byggeri og anlæg, der ikke tåler oversvømmelse. Nyt byggeri til indendørs ophold skal have en sokkelkote på minimum 2,33 m/DVR90, således byggeriet kan modstå en 100 årshændelse i år 2050.

I Mariagerfjord Kommunes klimatilpasningsplan forudsættes det, at området omkring Hadsund, herunder nærværende lokalplanområde, skal sikres ved en fælles kystsikring. Det forventes at området fællessikres inden år 2050. Derfor vurderer Mariagerfjord Kommune, at realiseringen af denne lokalplan kan ske uden klimatiltag.

4.6 Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering af 4. oktober 2022.

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

Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenede. Efter en nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder og udtaget eller inddraget dem i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet

vurdering af bebyggelsernes alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord. De forsat områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder. Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte (kun hvis arealet er kortlagt) arealer kan ikke ske frit, idet der er 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, som kan findes på kommunens hjemmeside.

4.7 Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord samt nr. 223 Kastbjerg Ådal, da lokalplanområdet er beliggende mere end 700 meter væk, og idet der er tale om byggemuligheder for et allerede planlagt og byggemodnet område.

Særligt beskyttede arter

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

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

4.8 Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15.

Ændring af områdets tilstand kræver tilladelse fra miljøministeren efter Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Kystdirektoratet har d. 15. august 2022 meddelt dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf § 15 til byggeri på matr.nr. 4ah, 4ai, 4ak, 4al og 4am Haderup By, Vindblæs, med vilkår om:

- Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 25.
- Der må højst bygges i 1,5 plan.
- Højden på byggeriet må ikke overstige 8,5 meter målt fra nuværende terrænkote.
- Der må etableres levende, men ikke faste hegn mellem ejendommene.
- Der må ikke ske terræændringer.

Denne lokalplan sikrer ovennævnte vilkår.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt jf. Naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

4.9 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Nordjyske Museer skal hermed gøre opmærksom på, at anlægsarbejde inden for det aktuelle lokalplanområde potentielt vil berøre områder med væsentlige arkæologiske interesser.

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i selve planområdet, men få meter mod nord blev der i 1800-tallet fundet en jordfæstegrav, som dog desværre ikke kunne dateres nærmere. Desuden er der registreret en mængde såkaldte "køkkenmøddinger" i nærområdet. Køkkenmøddingerne er store dynger af muslingeskaller og andet bopladsaffald og findes ved mange af jernstenalderens bopladser.

Med tanke på særligt stenalderbopladserne i nærområdet er det museets vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe yderligere jordfaste fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder her. De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27, og museet skal opfordre til, at der forud for anlægsarbejdet gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse af hele projektområdet for at af- eller bekræfte tilstedeværelsen af fortidsminder inden for planområdet.

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

Vejbetjening

Hele lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevejen Mariagervej ad den private fællesvej ligeledes benævnt Mariagervej.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet til at betjene lokalplanområdet og der udlægges ikke nye veje i lokalplanen.

Boligvejen udlægges i en bredde af minimum 6 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter og anlægges med grus eller fast belægning, som f.eks. asfalt.

Parkering

Antallet af parkeringspladser skal ved nybyggeri opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. Den parkeringsnorm, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 27. januar 2011. Heri er det bestemt at der skal anlægges mindst to 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.

4.11 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 området udlagt til separatkloakering i Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021.

Vandforsyningsplanen

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

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet vandforsynet fra Hadsund Syd Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

5. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

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

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- du får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klagebe-

rettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

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

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

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

6. Servitutter

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

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

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

- **Dokument af 4. oktober 1989 om oversigt mv, Vedr. 4ad**

I servitutten er det bestemt, at der på et oversigtsareal ikke må anbringes genstande eller beplantning af større højde end 1 meter.

Servitutten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servitutten skal fortsat respekteres.

- **Dokument af 30. september 2004 om kloakanlæg mv. vedr. 4af**

I servitutten er det bestemt, at der langs ledningens midte i en respekt-afstand på 2 meter ikke må plantes træer eller buske med dybdegående rødder, etablere faste anlæg og bebyggelse eller andet, som kan være til hinder for reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Servitutten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servitutten skal fortsat respekteres.

- **Dokument af 15. oktober 2004 om kloakanlæg mv. vedr. 4ah og 4am**

I servitutten er det bestemt, at der på grundene er forbud om at etablere faste anlæg, herunder bebyggelse eller andet, som kan hindre eventuelle eftersyns- og reparationsarbejder.

Servitutten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servitutten skal fortsat respekteres.

- **Dokument af 6. september 2022 om bebyggelse**

I servitutten er det bestemt, at 1) Bebyggelsesprocenten for ejendommen

må ikke overstige 25. 2) Der må alene bygges i 1½ plan. 3) Højden på byggeriet må ikke overstige 8,5 meter målt fra nuværende terrænkvote. 4) Der må etableres levende, men ikke faste hegn mellem ejendommene. 5) Der må ikke ske terrænændringer.

Servitutten er ikke til hinder for realiseringen af lokalplanen, men servitutten skal fortsat respekteres.

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

Generelt om servitutter

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

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

7. Klagevejledninger til lokalplan

Hvad kan jeg klage over?

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

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

Hvordan klager jeg?

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

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne endelig vedtagende lokalplan er offentlig bekendtgjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for

myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring. Hvis du ønsker afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

BESTEMMELSER

Lokalplan 185/2023 - Boligområde ved Mariagervej i Hadsund Syd.

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse som åben-lav boligbebyggelse.
- at fastsætte bestemmelser for bebyggelsesprocent, højde, hegn og terrænregulering.
- at bevare og fremme kiggene mellem husene ned mod Mariager Fjord.

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.nr. 4ad, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am og 4an - alle Haderup By, Vindblæs.

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

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på zonestatus.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

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

§ 4 Udstykning

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

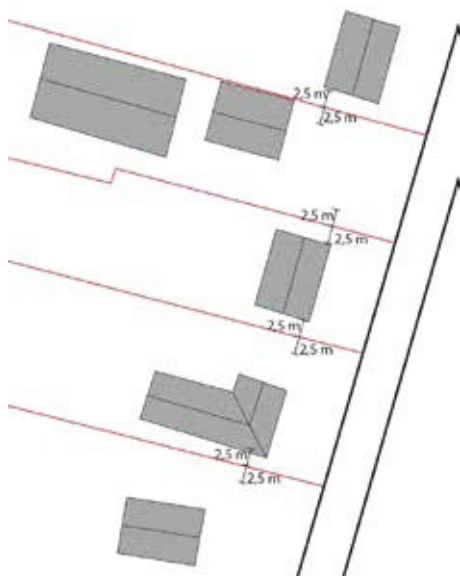


Illustration 6: Ny bebyggelse skal placeres med 2,5 meter til naboskel mellem ejendomme for at sikre kig ned til fjorden.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres som åben-lav boligbebyggelse.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 5.3 Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 meter jf. Illustration 6.
- 5.4 Minimumssokkelhøjde på nyt boligbyggeri skal mindst være 2,33 m/ DVR90,
- 5.5 Bebyggelse må opføres i højst 1,5 etage.
- 5.6 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt.

- 5.7 Fritliggende sekundær bebyggelse såsom garager, carporte, udhuse, skure, drivhuse og lignende må kun opføres med en højde på højst 4 meter og må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 meter.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt.

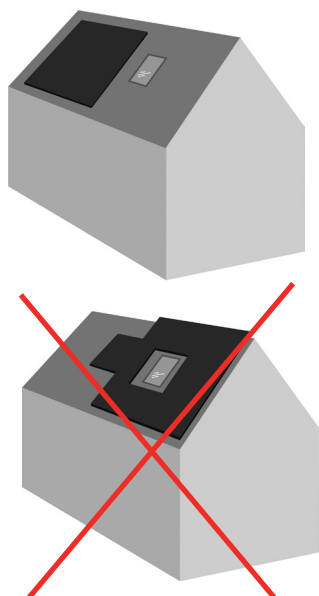


Illustration 7: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses (vist med rød cirkel). Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsens ydre facader skal fremstå som træ, som blank mur i teglsten, som pudsede eller som malede facader.

Mindre bygningsdele som kviste, karnapper mv. kan dog udføres i stål, glas eller aluminium.

- 6.2 Sekundær bebyggelse som f.eks. udhuse, carporte eller garager kan udføres i andre materialer.
- 6.3 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.)
- 6.4 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly.
- 6.5 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med hældning skal disse følge tagets hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 7.

Farver

- 6.6 Træværk og pudsede facader/facade-partier skal fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 3¹.

Skiltning

- 6.7 Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende virksomhed og dens produkter.
- 6.8 Navneskilning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykte pladskilte der højst må udgør 0,25 m² eller i form af enkeltstående bogstaver
- 6.9 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 flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.
 - Inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.
- 6.10 Der må opstilles ét skilt ved indkørslen til ejendommen på højst 0,25 m² med en højde på højst 1 meter.
- 6.11 Der må opstilles ét klapskilt på virksomhedens egen grund – hvorpå der må reklameres. Dette skilt må højst være 70 x 100 cm. Klapskilte skal tages ind efter lukketid. Således at områdets karakter af boligområde genskabes.
- 6.12 Der må ikke opstilles beach flag eller flagstænger. Undtaget er flagning med national flag.

§ 7 Ubebyggede arealer

Beplantning

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må hegn kun etableres i form af levende hegn² og må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 0,5 meter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersi-

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

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

den af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.

Oplag

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

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

- 7.3 Befæstelsesgraden for de enkelte ejendomme/matrikler må ikke overstige 35 % af ejendommens/matriklens areal.

Såfremt befæstelsesgraden overstiger 35 %, skal der, inden overfladevandet ledes til forsyningsselskabets ledninger, etableres lokal regnvandshåndtering som forsinker/neddrogler overfladevandet fra de befæstede arealer svarende til en afledning der svarer til en befæstelsesgrad på 35 %.

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må ikke foretages ændringer i terrænet.

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

- 9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Mariagervej, som vist på bilag 2.
- 9.2 Boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 6 meter med kørebanebredde på 5,5 meter.
- 9.3 Der skal etableres 4 meter bred rabat mellem kommunevej og boligvej, bortset fra overkørsel til området som vist på bilag 2.
- 9.4 Der skal anlægges mindst to parkeringspladser pr. bolig
- 9.5 Campingvogne må i perioden fra 1. april til 30. september parkeres på egen grund i op til fire uger.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.

- 10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.
- 10.4 Eventuel belysning af fællesveje og indkørsler må ikke etableres med en lyspunktshøjde over 3 meter.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Følgende lokalplaner ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan:
- Lokalplan nr. 144/2019 for Boligområde ved Mariagervej i Hadsund syd, vedtaget af Udvalget for Teknik og Miljø d. 14. august 2019 ophæves for det område, der er omfattet af Lokalplan 185/2023.

§ 12 Servitutter

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

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Veje, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.11.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning jf. redegørelsens afsnit 4.11.
 - Gyldig dispensation fra Kystdirektoratet jf. redegørelsens afsnit 4.8.

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.
- 14.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 14.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højest et år efter forslagets offentliggørelse.

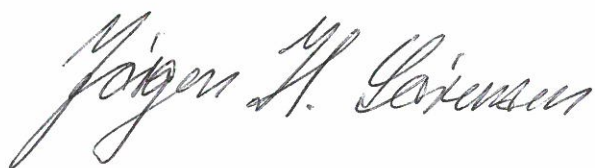
- 14.4 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et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

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 og 40.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 15.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når 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.
- 15.7 I henhold til Planlovens § 48 kan ejeren af et areal, som i en lokalplan er udlagt til offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 185/2023 for Boligområde ved Mariagervej i Hadsund Syd af Udvalget for Teknik og Miljø, den 9. januar. 2023.



Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø



Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

BILAG





Mariagerfjord
Kommune

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

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

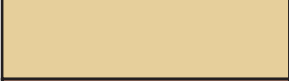
Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

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

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

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

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

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 3: Farvekoder

Lokalplan 185/2023
Boligområde ved Mariagervej i Hadsund Syd

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

Målforhold:

Dato: 28-09-2022

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 185/2023 Boligområde ved MARIAGERVEJ i Hadsund Syd

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

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

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

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

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

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
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 2.16.3 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					
Kriminalitet			x		

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

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

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen er delt op i to dele:

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

Hvad er virkningen af en lokalplan?

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

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

Offentliggørelse af lokalplanen

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

Indsigelse eller ændringsforslag indsendes til:

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

eller til raadhus@mariagerfjord.dk