



Mariagerfjord
Kommune



LOKALPLAN 213/2026

Døgninstitution ved Ølsvej i Hobro

Vedtaget

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens område	2
Lokalplanens formål og indhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	12
Miljøvurdering	26
Servitutter	28
Klagevejledninger til lokalplan	29
Bestemmelser	31
§ 1 Lokalplanens formål	32
§2 Område- og zonestatus	33
§3 Lokalplanområdets anvendelse	34
§4 Udstykning	35
§5 Bebyggelsens omfang og placering	36
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	40
§ 7 Skiltning	43
§ 8 Ubebyggede arealer	45
§ 9 Terrænregulering	48
§ 10 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering	49
§ 11 Tekniske anlæg	51
§ 12 Bevaring af bebyggelse og beplantning	52
§ 13 Bonusvirkning	53
§ 14 Servitutter	54
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning	55
§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	56
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	57
§ 18 Vedtagelsespåtegning	58
Bilag	60
Bilag 1: Matrikulære forhold	61
Bilag 2: Lokalplankort	62
Bilag 3: Farvekoder	63
Bilag 4: Invasive arter	64
Bilag 5: Miljøscreening	65

Redegørelse

Nærværende redegørelse til Lokalplan 213/2026 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der gælder for lokalplanområdet.

Baggrund og lokalplanens område

Mariagerfjord Kommune har modtaget et ønske fra Blå Kors Hjemmet om at udvide deres faciliteter på Ølsvej 16, 9500 Hobro. Dette indebærer etableringen af en ny døgninstitutionsbygning med boenheder til bo- og behandlingsstedet.

Blå Kors ønsker samtidig at inddrage enfamiliehuset på Ølsvej 18 til døgninstitution.

Mariagerfjord Kommune har derfor udarbejdet denne lokalplan, så Blå Kors kan udvide deres bo- og behandlingssted på Ølsvej.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet udgør samlet et areal på ca. 2 ha og omfatter den østlige del af matr.nr. 159b og matr.nr. 159d Hobro Markjorder, Hobro, som vist på bilag 1. Den del af matr.nr. 159b Hobro Markjorder, Hobro som indgår i lokalplanområdet, anvendes i sin helhed af Blå Kors Hjemmet til døgninstitution. På matr.nr. 159d Hobro Markjorder, Hobro, ligger et enfamiliehus, som Blå Kors Hjemmet ligeledes ønsker at inddrage til døgninstitution.

Terrænet i den del af lokalplanområdet, som i dag anvendes til døgninstitution, stiger jævnt ca. 6 meter over områdets bredde på ca. 105 meter, fra øst i kote ca. 52,5 m/DVR90 mod vest i kote ca. 58,5 m/DVR/90. Terrænet ved enfamiliehuset, i den sydlige del af lokalplanområdet, fremstår overordnet fladt med en stigning på ca. 1 meter over 33 meter fra øst i ca. kote 52,5 m/DVR90 mod vest i kote ca. 53,5 m/DVR90.

Lokalplanområdet afgrænses af Ølsvej mod øst, og mod nord ligger åben-lav boligbebyggelse. Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger en landbrugsejendom med hestehold, samt boligbebyggelse af både åben-lav og tæt-lav karakter. Vest for lokalplanområdet findes et større rekreativt område i form af skov og åbne grønne markarealer med flere gravhøje.

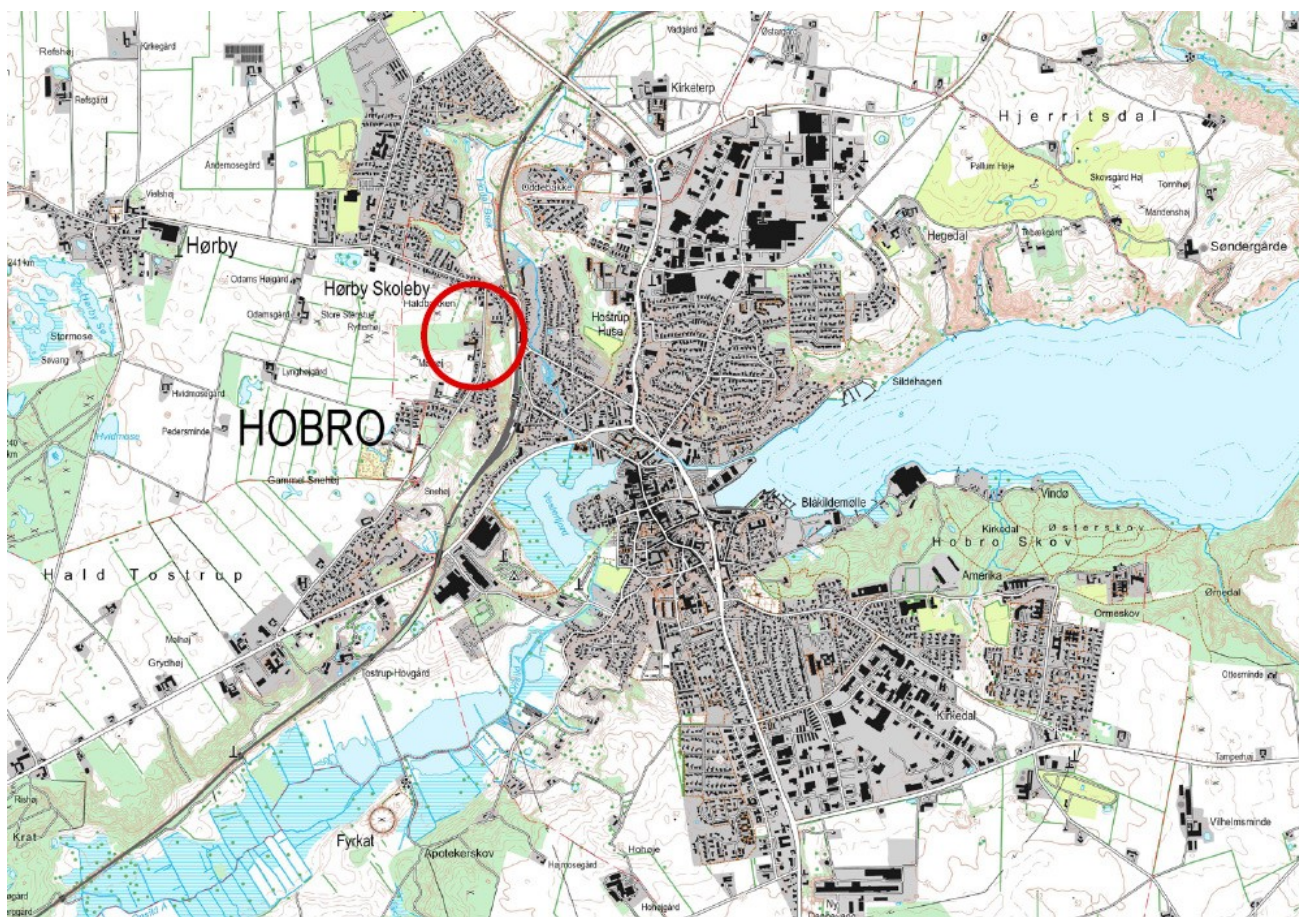


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.



Illustration 2: Beliggenhed og terræn i lokalplanområdet i forhold til det omkringliggende område.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at udlægge et område til offentlig anvendelse i form af døgninstitution med boliger og tilhørende drifts- og personalefaciliteter.
- at udlægge et område til rekreativt område.
- at udlægge et areal langs Ølsvej til grønt friareal som friholdes fra bebyggelse.
- at bevare det værdifulde kulturmiljø Hostruphuses arkitektoniske udtryk mod Ølsvej.
- at sikre at ejendommen på Ølsvej 18 fortsat fremstår visuelt som et fritliggende enfamiliehus.

Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er, som vist på bilag 2, opdelt i delområderne I, II, III, IVa, IVb og V.

Delområderne I, II, III, IVa og IVb udlægges til offentlige formål i form af døgninstitution med boliger og tilhørende drifts- og personalefaciliteter, herunder faciliteter til undervisning og social- og sundhedsfaglig behandling og rehabilitering af døgninstitutionens beboere.

Inden for delområderne I, II og III kan der etableres bebyggelse, mens delområderne IVa og IVb udlægges til grønne friarealer og parkering for døgninstitutionens beboere.

Delområde V udlægges til et grønt rekreativt område.

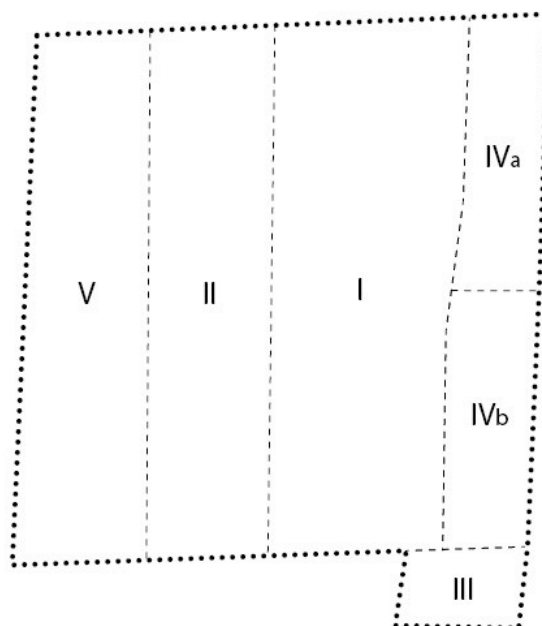


Illustration 3: Lokalplanområdets opdeling i delområder.

Bebyggelse og beplantning

Delområde I

Den eksisterende bebyggelse på bo- og behandlingsstedet ligger tilbagetrukket fra Ølsvej og består af bygninger i 1-2 etager. I delområde I, som ses fra Ølsvej, fremstår bygningerne primært med røde teglsten og halv- eller helvalmede tage. Ny bebyggelse i delområdet skal have samme udtryk. Ny bebyggelse må desuden opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, svarende til døgninstitutionens eksisterende hovedbygning.



Illustration 4: Eksisterende hovedbygning i delområde I.

Delområde I er generelt præget af en grøn karakter mellem bygningerne, hvilket bidrager til et visuelt sammenhængende og afskærmet miljø.

I delområdet står et stort gammelt bøgetræ, som vist på bilag 2. Træet er placeret i sigtelinjen ved indkørslen til lokalplanområdet, og udgør et markant visuelt element i området. Den centrale placering gør det til en væsentlig del af ankomsten til døgninstitutionen, og til et naturligt orienteringspunkt på ejendommen. Med sin betydelige størrelse og alder tilfører bøgetræet karakter og identitet til området, og bidrager til dets grønne udtryk. Bøgetræet sikres bevaret gennem lokalplanen.



Illustration 5: Bevaringsværdigt bøgetræ i delområde I.

Delområde II

Bag de røde teglbygninger i delområde I ligger delområde II. Her findes en nyere tilbygning med fladt tag og facader i sort zink og trælameller. Delområdet bagvedliggende placering, set fra Ølsvej, muliggør en større arkitektonisk variation end i delområde I, uden at det påvirker det omkringliggende kulturmiljø. Ny bebyggelse i delområde II må derfor opføres med andre tagudformninger og facadematerialer, end der tillades i delområde I. Ny bebyggelse må desuden opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, svarende til døgninstitutionens eksisterende hovedbygning.



Illustration 6: Eksisterende tilbygning i delområde II.

Delområde III

I delområde III findes et fritliggende enfamiliehus i ét plan, opført i gule teglsten og med sadeltag med en taghældning på 25 grader. Ejendommen anvendes i dag i tilknytning til bo- og behandlingsstedet, men fremstår fortsat som et fritliggende enfamiliehus. Dette udtryk ønskes bevaret af hensyn til det omkringliggende områdes karakter som boligkvarter. For at understøtte dette fastsættes bestemmelser om, at den primære bebyggelse i delområdet skal fremstå som fritliggende i forhold til den øvrige institutionsbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i højst 1,5 etage og med en maksimal højde på 8,5 meter. Derudover skal den primære bebyggelse opføres med sadeltag eller valmtag og have facader i pudsede eller blanke teglsten.



Illustration 7: Eksisterende bebyggelse i delområde III.

Delområde IVa og IVb

Delområderne IVa og IVb omfatter et ubebygget areal mellem delområde I og Ølsvej. Området har en overvejende grøn karakter og fungerer som friareal for bo- og behandlingsstedets beboere. Begge delområder udlægges i lokalplanen til grønne friarealer, så døgninstitutionen fortsat fremstår tilbagetrukket fra Ølsvej, og det grønne udtryk med græs, træer, buske og bede bevares.

I delområde IVa må der opføres sekundær bebyggelse, såsom mindre drivhuse, åbne pavilloner og grillhytter, der understøtter anvendelsen som grønt friareal af havelignende karakter. Delområdet må afgrænses med beplantning for at skærme mod indkig fra Ølsvej.

Delområde IVb friholdes for bebyggelse for at bevare udsynet til døgninstitutionens hovedbygning. Området opretholdes som et grønt friareal og parkeringsareal, og må afgrænses med beplantning med en højde på højst 1 meter, hvilket understøtter et åbent udtryk med kig til hovedbygningen og hovedindgangen.

Delområde V

Delområde V omfatter et grønt rekreativt område bestående af skov og græsareal, som i dag kun anvendes privat af døgninstitutionen. Indenfor delområdet ligger der en pavillon,

men derudover fremstår det ubebygget. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere at bebygge delområdet, som for fremtiden skal fremstå grønt af græs, træer, buske og bede.

Beplantning i lokalplanområdet må ikke udgøres af invasive arter, som angivet på bilag 4. Mariagerfjord Kommune anbefaler, at beplantningen udgøres af hjemmehørende arter.

Infrastruktur og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ølsvej.

Parkering inden for lokalplanområdet kan ske indenfor delområderne I, II og IVb.

Parkering til ejendommen i delområde III kan ske internt i delområdet.

Delområde IVb

I delområde IVb kan parkering kun ske indenfor det på bilag 2 viste parkeringsområde.

Parkeringsområdet omfatter et eksisterende parkeringsareal, der fremstår grønt af bøgehække og mindre træer. Denne grønne karakter skal bevares i overensstemmelse med det grønne udtryk, der præger delområderne IVa og den øvrige del af delområde IVb, hvori parkeringsarealet er beliggende. På den måde indgår parkeringsarealet som en del af det samlede grønne udtryk mod Ølsvej.



Illustration 8: Eksisterende parkeringsplads i delområde IVb.

Stier

Lokalplanområdet rummer et net af interne stier, der forbinder den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, og sikrer adgang mellem bygningen på Ølsvej 18 og områdets øvrige institutionsbygninger.

Fra delområde I findes desuden en sti, som forbinder døgninstitutionen med det rekreative område i delområde V. Stien er afgrænset af en række træer mod vest. Beplantningen afskærmer beboere i delområde II mod indbliksgener fra forbigående, og understøtter samtidig oplevelsen af, at delområdet er tilbagetrukket og ikke synligt fra Ølsvej.

Beliggenheden af stiforbindelse a-a bevares som vist på bilag 2, for fortsat at sikre forbindelse mellem områderne. Samtidig skal stien fortsat afskærmes af træer i princippet som vist på bilag 2, for at bevare delområde II's afskærmede karakter, og lokalplanområdets grønne udtryk.



Illustration 9: Eksisterende sti a-a og dens afgrænsende træer.

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

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområderne HOB.O.15 og HOB.R.22.

Rammeområde HOB.O.15

Den del af lokalplanområdet som er omfattet af rammeområde HOB.O.15 udlægges til offentlige formål så som institutioner, kultur-, fritids-, og idrætsaktiviteter, herunder specifikt uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner og døgninstitutioner.

Da lokalplanen udlægger delområderne I, II, III, IVa og IVb til offentlige formål i form af døgninstitution, vurderer Mariagerfjord Kommune at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde HOB.O.15.

Rammeområde HOB.R.22

Den del af lokalplanområdet som er omfattet af rammeområde HOB.R.22 udlægges til rekreativt område, herunder specifikt større rekreativt område, nærrekreativt område og grønt område.

Da lokalplanen udlægger delområde V til nærrekreativt område, vurderer Mariagerfjord Kommune at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde HOB.R.22.

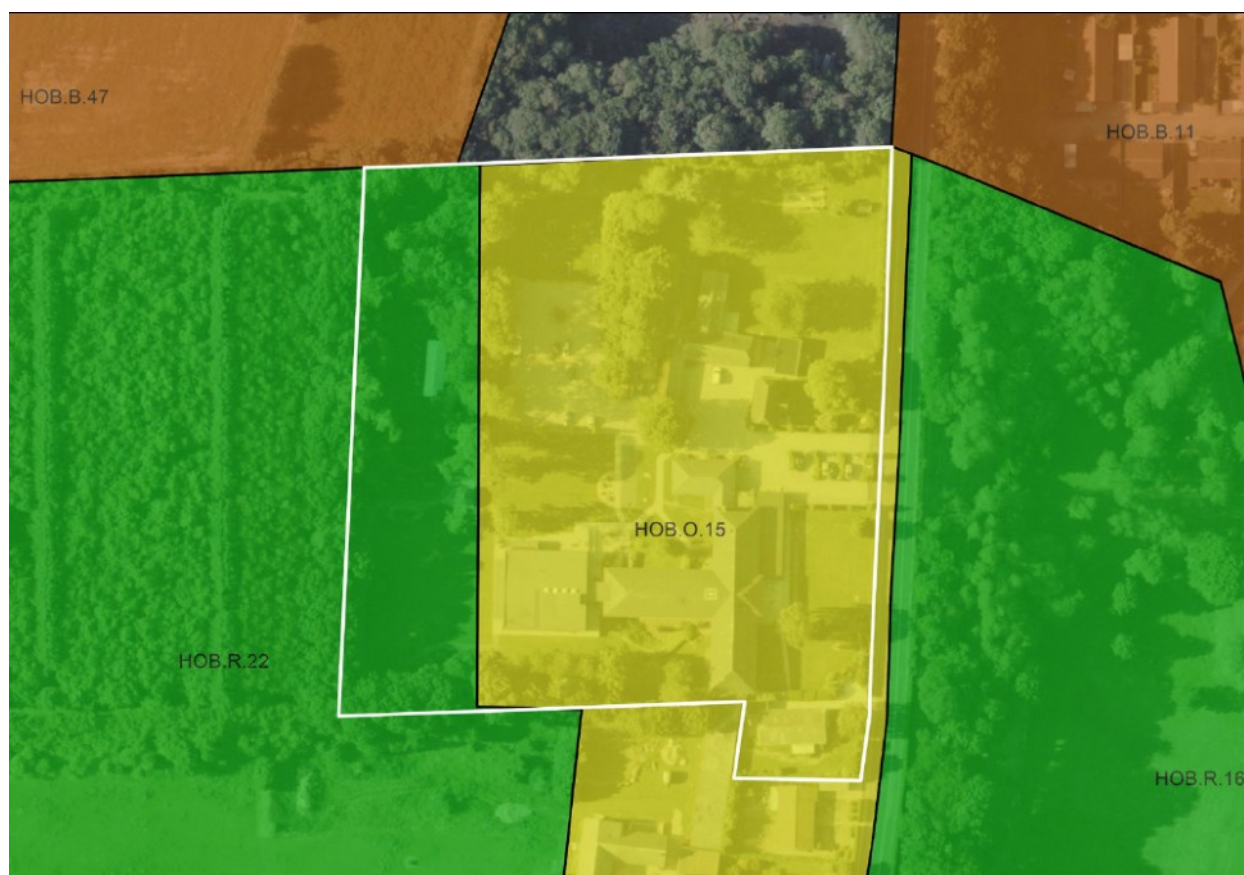


Illustration 10: Kommuneplanrammer, hvor lokalplanområdet (hvid linje), ligger i rammeområderne HOB.O.15 og HOB.R.22.

Udviklingsområde i kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet ligger inden for 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 kystnær lokalisering.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen.

Landskabsinteresser

La. 5 Intensivt landbrugslandskab

En del af lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et intensivt landbrugslandskab.

De intensive landbrugslandskaber er jf. retningslinje La. 5 i forskellig grad præget af et småbakket terræn og spredt bevoksning, og derfor er de også i forskellig grad præget af udsigter på tværs af landskabet.

Den del af lokalplanområdet der er udpeget som intensivt landbrugslandskab omfatter delområde V der friholdes for byggeri, og en del af delområde II som i forvejen er bebygget. Da der kun gives mulighed for opførelse af nyt byggeri i højst 8,5 meter i forbindelse med eksisterende bebyggelse, vil lokalplanen ikke forringe den særlige karakter ved det omkringliggende intensive landbrugslandskab. På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje La. 5.

La. 9 Dallandskab

En del af lokalplanområdet ligger i et område, der 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 nær eksisterende og fremtidige boligområder, og er dermed en naturlig udvikling af byen. Der vil inden for lokalplanområdet ikke blive mulighed for andet end byggeri i højst 8,5 meter i tilknytning til den eksisterende døgninstitution, og det vil dermed ikke påvirke dallandskabet yderligere. På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje La. 9.



Illustration 11: Landskabsinteresser i lokalplanområdet. Intensivt landbrugslandskab (grøn) og dallandskaber (rød).

Skovrejsningsområde

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. I områder hvor skovrejsning er uønsket, kan der, ifølge retningslinje Sr. 2 i kommuneplanen, som udgangspunkt ikke plantes skov. Eksisterende, lovligt anlagte skove berøres ikke af udpegningen.

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af døgninstitution, og muliggør dermed ikke skovrejsning indenfor det område der er kortlagt efter Sr. 2 retningslinjen. På den baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Sr. 2.

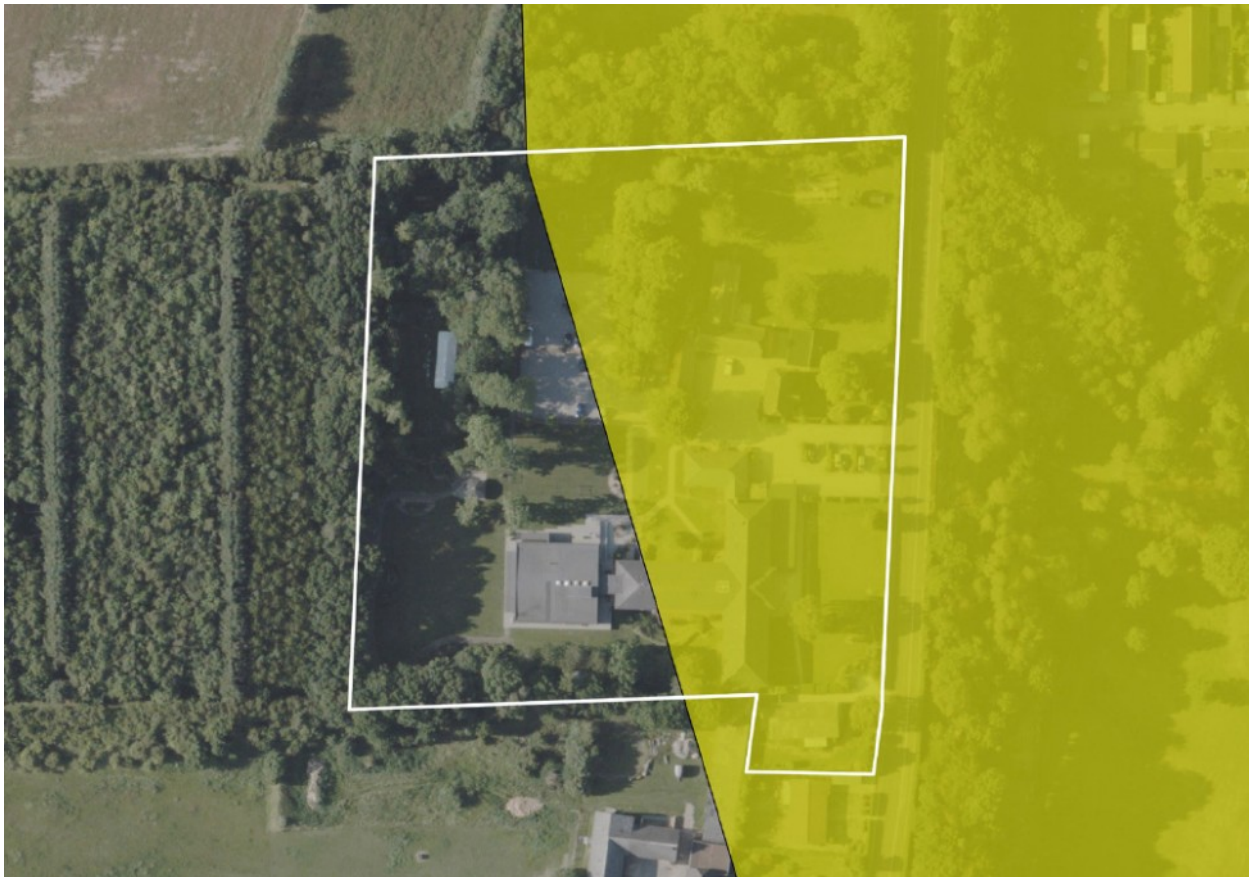


Illustration 12: Skovrejsningsområder, hvor lokalplanområdet er omfattet af et område hvor skovrejsning er uønsket (gul).

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet er ifølge retningslinje Vk.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 beliggende i det værdifulde kulturmiljø nr. 117 for Hostruphuse.

Hostruphuse er et beboelseskvarter beliggende nordvest for Hobro centrum med Hobro Banegård som omdrejningspunkt. Området var oprindeligt en selvstændig stationsby, som fungerede som forstad til Hobro, og afgrænsningen er fastlagt på baggrund af kvarterets størrelse i år 1950.

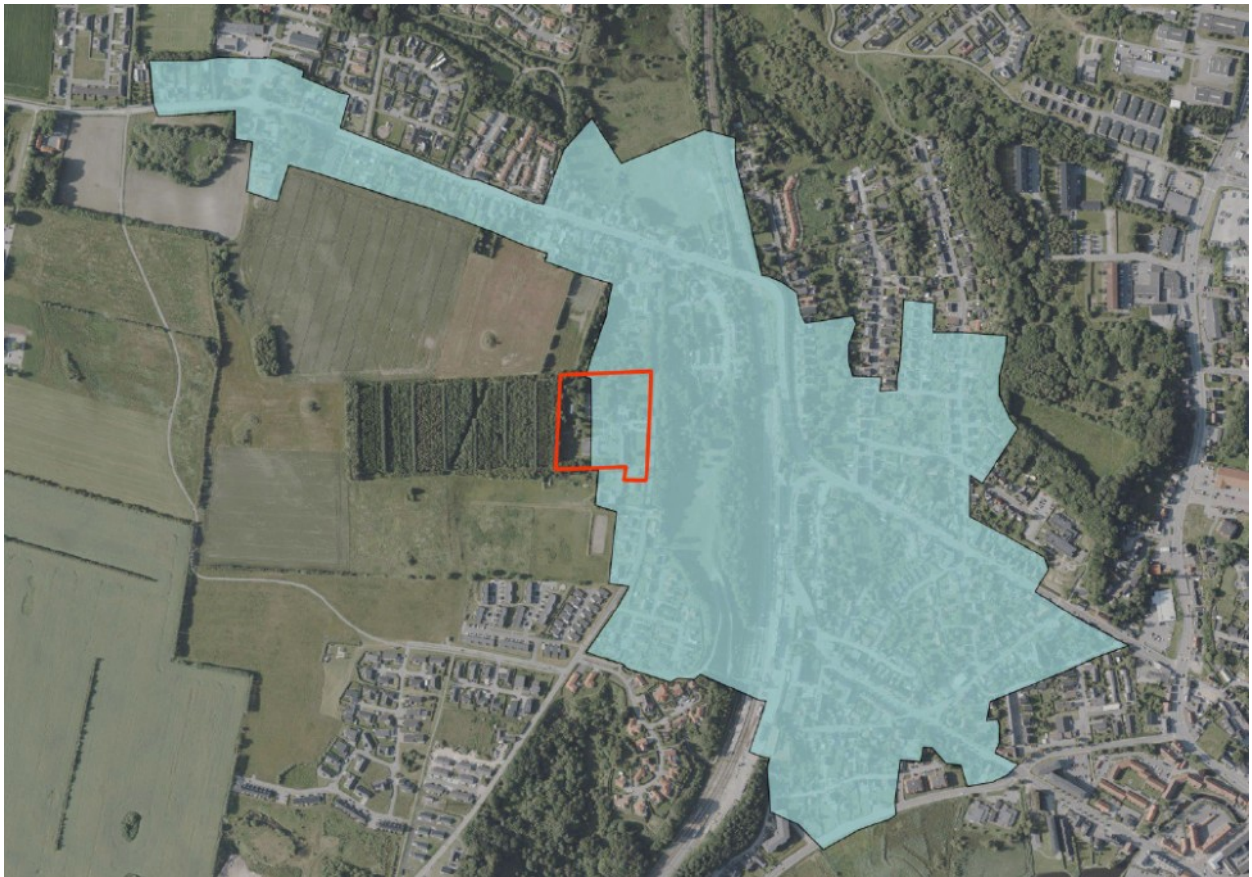


Illustration 13: Det værdifulde kulturmiljø Hostruphuse (blå), som lokalplanområdet (rød linje) er beliggende i.

Idet Hostruphuse er et godt eksempel på den generelle udvikling i jyske stationsbyer i perioden 1860-1950, er området udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Formålet er at bevare områdets karakter som stationsby med banegården i centrum samt dets overordnede præg som beboelsesområde. Hostruphuse er desuden udpeget på grund af sin store koncentration af Morten Skøt-huse, som er karakteristiske for Himmerland. Enkelte af Morten Skøts huse står stadig forholdsvis uberørte og ønskes bevaret på lige fod med de øvrige ældste bygninger i området.

I udpegningsgrundlaget for Hostruphuse fremgår det, at bebyggelse på Ølsvej højst må opføres i 1½ etage, og at arealet primært skal anvendes til boliger eller ikke-generende erhvervstyper for at bevare områdets karakter som beboelseskvarter.

Nordjyske Museer har i forbindelse med denne lokalplan udtalt sig om bevaring og hensyn til kulturmiljøet Hostruphuse. Hovedparten af bebyggelsen i kulturmiljøet består af bygninger i 1-2 etager med blanke eller pudsede murstensfacader og saddeltage. Da dette også gør sig gældende for hovedparten af bebyggelsen i lokalplanområdet, er det Nordjyske Museers vurdering, at ny bebyggelse bør følge de samme principper for at bevare kvarterets udtryk.

På baggrund af retningslinje Vk.1 og Nordjyske Museers udtalelse, fastsætter lokalplanen bestemmelser om at ny bebyggelse i delområde I skal opføres med blanke eller pudsede murstensfacader og saddeltage. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at ny bebyggelse, der opføres indenfor delområde II, kan udføres med andre facadematerialer og tagudformninger, da denne bebyggelse ikke vil være synlig fra Ølsvej, og dermed ikke vil påvirke kulturmiljøet.

Døgninstitutionens eksisterende hovedbygning i delområde I er opført i 2 etager. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering at kulturmiljøets karakter af at være beboelseskvarter ikke yderligere påvirkes af ny bebyggelse i 2 etager, når dette opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse i samme højde, og i øvrigt placeres i mindst samme afstand fra Ølsvej. Lokalplanen udlægger derfor delområderne IVa og IVb til grønne friarealer, som friholdes fra bebyggelse for at sikre at døgninstitutionen fortsat fremstår tilbagetrukket fra Ølsvej, og på den måde ikke yderligere udvisker kulturområdets karakter som beboelseskvarter.

I overensstemmelse med udpegningsgrundlaget for kulturmiljøet Hostrup Huse, må fremtidig bebyggelse i delområde III, højst opføres i 1½ etage og skal fortsat fremstå med saddeltag og blank eller pudset mur. For at bevare kulturmiljøets karakter som beboelseskvarter, skal bebyggelse i delområde III fortsat fremstå visuelt som et fritliggende enfamiliehus.

Mariagerfjord Kommune vurderer på baggrund af ovenstående tiltag, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje Vk.1.

Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdets delområde I, II, III, IVa og IVb til byzone mens delområde V forbliver i landzone.

Lokalplan med bonusvirkning

Lokalplanen tillægges bonusvirkning for delområde V i henhold til Planlovens § 36, stk 1, nr. 6, hvilket betyder, at der efter vedtagelse ikke skal søges om landzonetilladelse ved udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens

bestemmelser. Her erstatter lokalplanen de nødvendige fremtidige tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. Der skal dog stadig søges om byggetilladelse i henhold til byggelovgivningen.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende delområde V uddyber og præciserer omfanget og udformningen af den bebyggelse, beplantning og terrænmæssige bearbejdning mv. som bonusvirkningen omfatter.

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

Matr.nr. 159b Hobro Markjorder, Hobro, er registreret som kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven, da der i 1992 ikke blev udført tilsyn under opgravning af 10.000 liters olietank på ejendommen.

Der er ikke oplysninger om hvorvidt der efterfølgende er udført forureningsundersøgelser på ejendommen i forbindelse med olietanken.

Kortlægningen fremgår af illustration 14.



Illustration 14: Kortlægning af jordforurening i lokalplanområdet. Det blå areal viser kortlægning på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

Hvis der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på det kortlagte areal af ejendommen, eller hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, skal ejer eller bruger, før påbegyndelse, undersøge om der skal ansøges Mariagerfjord Kommune om tilladelse i henhold til § 8 i Jordforureningsloven.

Følsom anvendelse er i denne forbindelse: bolig, have, institution (fx. børnehave, vuggestue, dagpleje, skole, plejehjem), offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhus.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes yderligere forurening, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes.

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura 2000

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, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder 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 Ådal, som ligger 5,1 km sydvest for lokalplanområdet. Planområdet er adskilt fra Natura 2000-området af eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur, og der er ikke økologiske forbindelser mellem områderne.

På den baggrund vurderes det, at planlægningen for døgninstitutionen 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 må der ikke ske beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for dyrearter optaget på habitatdirektivets bilag IV inden for arternes naturlige udbredelsesområde. En lokalplan kan ikke vedtages, hvis dens gennemførelse forudsætter indgreb i strid med denne beskyttelse.

På den baggrund har Mariagerfjord Kommune foretaget en konkret vurdering af, om lokalplanens realisering kan medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Vurderingen er baseret på eksisterende datagrundlag, samt viden om arternes økologiske krav og udbredelse.

Der er ikke registreret eller observeret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. I nærområdet, i en afstand af ca. 650-1300 meter fra lokalplanområdet, forekommer der enkelte registreringer af bilag IV-arter, herunder stor vandsalamander, odder, markfirben samt arter af flagermus.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende bebygget område, og grænser op til et højstammet skovareal og et tilstødende område med åben mark. Det kan ikke udelukkes at området anvendes som fourageringsområde for visse arter af flagermus, men der vurderes at være tilstrækkeligt med fourageringsmuligheder i de omkringliggende arealer. Da der ikke planlægges at rydde bevoksninger eller nedrive bygninger, vurderes lokalplanen ikke at resultere i individdrab eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for flagermus.

Det vurderes endvidere, at lokalplanområdet ikke rummer egnede levesteder for de øvrige nærliggende registrerede bilag IV-arter, hvorfor området ikke vurderes at fungere som yngle- eller rasteområde for disse arter. På den baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanens vedtagelse ikke medfører en forringelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, og at arternes økologiske funktionalitet opretholdes.

Lokalplanens realisering forudsætter imidlertid, at der forud for nedrivning af bygninger, fældning af træer eller indgreb i potentielle levesteder foretages en konkret vurdering af forekomsten af beskyttede arter. I forbindelse med driftsændringer af denne type, er det lodsejers eget ansvar at sikre sig, at driftsændringen ikke skader bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Såfremt der konstateres bilag IV-arter, må der, jf. artsfredningsbekendtgørelsen, ikke ske indgreb, som beskadiger eller ødelægger deres yngle- eller rasteområder. Eventuelle indgreb kræver dispensation fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, efter gældende regler.

Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for 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 Nordjyske Museer.

Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Ølsvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet til at betjene lokalplanområdet. I forbindelse med nybyggeri skal eksisterende overkørsler anvendes.

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.

Døgninstitutioner vurderes at høre under kategorien "Daginstitutioner, vuggestuer og børnehaver" i parkeringsnormen, og lokalplanområdet ligger udenfor Hobro midtby. Herudfra er det bestemt i Parkeringsnorm 2023, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. ansatte og 1 parkeringsplads pr. 5 normerede i døgninstitutionen.

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.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter ca. 2 ha af matr.nr. 159b, Hobro Markjorder, Hobro, der er en del af en landbrugsejendom med et samlet areal på 6,68 ha. Ejendommens bygningsparcel som udgør ca. 1,5 ha, er omfattet af lokalplanen og overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone. Ejendommen opretholdes i sin helhed som landbrugsejendom.

I henhold til Lov om landbrugsejendomme § 6, stk. 1, nr. 1 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis en række betingelser, som er nævnt i loven, er opfyldt.

Forsyning

Spildevandsplanen

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

Lokalplanområdet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan. Det fremgår af den gældende spildevandsplan, at området er seperatkloakeret.

Lokalplanområdet må befæstes med en befæstelsesgrad på højst 35 % af lokalplanområdets areal. Hvis det ønskes at befæste et større areal, skal alt tag- og overfladevand fra den del, der overstiger 35 %, håndteres på egen grund, enten ved nedsivning eller opsamling. Alternativt kan regnvandet forsinkes inden tilslutning til den offentlige regnvandskloak.

Vandforsyningsplanen

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

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet vandforsynet fra Mariagerfjord Vand A/S, 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 kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Mariagerfjord Kommune har derfor gennemført en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen for miljøvurdering 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, og Mariagerfjord Kommune vurderer, at ingen servitutter, der er tinglyst, har betydning for lokalplanen.

Generelt om servitutter

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

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

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 213/2026 - Døgninstitution ved Ølsvej 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:

- at udlægge delområderne I, II, III, IVa og IVb til offentlig anvendelse i form af døgninstitution med boliger og tilhørende drifts- og personalefaciliteter.
- at udlægge delområde V til rekreativt område.
- at udlægge et areal langs Ølsvej til grønt friareal som friholdes fra bebyggelse.
- at bevare det værdifulde kulturmiljø Hostruphuses arkitektoniske udtryk mod Ølsvej.
- at sikre at ejendommen på Ølsvej 18 fortsat fremstår visuelt som et fritliggende enfamiliehus.

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 en del af matr.nr 159b og matr.nr. 159d Hobro Markjorder, Hobro.

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

§2.2

Lokalplanområdet er, som vist på bilag 2, opdelt i delområderne I, II, III, IVa, IVb og V.

§2.3

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdets delområde I, II, III, IVa og IVb til byzone, mens delområde V forbliver i landzone.

§3 Lokalplanområdets anvendelse

§3.1

Delområde I, II og III skal anvendes til offentlige formål i form af døgninstitution med boliger og tilhørende drifts- og personalefaciliteter.

§3.2

Delområde IVa og IVb skal anvendes som grønne friarealer for døgninstitutionen. Delområde IVb må ligeledes anvendes til parkering indenfor det på bilag 2 viste parkeringsområde.

§3.3

Delområde V skal anvendes til grønt nærrekreativt område.

§3.4

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

§4 Udstykning

§4.1

Udstykning inden for lokalplanområdet kan finde sted, hvis dette ikke strider imod lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.

§4.2

Inden for lokalplanområdet må der ikke udstykkes ejendomme med et mindre areal end 4.000 m².

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1

Det samlede etageareal indenfor i lokalplanområdet må ikke overstige 5.000 m². Undtaget er sekundær bebyggelse.

Delområde I og II

§5.2

Bebyggelse må kun opføres som døgninstitution og som dertilhørende sekundær bebyggelse.

§5.3

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

§5.4

Bebyggelse må opføres med en højde på højst 8,5 meter.

§5.5

Bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5 meter fra skel.

Delområde III

§5.6

Bebyggelse må kun opføres som døgninstitution og som dertilhørende sekundær bebyggelse.

§5.7

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for delområdet.

§5.8

Bebyggelse må opføres i højst 1,5 etage.

§5.9

Bebyggelse må opføres med en højde på højst 8,5 meter.

§5.10

Bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod nabo og sti, og 5 meter fra skel mod vej.

Delområde IVa

§5.11

Indenfor delområde IVa må der kun opføres sekundær bebyggelse jf. § 5.21.

Delområde IVb

§5.12

Delområde IVb skal friholdes fra bebyggelse.

Delområde V

§5.13

Indenfor delområde V må der kun opføres sekundær bebyggelse jf. § 5.24.

Sekundær bebyggelse

§5.14

Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

§5.15

Sekundær bebyggelse må opføres med en højde på højst 4 meter.

§5.16

Sekundær bebyggelse må placeres i skel.

§5.17

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

Delområde I og II

§5.18

I delområde I og II må der opføres sekundær bebyggelse i form af garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, cykelskure, drivhuse og lignende, der understøtter anvendelsen som døgninstitution, samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

Delområde III

§5.19

I delområde III må der opføres sekundær bebyggelse i form af garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende, der understøtter anvendelsen som døgninstitution.

§5.20

Sekundær bebyggelse i delområde III skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra vejskel.

Delområde IVa

§5.21

I delområde IVa må der kun opføres sekundær bebyggelse i form af drivhuse eller åbne pavilloner på hver højst 10 m² og samlet højst 30 m².

Der kan i øvrigt opsættes lege- og træningsredskaber der understøtter anvendelsen som fri- og opholdsareal for døgninstitutionen.

§5.22

Sekundær bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5 meter fra skel mod vej.

Delområde IVb

§5.23

Delområde IVb skal friholdes fra sekundær bebyggelse.

Delområde V

§5.24

I delområde V må der opføres én åben pavillon på højst 25 m², og op til 3 shelters på hver højst 10 m², der understøtter delområdetets anvendelse som grønt nærrekreativt område.

Der kan i øvrigt opsættes lege- og træningsredskaber der understøtter anvendelsen som nærrekreativt område for døgninstitutionen.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

§6.1

Bebyggelse skal opføres i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret.

Sekundær bebyggelse samt mindre bygningsdele og facadeelementer som kviste, karnapper m.v. må udføres i andre materialer.

§6.2

Tage skal udformes som traditionelle symmetriske saddeltage eller valmtage, med en taghældning på 25-45 grader.

Sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse mv. må udføres med andre tagudformninger og taghældninger.

§6.3

I delområde I må solceller/solfangere ikke placeres på tagflader der vender ud mod Ølsvej.

Delområde III

§6.4

Bebyggelse skal opføres i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret.

Sekundær bebyggelse samt mindre bygningsdele og facadeelementer som kviste, karnapper m.v. må udføres i andre materialer.

§6.5

Tage skal udformes som traditionelle symmetriske saddeltage eller valmtage, med en taghældning på 25-45 grader.

Delområde V

§6.6

Bebyggelse skal opføres med facader i træ.

Fælles for alle delområder

§6.7

Ved malerbehandling af træværk og pudsede facader/facadepartier skal disse fremstå med en kalklignende¹ overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med farvekoderne fra bilag 3².

1: Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved blandt andet silikatbaseret maling eller ved kalkning.

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

§6.8

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader, drivhuse og solceller/solfangere er undtaget. (Glaserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)

§6.9

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

§6.10

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 15.

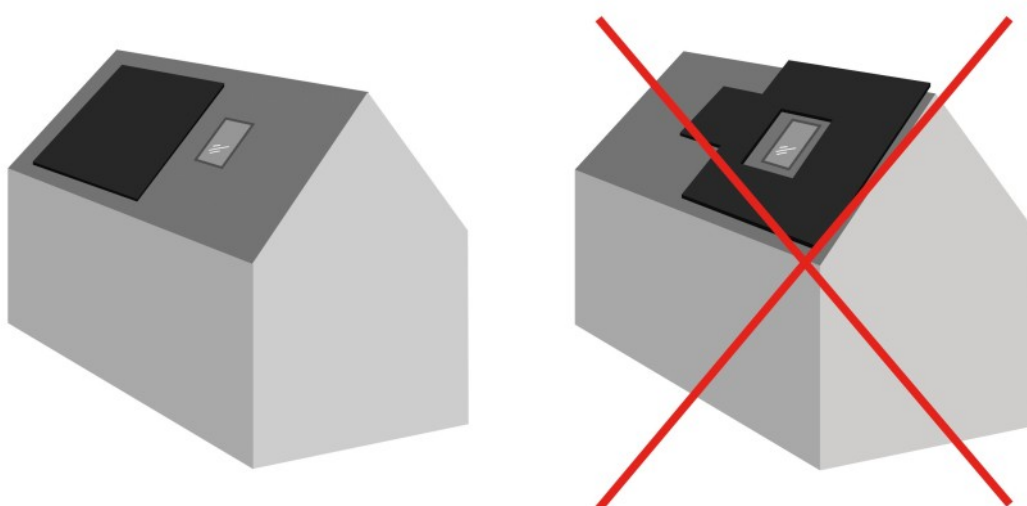


Illustration 15: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses.

§ 7 Skiltning

§7.1

Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende døgninstitution.

§7.2

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

Der må opsættes ét navneskilt på højst 0,25 m² og ét på højst 1 m² på døgninstitutionens frontfacade.

§7.3

Skiltning på facaderne skal placeres:

- Så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
- Med en afstand på 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
- Så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.

§7.4

Der må opstilles ét skilt eller én pylon ved indkørslen fra Ølsvej i delområde IVb med en højde på højst 1,5 meter og med en skilteflade på højst 1,5 m².

§7.5

Der kan opstilles nødvendige vejvisningsskilte til døgninstitutionens egne faciliteter på terræn i lokalplanområdet i en højde på højst 1 m.

§7.6

Der må opstilles ét videoovervågningsskilt ved indkørslen fra Ølsvej i delområde IVb med en højde på højst 0,5 meter og med en skilteflade på højst 0,25 m².

§7.7

Der må ikke opstilles beachflag, udhængsskilte eller flagstænger, med undtagelse af flagning med nationalflag.

§7.8

Der må ikke anvendes digitale eller bagbelyste skilte.

§ 8 Ubebyggede arealer

§8.1

Arealer som ikke anvendes til vej-, sti-, adgangs-, opholds- eller parkeringsarealer, skal fremstå med en grøn karakter.

§8.2

Beplantning i lokalplanområdet må ikke udgøres af invasive arter, som angivet på bilag 4. Mariagerfjord Kommune anbefaler, at beplantningen udgøres af hjemmehørende arter.

Delområde I

§8.3

Stien a-a skal fremstå afskærmet af træer, eller anden beplantning med en højde på mindst 1,8 meter, placeret som vist på bilag 2.

Delområde IVa

§8.4

Delområde IVa disponeres til friareal for døgninstitutionen, og skal have en grøn karakter, med brug af græs, træer, buske og bede.

Der kan opstilles faciliteter som lege- og træningsredskaber, borde og bænke mv., der understøtter anvendelsen som friareal.

Delområde IVb

§8.5

Delområde IVb disponeres til friareal for døgninstitutionen, og skal have en grøn karakter med brug af græs, træer, buske og bede.

§8.6

Levende hegn der etableres i en afstand af 0,5 – 1,75 meter fra skel mod Ølsvej, må opføres i højst 1 meter.

Delområde V

§8.7

Delområde V disponeres til grønt nærrekreativt område, og skal bevare sin grønne karakter, med græs og skov.

Der kan opstilles faciliteter som lege- og træningsredskaber, borde og bænke mv., der understøtter anvendelsen som grønt nærrekreativt område.

Beplantning

§8.8

Hegn i skel må kun etableres i form af levende hegn³ 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 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.

Oplag

§8.9

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, kajaker og små joller på højst 14 fod.

Befæstelsesgrad

§8.10

Lokalplanområdet må som helhed befæstes med en befæstelsesgrad på højst 35 %. Det bebyggede areal samt alt fast belægning skal medregnes som befæstelse.

Der kan forventes dispensation til yderligere befæstelse, hvis overfladevandet fra den del af lokalplanområdet der overstiger de 35 %, håndteres inden for lokalplanområdet enten ved nedsivning, regnvandsbede, græsarmeret befæstelse eller tilsvarende. Alternativt kan regnvandet forsinkes inden tilslutning til den offentlige regnvandskloak.

§ 9 Terrænregulering

Delområde I og II

§9.1

Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +0,5 / -2 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.

Delområde III, IVa, IVb og V

§9.2

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.

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

§10.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende offentlig vej Ølsvej, som vist på bilag 2.

§10.2

Der må kun etableres parkeringsarealer indenfor delområderne I, II og III og det på bilag 2 viste parkeringsareal i delområde IVb.

Delområde I og II

§10.3

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.

§10.4

Beliggenheden af sti a-a skal bevares, som vist på bilag 2.

Delområde IVb

§10.5

Parkeringsarealet i delområde IVb skal udføres med hække, buske og træer, så det får en grøn karakter i overensstemmelse med princippet vist på illustration 16.

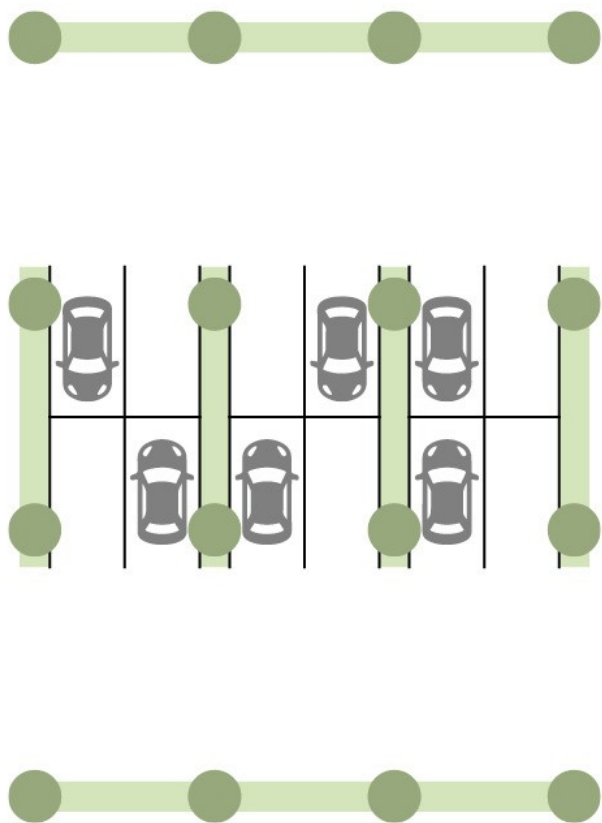


Illustration 16: Princip for beplantning på parkeringsarealet i delområde IVb, hvor der er bøgehæk og træer mellem hver anden parkeringsplads og som ydre afgrænsning.

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

§11.2

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

§11.3

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.

Der må ikke etableres anlæg til områdets tekniske forsyning i delområderne IVb og V.

§11.4

Belysning af vej- og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer og med afskærmet nedadrettet belysning, for at sikre mod blænding og lysgener.

Lyspunktshøjden må højst være 1,5 meter.

§ 12 Bevaring af bebyggelse og beplantning

§12.1

Det på bilag 2 angivne bøgetræ er udpeget som bevaringsværdigt. Træet må ikke fældes eller på anden måde ændres medmindre Byrådet giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

§12.2

Indenfor en sikkerhedszone i en radius på 6 meter fra det på bilag 2 angivne træes stamme, må der ikke foretages jordarbejde, opføres bebyggelse eller foretages befæstelse i form af fliser og lignende.

§ 13 Bonusvirkning

§13.1

I henhold til Planlovens § 36, stk. 1, nr. 6 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til anvendelse, udstykning, bebyggelse og befæstelse m.v. af lokalplanområdet, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser hvad angår delområde V.

§ 14 Servitutter

§14.1

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

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

§15.1

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

- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsen)
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsen)

§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§16.1

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.

§16.2

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

§16.3

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

§16.4

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.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

§17.1

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.

§17.2

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.

§17.3

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

§17.4

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

§17.5

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

§17.6

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.

§17.7

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.

§ 18 Vedtagelsespåtegning

§18.1

Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 213/2026 - Døgninstitution ved Ølsvej 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

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan 213/2026 - Døgninstitution ved Ølsvej i Hobro vedtaget endeligt af udvalget for Teknik og Miljø, den 18. september 2026.



Svend Madsen



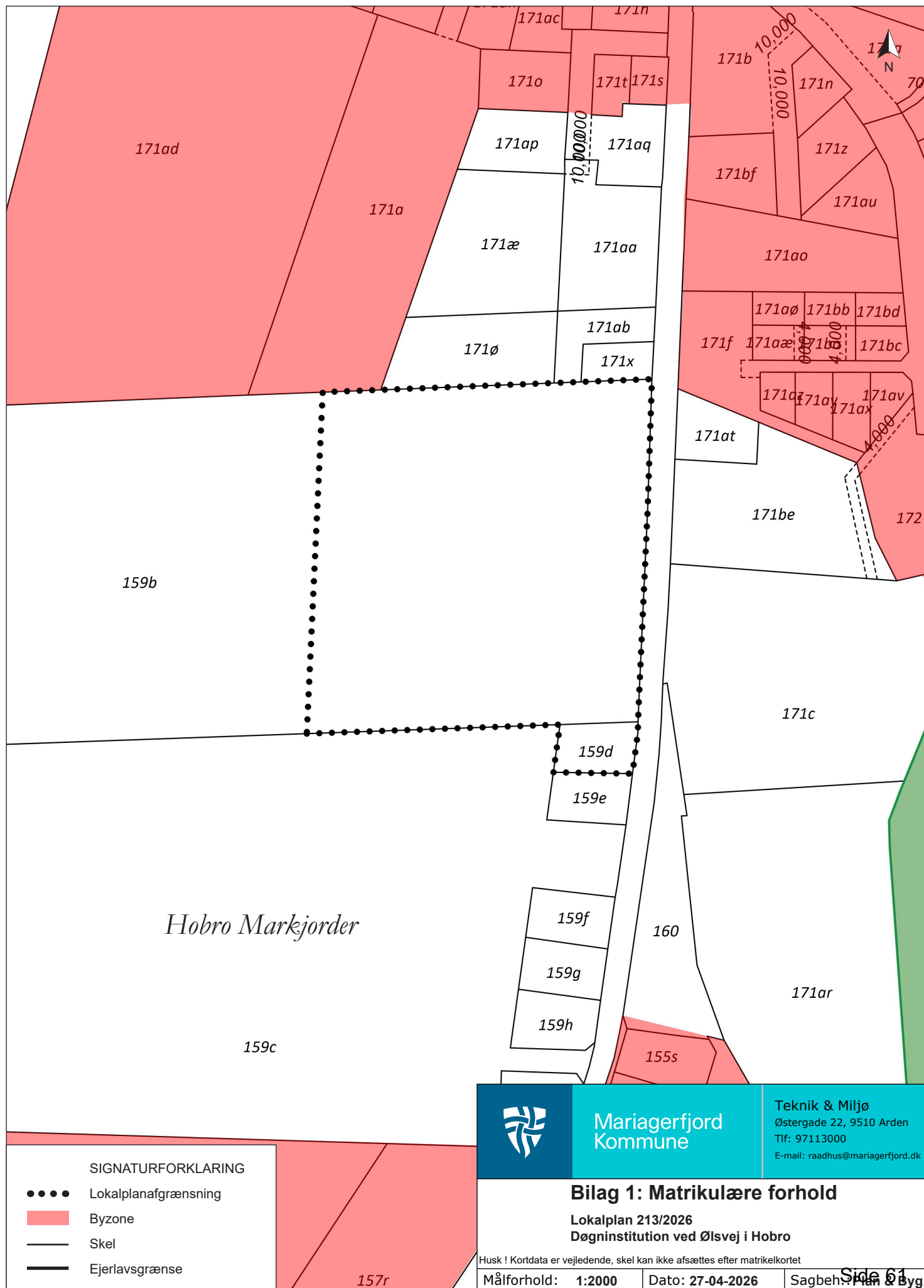
Lars Højmark

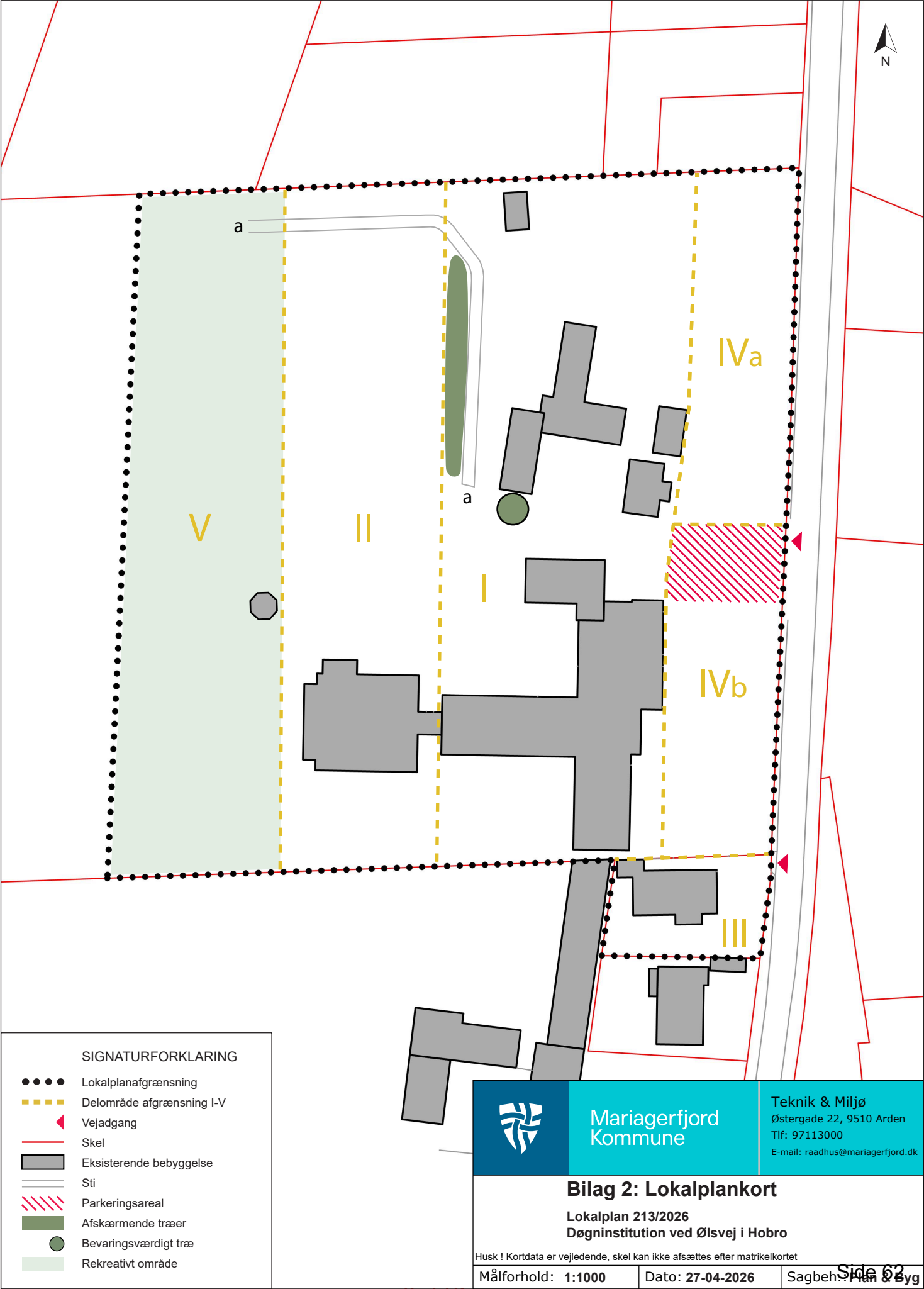
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Teknik og Miljø Chef

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 24. september 2026.

Bilag





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

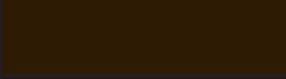
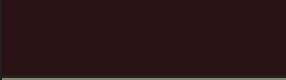
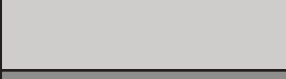
Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

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 213/2026
Døgninginstitution ved Ølsvej i Hobro

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

Målforhold:

Dato: 16-04-2026

Sagbeh.: Plan & Byg

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø liste over invasive plantearter i Danmark:

- Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*)
- Armensk brombær (*Rubus armeniacus*)
- Bjerg-fyr (*Pinus mugo*)
- Butblæret Sargassotang (*Codium fragile*)
- Brunlig Gracilariatang (*Gracilaria vermiculophylla*)
- Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*)
- Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*)
- Glansbladet hæg (*Prunus serotina*)
- Grøn cabomba (*Cabomba caroliniana*)
- Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*)
- Have-guldnælde (*Lamium galeobdolon* ssp. *argenteum*)
- Hybrid-pileurt (*Reynoutria x bohemica*)
- Hæk-berberis (*Berberis thunbergii*)
- Hårfrugtet bjørneklo (*Heracleum persicum*)
- Italiensk rajgræs (*Lolium multiflorum*)
- Japan-pileurt (*Fallopia japonica*)
- Japansk hestehov (*Petasites japonicus*)
- Kejsertræ (*Paulownia tomentosa*)
- Klit-fyr (*Pinus contorta*)
- Krybende kornel (*Cornus sericea*)
- Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*)
- Kæmpebjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*)
- Kæmpe-pileurt (*Reynoutria sachalinensis*)
- Langfrugtet klørtang (*Fucus distichus*)
- Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*)
- Muslingeblomst (*Pistia stratiotes*)
- New zealandsk korsarve (*Crassula helmsii*)
- Orange-balsamin (*Impatiens capensis*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Rynket Rose (*Rosa rugosa*)
- Rød hestehov (*Petasites hybridus*)
- Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)
- Sitka-gran (*Picea sitchensis*)
- Småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*)
- Smalbladet plydsmod (*Orthodontium lineare*)
- Smalbladet vandpest (*Elodea nuttallii*)
- Stjerne-bredribbe (*Campylopus introflexus*)
- Syren pileurt (*Koenigia polystachya*)
- Søblad (*Nymphoides peltata*)
- Træmorder (*Celastrus orbiculatus*)



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 4: Invasive arter

Lokalplan 213/2026
Døgninstitution ved Ølsvej i Hobro

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

Målforhold:

Dato: 08-06-2026

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 213/2026 Døgninstitution ved Ølsvej 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		Anvendelse af kobber og zink tillades ikke i lokalplanen. Planlægning for døgninstitution vurderes til ikke at give anledning til udledninger der overskrider grænseværdier, ift. støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet.
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		Lokalplanen dækker over en eksisterende døgninstitution som ønsker at udvide deres faciliteter på egen grund. Derfor vurderes lokalplanen ikke at have væsentlig indvirkning på den gruppe borgere som døgninstitutionen henvender sig til.
Friluftsliv/rekreative interesser			x		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		Lokalplanen grænser op til et større grønt skov- og naturområde, og giver kun mulighed for at opføre byggeri i tilknytning til eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at have væsentlig virkning på dyrelivet i området.
Planteliv			x		Der skal ikke fældes træer eller fjernes beplantning for at realisere lokalplanen. Lokalplanen sikrer opretholdelse af eksisterende mængde beplantning.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		Der er ikke noteret beskyttede dyre- eller plantearter i lokalplanområdet.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		Der er ikke noteret naturbeskyttelses- eller fuglebeskyttelsesområder inden for området.
Habitat-områder			x		Nærmeste Natura 2000-område er N30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Adal, som er beliggende 5,1 km sydvest for lokalplanområdet. Som følge af afstanden til Natura 2000-området samt, at planlægning til døgninstitutionsformål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre hverken en direkte eller en forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området, vurderes det kommende lokalplanområde til ikke at medføre forringelser i forhold til udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			x		Der er ikke noteret § 3-arealer inden for området.
Grønne områder			x		Lokalplanen sikrer opretholdelse af eksisterende grønt område til intern brug. Der fjernes ikke og udlægges ikke nye grønne områder.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				Lokalplanområdet dækker ikke over eksisterende skov og der planlægges ikke for ny skovrejsning.
Fredning			x		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Lokalplanen dækker over en eksisterende døgninstitution som ønsker at udvide deres bygningsmasse på egen grund, og som huludvidelse mellem egen eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderer kommunen at planen ikke påvirker landskabet væsentligt.
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			x		Lokalplanområdet ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø Hostrup Huse og består primært af eksisterende bebyggelse. Planen indeholder bestemmelser der sikrer at kulturmiljøet ikke yderligere påvirkes væsentligt.
Arkæologiske værdier	x				Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		Lokalplanen dækker over en eksisterende døgninstitution som ønsker at udvide deres bygningsmasse på egen grund, og som huludvidelse mellem egen eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderer kommunen at planen ikke påvirker byen væsentligt.
Arkitektoniske værdier			x		Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer videreførsel af det arkitektoniske udtryk som præger det værdifulde kulturmiljø Hostrup Huse, i den del af bebyggelsen der kan ses fra Ølsvej. På den baggrund vurderes planen ikke at påvirke byens arkitektur væsentligt.
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			x		Den registrerede jordforurening indenfor lokalplanområdet ligger under eksisterende parkeringsplads og påvirker ikke fremtidige byggemuligheder i lokalplanområdet.
Risiko for forurening			x		
Jordhåndtering/ flytning			x		Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering. Dette ændres ikke som følge af nærværende lokalplans endelige vedtagelse. Jordflytninger fra områdets arealer kan ske frit, idet der ikke er lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune – med mindre jorden ønskes flyttet til et godkendt modtageranlæg.
Råstoffer			x		
Erosion			x		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		Området er fælleskloakeret.
Udledning af spildevand			x		Området er fælleskloakeret.
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		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			X		Planen giver ikke mulighed for væsentlig øget trafikalt belastning.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		
Påvirkninger fra vibrationer	X				
Energiforbrug			X		
Sikkerhed	X				Der ændres ikke på vejforløb, oversigtsarealer mm.
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		Da området ligger op til eksisterende by og består overvejende af eksisterende bebyggelse vurderer kommunen, at planens arealforbrug ikke har væsentlig indvirkning.
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
Sikkerhed					
Kriminalitet			X		
Brand, 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.