



Mariagerfjord
Kommune

FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 8. marts 2024 -
5. april 2024

LOKALPLAN 191/2024

Etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund

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
1.1 Projektbeskrivelse	6
2. Lokalplanens område.....	7
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	8
3.3 Bebyggelse	9
4.1 Vandforsyningsloven	10
4.2 Kommuneplanen	10
4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	13
4.4 Planloven	13
4.5 Miljølovgivningen	14
4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	16
4.7 Museumsloven.....	17
4.8 Vejlovgivningen	17
4.9 Forsyning	18
5. Miljøvurdering.....	18
6. Servitutter	20
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	21
BESTEMMELSER	25
§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2 Område- og zonestatus	26
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	26
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	27
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 7 Ubebyggede arealer	29
§ 8 Terrænregulering.....	30
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	30
§ 10 Tekniske anlæg	31
§ 11 Ophævelse af lokalplan.....	31
§ 12 Grundejerforeninger	31
§ 13 Servitutter	32
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning.....	32
§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	32
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning	35
BILAG	37
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	39
Bilag 2: Lokalplankort	41
Bilag 3: Illustrationsplan.....	43
Bilag 4: Farvekoder	45
<i>Visualiseringspunkter</i>	47
Bilag 5: Visualiseringer	47
<i>Visualisering 1</i>	48
<i>Visualisering 2</i>	49
<i>Visualisering 3</i>	50
Bilag 6: Støjrapport.....	53
Bilag 7: Screening for miljøvurdering.....	65

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hadsund.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 191/2024 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

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et konkret ønske fra et privat ejendomsselskab, om at opføre etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund.

Lokalplanområdet omfatter den tidligere slagtergrund i Hadsund. I 2016 vedtog Mariagerfjord Kommune lokalplan 105/2016, der muliggjorde, at området kunne omdannes og udvikles fra slagteri til bolig- og centerområde. Lokalplanen er ikke blevet realiseret for den sydlige del og bygherre har ønsker til bebyggelsen, der ikke kan realiseres inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Mariagerfjord Kommune har valgt at imødekomme bygherre med udarbejdelsen af nærværende lokalplan for området.

1.1 Projektbeskrivelse

Med lokalplanen ønskes mulighed for at opføre ca. 47 attraktive etageboliger med udsigt over Mariager Fjord på den tidligere slagtergrund i Hadsund.

Det er ambitionen at skabe en bebyggelse, der omfavner det grønne, fjordnære og maritime med respekt for de eksisterende omgivelser. Derfor er bebyggelsen udformet med respekt for Hadsunds status som fjordby og med henblik på at forstærke oplevelsen af byens beliggenhed ved fjorden. Bebyggelsen åbnes op mod fjorden via sigtelinier fra Hadsund Midtby og gågade til fjorden ned gennem bebyggelsen.

For at sikre, at den ønskede bebyggelse tilpasses det bebyggede miljø ønskes byggeriet opført i op til fire etager med nedtrapping mod Mariager Fjord. En nedtrapping i bebyggelsen vil være med til at sikre, at byggeriets skala nedbringes mod fjorden og dertil skaber det variation i arkitekturen.

Illustration 2: Visualisering af etageboligbebyggelsen set fra Mariager Fjord. (Krogh Arkitektur)



Med lokalplanen respekteres den eksisterende sti langs fjorden og den kobles sammen med bebyggelsen via stier, der skal binde lokalplanområdet sammen med de omkringliggende områder.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger centralt i Hadsund ved Hadsundbroen på den nordlige side af Mariager Fjord og omfatter matr.nre. 175a, 175e, 175f, 175g, 175h, 175i og 175k Hadsund By, Hadsund. Området udgør et areal på ca. 5.840 m².

Området fremstår i dag ubebygget og grænser mod syd direkte op til Mariager Fjord, der rummer både rekreative elementer og naturbeskyttelsesinteresser. Sydvest for området ligger Hadsundbroen og Himmerlandsgade/Randersvej.

Mod nord grænser området op til en anden etageejendom med almene boliger i 5 etager samt en dagligvarebutik, mens området mod øst afgrænses af boliger i 2,5 etager.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Broparken via Østre Alle og har gode trafikale forbindelser til både Aalborg, Randers og Århus.

Terrænet er jævnt og ligger mellem kote 0,5-2,5 m/DVR90. Fra lokalplanområdets nordlige grænse er der et svagt fald i terrænet mod Mariager Fjord på ca. 2 meter. Dette er over en afstand på ca. 65 meter.

Illustration 3: Beliggenhed af lokalplanområdet i forhold til det omliggende område.



3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at:

- at fastsætte områdets anvendelse til boligformål i form af etageboligbebyggelse
- at sikre, at der sker nedtrapning i bebyggelsen mod fjorden og nabobebyggelse
- at sikre, at bebyggelsen opføres i højst fire etager
- at sikre offentlig adgang til lokalplanområdet og til havnearealerne som helhed via grønne områder og stier
- at sikre sigtelinjer mellem bebyggelsen, som før fjorden synlig fra byen

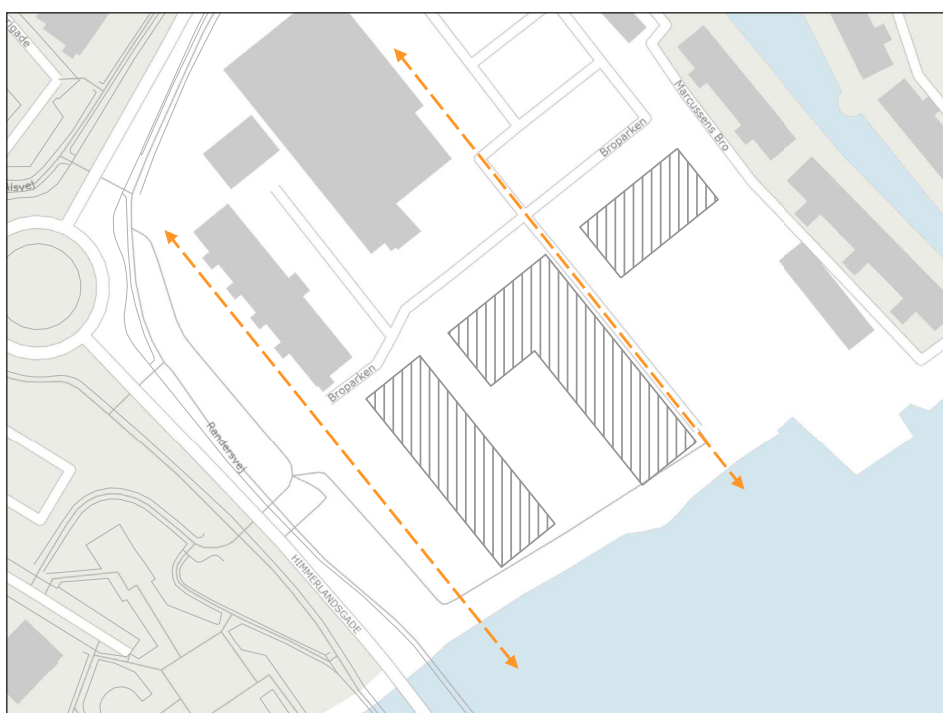
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål med mulighed for opførelse af etageboligbebyggelse med dertilhørende fællesområder- og faciliteter.

For at understøtte ambitionen om et boligområde, hvor der er fokus på det grønne, fjordnære og maritime ønskes bebyggelsen opført i tre blokke med varierende etageantal og bygningshøjder. Bebyggelsen skal placeres inden for de på bilag 2 viste byggefelter. Mellem bebyggelsen udlægges der fælles fri- og opholdsarealer på mindst 500 m², der skal omslutte bebyggelsen og sikre sammenhæng til de omkringliggende områder via stier og veje. Der etableres et gårdhavemiljø mellem de to vestlige blokke som det primære fælles opholdsareal inden for lokalplanområdet og det er tanken, at arealet skal fungere som et attraktivt opholds- og mødested for områdets beboere. Inden for opholdsarealerne kan der etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles opholdsareal.

Med de fælles fri- og opholdsarealer er det ligeledes ambitionen, at oplevelsen af byens beliggenhed ved fjorden sikres gennem sigtelinier fra Hadsund Midtby og gågade til fjorden ned gennem bebyggelsen som vist i princippet nedenfor.

Illustration 4: Princip for sigtelinier fra byen mod fjorden.



3.2 Infrastruktur

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Broparken via Østre Alle.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres gennemgående stier, der binder området sammen med den øvrige del af Hadsund By og dertil skal lokalplanen sikre, at stien langs Mariager Fjord, i den sydlige del af lokalplanområdet, forbliver.

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm vedtaget d. 27. januar 2011.

Antallet af parkeringspladser inden for lokalplanområdet er reduceret under forudsætning af, at parkeringsnormen kan opfyldes gennem dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, der ligger i tilknytning til dagligvarebutikken på matr.nr. 175d Hadsund By, Hadsund.

3.3 Bebyggelse

Boligbebyggelsens facader skal opføres i teglsten og skal fremstå som blank mur i tegl, som pudsede eller som malede facader samt indfarvet beton. Andre materialer, såsom træ, glas og aluminium kan indgå som mindre bygningsdele på facader. Altaner betragtes som en mindre bygningsdel.

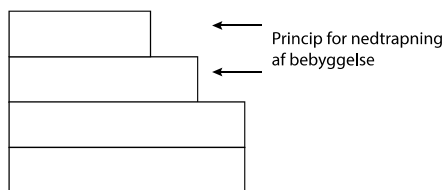


Illustration 5: Princip for nedtrapning af bebyggelse, hvor 3. og 4. etage er tilbagetrukket.

Bebyggelsen må opføres i op til fire etager med en højde på op til kote 17,00 m/DVR90. For at nedbringe byggeriets skala skal bebyggelsen opføres med fladt tag og der skal etableres nedtrapning i bebyggelsen mod fjorden som vist i princippet på illustration 5. Med nedtrapningen i etager skabes der potentiale for gode uderum på tagfladerne, hvorfor der kan etableres terrasser på de "dæk", der opstår som følge af nedtrapningen mellem etagerne.

For at sikre, at bebyggelsen inden for lokalplanområdet kommer til at fremstå i en arkitektonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelsen skal udformes i farverne hvid, sort eller efter den klassiske jordfarveskala, som vist på bilag 4. Der gives mulighed for, at tage kan fremstå med græs, sedum eller lignende.

For at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelse fastsættes en gulvkote på mindst 2,33 m/DVR90 for bebyggelsen. Inden for den resterende del af lokalplanområdet kan terrænet reguleres med +/- 1,50 meter for at sikre niveaufri adgang mellem bebyggelsen og de fælles opholdsarealer.

Illustration 6: Visualisering af bebyggelsen set fra Hadsund Syd.



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 inden for indvindingsoplandet til Hadsund Vandværk og er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Området er ligeledes nitratfølsomt indvindingsområde.

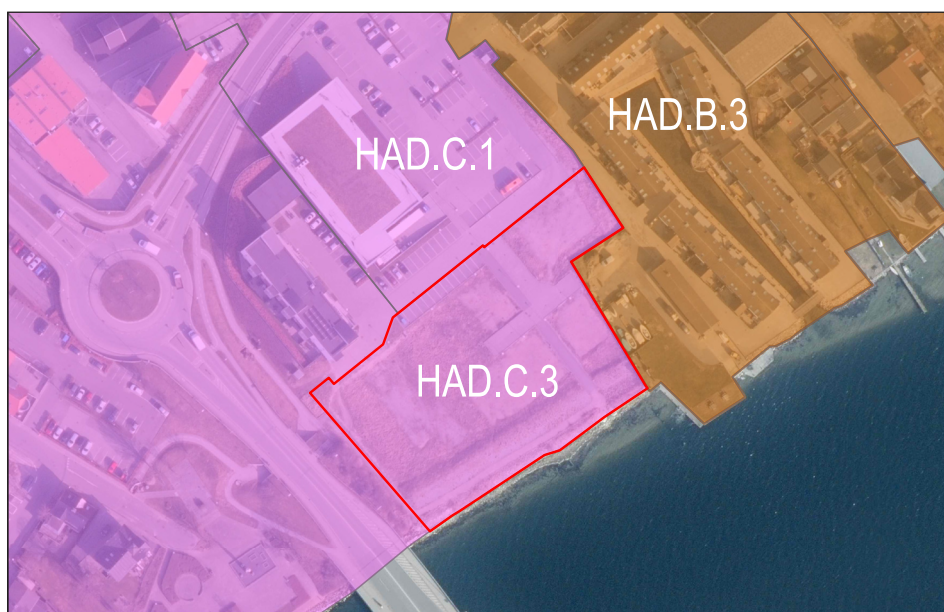
Anvendelsen til boliger vurderes ikke at være en grundvandstruende aktivitet og derfor vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjerne i vandplanen.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i tillæg nr. 63 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HAD.C.3, der er udlagt til centerområde. Se illustration 7.

Illustration 7: Lokalplanområdet ligger i kommuneplanramme HAD.C.3.



Kommuneplanramme HAD.C.3 angiver, at rammeområdet må anvendes til bymidte med butikker, liberale erhverv og boliger. Bebyggelse inden for området må opføres i højst fem etager og den tilladte bygningshøjde er 20 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 %.

Ny bebyggelse skal tilpasses de omkringliggende bygninger i dimensioner og udformning.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune.

Skovrejsning uønsket

En mindre del af lokalplanområdet ligger i et område, som i Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Lokalplan muliggør ikke skovrejsning, hvorfor Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.12.2.

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Kulturmiljøet er kendetegnet ved det gamle handelssted og fiskerkvarter i Hadsund By. Ifølge retningslinje 2.15.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 skal kulturmiljøer optages i kommende lokalplaner.

Ifølge retningslinje 2.15.4 bør der ved udarbejdelse af lokalplaner i udpegede kulturmiljøer foretages en registrering af kulturværdierne, som er tilstrækkelig til at vurdere forhold, der skal reguleres i lokalplanen.

Da lokalplanområdet, som tidligere har været anvendt til slagteri, i dag fremstår ubebygget, vurderes lokalplanområdet ikke at besidde nogen væsentlige kulturmæssige værdier, der skal vurderes og beskyttes inden for lokalplanområdet. Lokalplanen har dog til formål at bevare oplevelsen af byens beliggenhed ved fjorden. Dette sikres ved, at der opretholdes sigtelinjer fra Hadsund Midtby og gågade til fjorden ned gennem bebyggelsen.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.15.1 og 2.15.4.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et større sammenhængende landskab.

I Mariagerfjord Kommune udgør de større sammenhængende landskaber en blå-grøn struktur, der rummer de landskaber, som er vigtige at bevare og/eller udvikle. Lokalplanområdet ligger i den blå del af den blå-grønne struktur idet den blå struktur udgøres af Mariager Fjord og de nære landskaber omkring fjorden samt af Kattegats kyst.

Landskaberne i den blå struktur er præget af storslåede udsigter og vandets tilstedeværelse spiller en central rolle og giver landskabet karakter.



Illustration 8: Områder, hvor skovrejsning er uønsket - vist med gul.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboligbebyggelse mod Mariager Fjord i tilknytning til eksisterende bebyggelse i form af etagebyggeri, tæt-lav byggeri samt en dagligvarebutik. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses omgivelser og det nære miljø, bl.a. gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende bebyggelsens etageantal, højde og ydre fremtræden.

Dertil skal lokalplanen sikre, at oplevelsen af byens beliggenhed ved fjorden opretholdes. Dette sker gennem sigtelinier fra Hadsund Midtby og gågade til fjorden ned gennem bebyggelsen.

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

Kystlandskab

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som landskabstypen kystlandskab.

I kystlandskaberne skal der i forbindelse med planlægningen tages højde for landskabets særlige karakter og der skal opretholdes en enkel og åben karakter.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboligbebyggelse mod Mariager Fjord i tilknytning til eksisterende bebyggelse i form af etagebyggeri, tæt-lav byggeri samt en dagligvarebutik. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses omgivelser og det nære miljø, bl.a. gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende bebyggelsens etageantal, højde og ydre fremtræden. Dertil skal lokalplanen sikre, at oplevelsen af byens beliggenhed ved fjorden opretholdes gennem sigtelinier fra Hadsund Midtby og gågade til fjorden ned gennem bebyggelsen.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.3.

Klimatilpasning

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.

Lokalplanområdet er i Mariagerfjord Kommunes klimatilpasningsplan 2019-2022 udpeget som et område med risiko for oversvømmelser. Dertil er det i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 angivet, at der som udgangspunkt ikke må udlægges nye arealer til byformål, hvis området ligger under kote 2,5 m/DVR90.

Lokalplanområdet ligger i kote 0,5-2,5 m/DVR90 og 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 er henholdsvis stormflod og havvandsstigninger i Mariager Fjord. Lokalplanområdet skal derfor klimasikres i forhold til fjorden.

I Mariagerfjord Kommunes klimatilpasningsplan forudsættes det, at området omkring Hadsund inden år 2050 skal sikres ved fælles kystsikring.

Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelse skal etableres med en gulvkote på mindst 2,33 m/DVR90.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med Mariagerfjord Kommunes handleplan for klimatilpasning 2019-2022 og retningslinje 2.22.1.2.

Regn og skybrud

Risikoen for store og kraftige regnskyl er steget de seneste år og for at undgå oversvømmelser skal det dokumenteres, at lokalplanområdet kan aflede vand ved hverdags- og ekstremregn. For at kunne dokumentere dette er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan.

Regnvandshåndteringsplanen tager udgangspunkt i, at ekstremregn håndteres ved rørlagt regnvandssystem samt strømning på terræn og vejarealer med udløb i Mariager Fjord.

På baggrund af regnvandshåndteringsplanen kan det konkluderes, at det ikke er nødvendigt at tilbageholde regnvand fra lokalplanområdet og at det vil være muligt at sikre den planlagte bebyggelse mod skybrud ved at udforme terrænet med fald væk fra bygningerne og ned mod Mariager Fjord.

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 105/2016, der har til formål at skabe en ny bydel, der tager udgangspunkt i områdets kvaliteter og som er integreret i den eksisterende by. Dertil har den gældende lokalplan til formål at sikre sigtelinjer som gør fjorden synlig fra byen. Lokalplanen giver mulighed for at opføre etagebebyggelse i op til 5 etager samt enfamiliehuse i form af punkthuse i op til tre etager.

Lokalplan 105/2016 ophæves i sin helhed i forbindelse med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

En mindre del af lokalplanområdet er ligeledes omfattet af lokalplan 70/2014 for Hadsund Havn - Øst. Lokalplan 70/2014 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

4.4 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på zoneforholdene.

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, se illustration 9. Der er udarbejdet tre visualiseringer af bebyggelsen set fra den sydlige side af Mariager Fjord, der fremgår af bilag 5.

De kystnære dele af byzonen i Hadsund er generelt præget af bymæssig bebyggelse i form af både åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse samt mindre områder til offentlige og rekreative formål. Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende bebyggede miljø omkring lokalplanområdet og at der opretholdes sigtelinjer fra byen til fjorden. Dette vil samlet set medvirke til Hadsund fortsat kommer til at fremstå i visuel sammenhæng med fjorden.

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.

Illustration 9: Visualisering af bebyggelsen set fra Hadsund Syd.



4.5 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 kommunen underrettes, idet der skal foretages en vurdering af forureningen. Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurennet. 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 forurennet. 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 bebyggelsers 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.

Nærværende lokalplanområde er vurderet, ud fra de bestemte kriterier, til at være omfattet af områdeklassificeringen.

Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er lov-mæssigt 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 4. oktober 2022.

Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet fra Himmerlandsgade og Randersvej ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 fra 2007), se illustration 10. Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer må således ikke overstige $L_{den}=58$ dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{den}=33$ dB i sove- og opholdsrum.

For nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, hvor der er ønske om at forny bymæssige bebyggelse eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri er der dog mulighed for at fravige grænserne for støj.

Der kan i disse særlige situationer planlægges nye støjisolerede boliger under forudsætning af, at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB(A). Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facade sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner) samt

Område	Vejledende-grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	L_{den} 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	L_{den} 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	L_{den} 63 dB

Illustration 10: Vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l. hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier.

Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal være overholdt for at bygningen kan tages i brug. Krav om støjniveauet fra trafik, som skal overholdes indendørs, når vinduerne er lukkede er L_{den} 33 dB i beboelses- og opholdsrum i boliger.

En beregning af støjniveauet baseret på den nuværende trafikmængde giver anledning til en støjbelastning L_{den} i lokalplanområdet, som ligger over grænseværdien på 58 dB(A) på den vestlige facade af bebyggelsens vestlige blok (blok 1 jf. bilag 3). Dette skyldes trafikmængden på Himmerlandsgade og Randersvej, og den korte afstand til vejen.

Støjberegningerne er baseret på trafikdata fra Mariagerfjord Kommune og Vejdirektoratet fremskrevet til 2033. Støjrapporten fremgår af lokalplanens bilag 6. Støjrapporten konkluderer, at det fælles opholdsareal kan udlægges så Miljøstyrelsens krav om højst 58 dB er overholdt.

I lokalplanen stilles det som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse, at bebyggelsen skal være sikret mod støj fra Himmerlandsgade og Randersvej. Det indendørs støjniveau for facader med mere end 58 dB kan bl.a. sikres ved en klimaskærm.

4.6 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.

Det nærmeste naturbeskyttelsesområde er Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord (H14 og F15), der ligger syd for lokalplanområdet langs med skellet af matr.nr. 175a og 175k Hadsund By, Hadsund. Naturbeskyttelsesområdet er karakteriseret ved et det marine forland udgør et udstrakt system af strandenge, revler, barrierer og enkelte småøer.

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 internationale naturbeskyttelsesområde nr. 14 væsentligt, da lokalplanområdet ligger i et område, der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse allerede er påvir-

ket af den centrale placering i Hadsund By. Lokalplanområdet grænser ikke op til de naturtyper, der er en del af naturbeskyttelsesområdet udpegningsgrundlag og der er ca. 600 m til kortlagt strandeng og § 3-natur.

Endelig udnytter de arter, der er en del af naturbeskyttelsesområdets udpegningsgrundlag, herunder rastende fugle, ikke i væsentligt omfang fjorden ud for lokalplanområdet.

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 Habitatdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

Der er ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet og de nærmeste registreringer er foretaget ca. 1,6 km øst og 1,8 km sydøst for lokalplanområdet. Det er Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke påvirker de særligt beskyttede arter væsentligt.

4.7 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

Nordjyske Museer har oplyst, at der efter deres vurdering ikke er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder under anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Dertil oplyser museet, at skulle man mod forventning alligevel støde på fund eller anlægsspor af mulig kulturhistorisk interesse under arbejdet (f.eks. trækulsfyldte plamager, keramikskår eller nedgravede knogler), skal dette straks indstilles og museet underrettes. Omkostningerne i forbindelse med eventuelle arkæologiske undersøgelser afholdes i så fald af Slots- og Kulturstyrelsen.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyske Museer.

4.8 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Broparken via Østre Alle. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnet til at betjene lokalplanområdet.

Stier

Inden for lokalplanområdet skal der etableres gennemgående stier, der binder området sammen med den øvrige del af Hadsund By og dertil skal lokalplanen sikre, at stien langs fjorden, i den sydlige del af lokalplanområdet, forbliver.

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.

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.

4.9 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, hvoraf det fremgår, at lokalplanområdet er fælleskloakeret. Området er planlagt separatkloakeret. Området vil blive separatkloakeret i forbindelse med opførelse af det nye etagebyggeri.

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 Hadsund 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 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.

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.

På matr. nr. 175a Hadsund By, Hadsund er der tinglyst følgende servitut:

- Dokument af 22. november 2016 om fælles parkering. I deklARATIONEN er det bestemt, at de parkeringspladser, der etableres inden for et bestemt afgrænset område (matr.nr. 175a, 175c og 175d Hadsund By, Hadsund) skal være fælles for de ejendomme, der er beliggende inden for arealet.

Servituten giver mulighed for, at p-normen kan opfyldes gennem brug af parkeringspladser inden for det i deklARATIONEN omtalte areal.

På matr.nr. 175a, 175e og 175k Hadsund By, Hadsund er der tinglyst følgende servitut:

- Dokument af 12. marts 2023 om højspændingskabler. I deklARATIONEN gives der tilladelse til at anbringe transformestation med tilkørsel samt nedlægge lavspændingskabler/10 kV højspændingskabler. Det er angivet i deklARATIONEN, at selskabet flytter og sikrer det nedlagte kabel inden for ejendommen uden afgift for lodsejeren, såfremt der foreligger et dokumenteret behov, f.eks. bygningsudvidelse.

Der skal rettes opmærksomhed på ledningernes placering, da de er beliggende under det østligste byggefelt B.

På matr.nr. 175i og 175k Hadsund By, Hadsund er der tinglyst følgende servitut:

- Dokument af 14. april 2009 om sikring af kommunalt kloakanlæg. DeklARATIONEN pålægger de berørte ejendomme, at det inden for 2 meter fra ledningens midte er forbudt at plante træer eller buske med dybtgående rødder, at etablere faste anlæg, herunder bebyggelse og at iværksætte noget, som kan være til hinder for sikring af ovennævnte formål.

Den omtalte ledning er ikke beliggende inden for de i lokalplanen udlagte byggefelter.

- 04.10.2018-1010168724 DeklARATION om placering af byggefelter.

Servitutten er i strid med byggefelterne der udlægges i nærværende lokalplan, hvorfor den ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan 191/2024.

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 forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

For vejarealer gælder specifikt at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har 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.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 endelige 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 191/2024 - Etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund

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 fastsætte områdets anvendelse til boligformål i form af etageboligbebyggelse
- at sikre, at der sker nedtrapning i bebyggelsen mod fjorden og nabo-bebyggelse
- at sikre, at bebyggelsen opføres i højst fire etager
- at sikre offentlig adgang til lokalplanområdet og til havnearealerne som helhed via grønne områder og stier
- at sikre sigtelinjer mellem bebyggelsen, som gør fjorden synlig fra byen

Der henvises i øvrigt til redegørelsens afsnit 3 om lokalplanens formål og indhold.

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 175a, 175e, 175f, 175g, 175h, 175i og 175k Hadsund By, Hadsund.

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 zoneforholdene.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål.

3.2 Boliger skal opføres som etageboligbebyggelse.

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

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet kan finde sted, såfremt det ikke strider imod lokalplanens intentioner og bestemmelser.
- 4.2 Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 300 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres som etageboligbebyggelse.
- 5.2 Bebyggelsen skal opføres, så der sikres en nedtrapning i bebyggelsen mod fjorden og nabobebyggelse.

Trappeseringen skal have en dybde på mellem 3 og 9 meter.
- 5.3 Halvdelen af det samlede antal boliger inden for lokalplanområdet skal have et bruttoetageareal på mindst 90 m²
- 5.4 Ny bebyggelse må kun placeres inden for de på bilag 2 viste byggefelter A, B, C og D og med følgende antal etager:
 - Byggefelt A: Etageboligbebyggelse i højst fire etager.
 - Byggefelt B: Etageboligbebyggelse i højst tre etager
 - Byggefelt C: Etageboligbebyggelse i højst to etager.
 - Byggefelt D: Etageboligbebyggelse i højst én etage.
- 5.5 Intet punkt af bebyggelsens ydervægge og tagflader (herunder også murkroner og solfangere/solceller) inden for byggefelterne A-D må overstige følgende højder:
 - Byggefelt A: Kote 17,00 m/DVR90
 - Byggefelt B: Kote 14,00 m/DVR90
 - Byggefelt C: Kote 11,00 m/DVR90
 - Byggefelt D: Kote 8,00 m/DVR90
- 5.6 Nødvendig teknik til bebyggelsens drift såsom ventilationsafkast, udluftningshætter, elevatorskakt m.m. kan gives en større højde end nævnt i § 5.3. Højden må dog ikke overstige:
 - Byggefelt A: Kote 17,5 m/DVR90
 - Byggefelt B: Kote 14,5 m/DVR90.
 - Byggefelt C: Kote 11,5 m/DVR90.
 - Byggefelt C: Kote 8,5 m/DVR90.

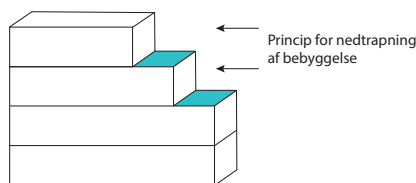


Illustration 11: Princip for etablering af terrasser (vist med blå) på de dæk, der opstår som følge af nedtråpningen mellem etagerne.

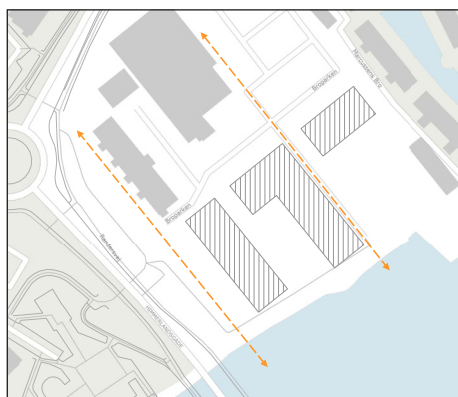


Illustration 12: Princip for sigtelinjer fra byen mod fjorden.

- 5.7 Etagebebyggelsen skal etableres med en gulvkote på mindst 2,33 m/ DVR90. Den del af bebyggelsen, som etableres under denne kote skal kunne sikres mod oversvømmelse eller kunne tåle oversvømmelse.
- 5.8 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 150 %.
- 5.9 Der kan etableres terrasser på de "dæk", der opstår som følge af nedtråpningen mellem etagerne inden for byggefeltene A-D. Se illustration 11.
- 5.10 Alle dele af ny bebyggelse, herunder altaner, altangange og trapperum skal ligge inden for de på bilag 2 viste byggefelt.

- 5.11 Altaner, altangange og trapperum skal integreres i bebyggelsen og må ikke række ud over facaden.

Sekundære bygninger

- 5.12 Der må opføres mindre sekundære bygninger såsom depotrum, garager, carporte, cykelskure og lignende uden for byggefeltene A-D. Dog må sekundær bebyggelse ikke placeres inden for sigtelinjerne vist i princippet på illustration 12.
- 5.13 Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med bygningshøjde på højst 3,5 meter.

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

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Boligbebyggelsens facader skal opføres i teglsten og skal fremstå som blank mur i tegl, som pudsede eller som malede facader samt indfarvet beton. Andre materialer, såsom træ, glas og aluminium kan indgå som mindre bygningsdele på facader.
- 6.2 Udvendige bygnings sider skal fremstå i farverne hvid, sort eller den klassiske jordfarveskala, som vist i bilag 4.
- 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 tagstentyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)
- 6.4 Bebyggelse skal opføres med fladt tag.
- 6.5 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly.
- 6.6 Solvarme- og solcelleanlæg, ventilation og lignende tekniske anlæg skal

integreres i bebyggelsen samt indarbejdes i tagflader og facader.

- 6.7 Tekniske anlæg skal placeres og afskærmses således at de fremstår som en del af bygningens arkitektoniske helhed. Tekniske anlæg må ikke overstige højderne angivet i §§ 5.4 og 5.5.

Solvarme- og solcelleanlæg, som ikke kan indarbejdes i tagflader og facader skal afskærmses af f.eks. murkrone.

Skiltning

- 6.8 Der må ikke ske skiltning inden for lokalplanområdet.
- 6.9 Der kan uanset § 6.7 opsættes henvisningsskilte/oversigtsskilte i en størrelse af 1,5 x 1,5 meter.

Sekundære bygninger

- 6.10 Sekundær bebyggelse som skure, depotrum, carporte og garager til områdets beboere kan udføres i andre materialer end bestemt i § 6.1.
- 6.11 Udvendige bygningssider på sekundære bygninger skal fremstå i farverne hvid, sort eller den klassiske jordfarveskala, som vist i bilag 4.
- 6.12 Sekundær bebyggelse skal opføres med fladt tag, bortset fra fælles væksthuse eller lignende.

§ 7 Ubebyggede arealer

Fælles opholdsarealer

- 7.1 Der skal etableres et fælles opholdsareal på mindst 500 m² inden for lokalplanområdet som vist i princippet på bilag 2.
- 7.2 På de fælles opholdsarealer må der etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles opholdsareal.
- 7.3 Fælles opholdsarealer skal fremstå med et grønt præg i form af græsklædte arealer, træer og buske.

Private opholdsarealer

- 7.4 De private opholdsarealer skal etableres som indeliggende altaner eller terrasser. Se illustration 13.

Befæstelsesgrad

- 7.5 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 80 % af lokalplanområdets areal.

Såfremt befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger 80 %, 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

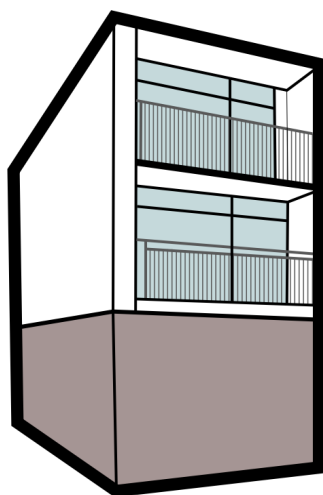


Illustration 13: Skitse af indeliggende altaner.

til en befæstelsesgrad på 80 %.

Oplag

- 7.6 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.

Belysning

- 7.7 Belysning langs stier skal etableres som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på højst 1,3 meter.
- 7.8 Belysningen skal være nedadrettet og afskærmet.

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Inden for byggefelterne A-D må der i forbindelse med byggemodning foretages regulering af det eksisterende terræn indtil 2,50 m/DVR90 for at sikre, at gulvkoten kan etableres i denne højde.
- 8.2 Uden for byggefelterne A-D må der foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 1,50 meter.

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

- 9.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Broparken ad Østre Alle.
- 9.2 Interne veje skal udlægges i bredde på mindst 7,5 meter og anlægges i en bredde af mindst 5,5 meter.
- 9.3 Der skal udlægges et areal til stien a-a, som vist på bilag 2. Stien skal anlægges i en bredde af mindst 1,8 meter.
- 9.4 Der skal udlægges et areal til stien b-b som vist på bilag 2. Stien skal anlægges i en bredde af mindst 3,0 meter.
- 9.5 Stier skal anlægges med fint grus, stenmel eller med fast belægning.
- 9.6 Etablering af parkeringspladser skal ske i henhold til den enhver tid gældende parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.
- 9.7 Veje og parkeringspladser skal etableres med fast belægning.
- 9.8 Parkeringsarealer skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealer skal afgrænses af træer, hække eller buske.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af 3 meter over terræn og højst udgøre 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.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Følgende lokalplaner ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:
 - Lokalplan nr. 105/2016 for et boligområde på Hadsund Havn - Øst vedtaget af Mariagerfjord Byråd d. 10. oktober 2016.
- 11.2 Følgende lokalplaner ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, for området som er omfattet af nærværende lokalplan.
 - Lokalplan nr. 70/2014 for et boligområde på Hadsund Havn - Øst vedtaget af Mariagerfjord Byråd d. 28. august 2014.

§ 12 Grundejerforeninger

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af arealet er udstykket og efterfølgende bebygget, eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private stier og private fællesveje, vejbelysning samt de udendørs opholdsarealer jf. §§ 7.1, 9.2, 9.3 og 9.4.
- 12.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på veje, stier og udendørs opholdsarealer.
- 12.6 Grundejerforeningen skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde

et sæt vedtægter, som skal godkendes af Byrådet.

- 12.7 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesse af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.8 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.9 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 13 Servitutter

- 13.1 Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18.
- 13.2 I følgende dokumenter ophæves følgende servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:
 - 04.10.2018-1010168724 Deklaration om placering af byggefelter.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
 - Fælles udendørs opholdsarealer og fællesareal, som er bestemt i § 7, skal være etableret.
 - Veje og stier, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
 - Der skal indsendes dokumentation til Mariagerfjord Kommune på, at bebyggelsen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit 4.9).
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9).

§ 15 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 15.1 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.
- 15.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, æn-

- dret anvendelse og bebyggelse, medmindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 15.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.
- 15.4 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.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 16.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 16.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 16.6 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.
- 16.7 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 191/2024 for Etageboliger på Broparken i Hadsund af Udvalget for Teknik og Miljø den 5. marts 2024.

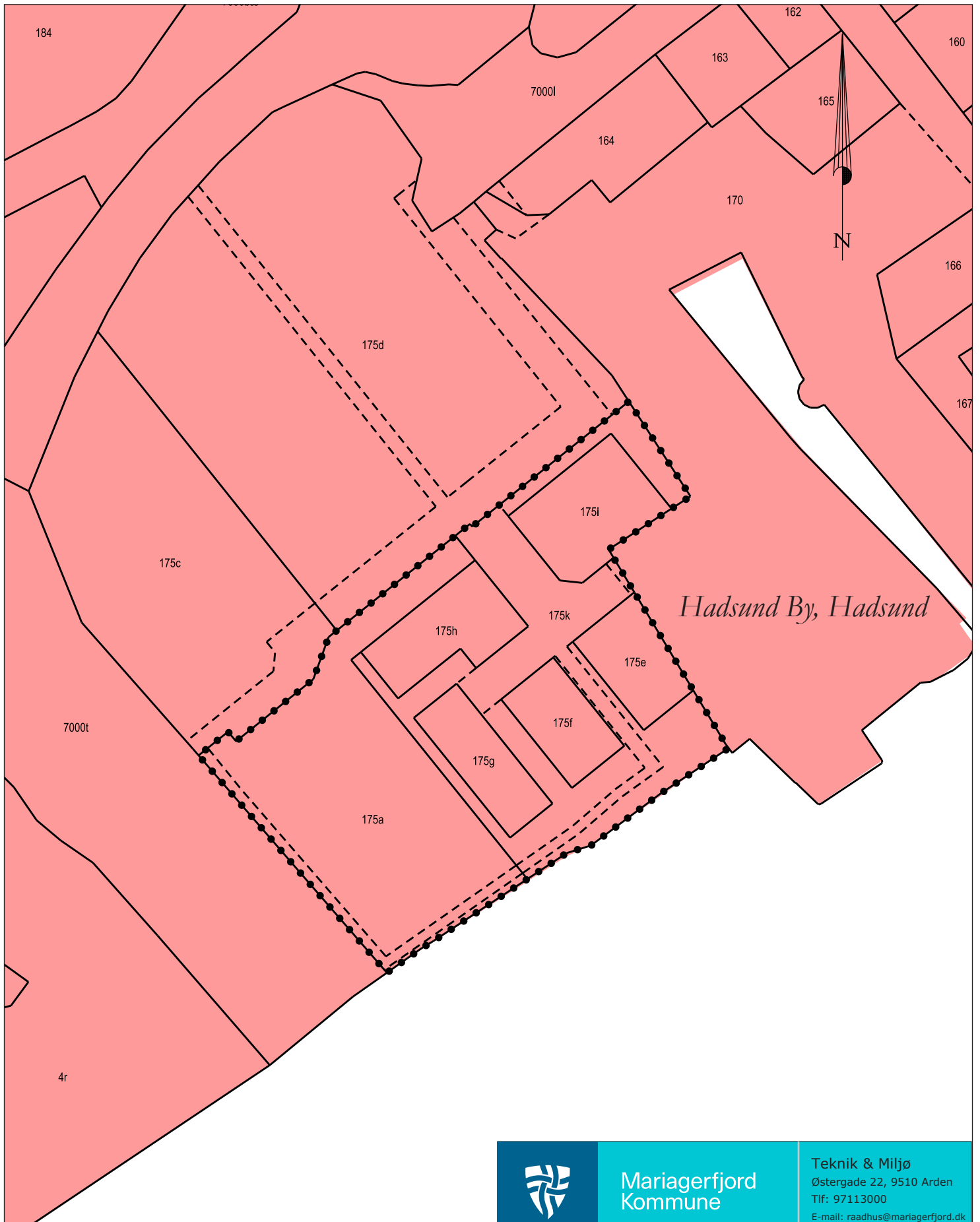


Henrik Sloth
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø



Lars Højmark
Teknik og Miljø Chef

BILAG

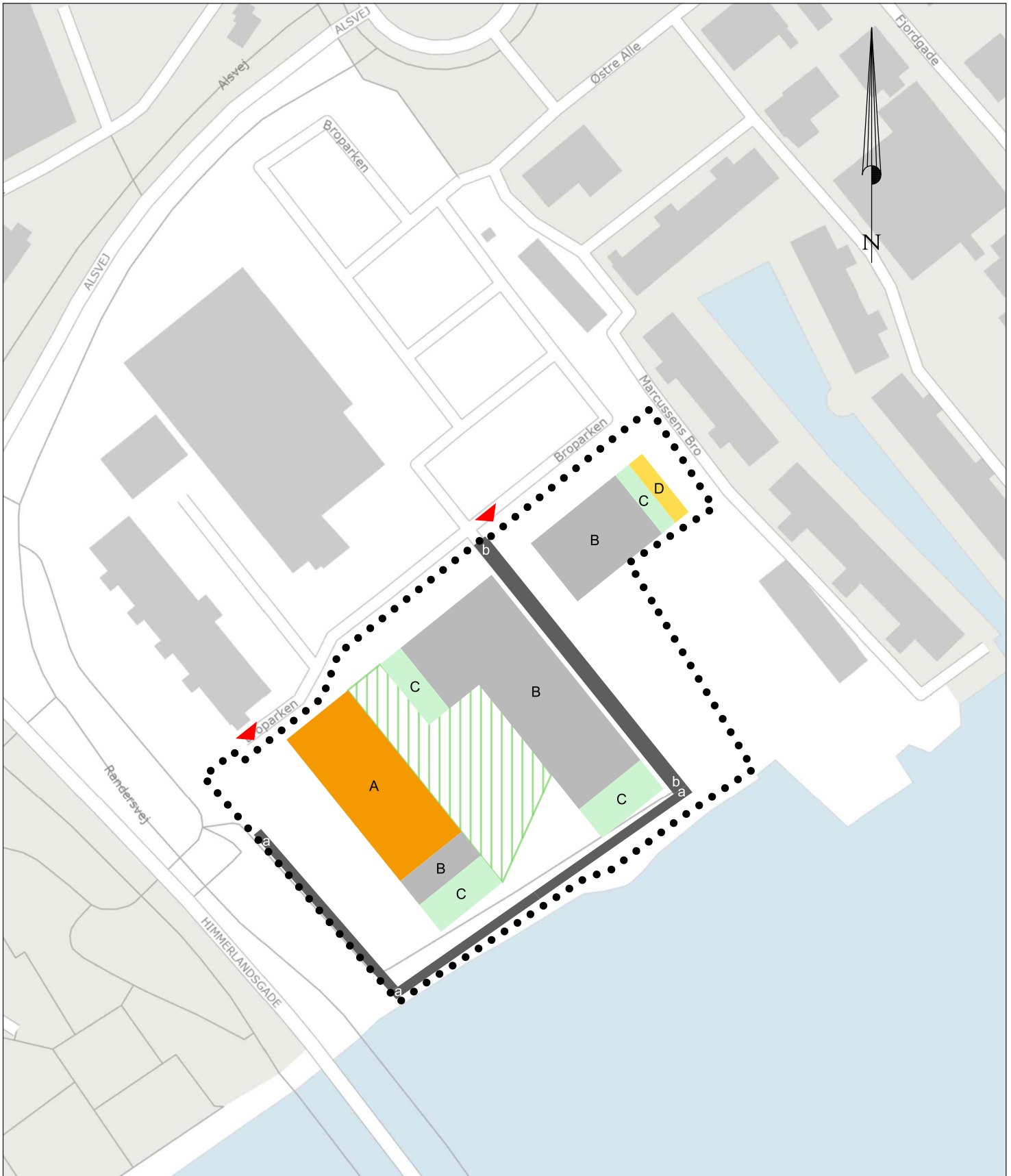


Hadsund By, Hadsund

SIGNATURFORKLARING	
●●●●●	Lokalplanafgrænsning
—	Skel iflg. matrikelkortet
- - - - -	Optaget vej
■	Byzone

	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
		Bilag 1: Matrikulære forhold Lokalplan 191/2024 Etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund

Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet		
Målforshold: 1:1000	Dato: 14-11-2023	Sagbeh.: Plan & Byg



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- ◀ Vejadgang
- Byggefelt A - 4 etager
- Byggefelt B - 3 etager
- Byggefelt C - 2 etager
- Byggefelt D - 1 etage
- Stiu dlæg
- ▨ Fælles opholdsareal

	<p>Mariagerfjord Kommune</p>	<p>Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bilag 2: Lokalplankort
 Lokalplan 191/2024
 Etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund

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

Målförhold: 1:1000	Dato: 14-11-2023	Sagbeh.: Plan & Byg
--------------------	------------------	---------------------



	<p>Mariagerfjord Kommune</p>	<p>Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bilag 3: Illustrationsplan
Lokalplan 191/2024
Etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund

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

Målforshold:	Dato: 11-10-2023	Sagbeh.: Plan & Byg
--------------	------------------	---------------------

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.

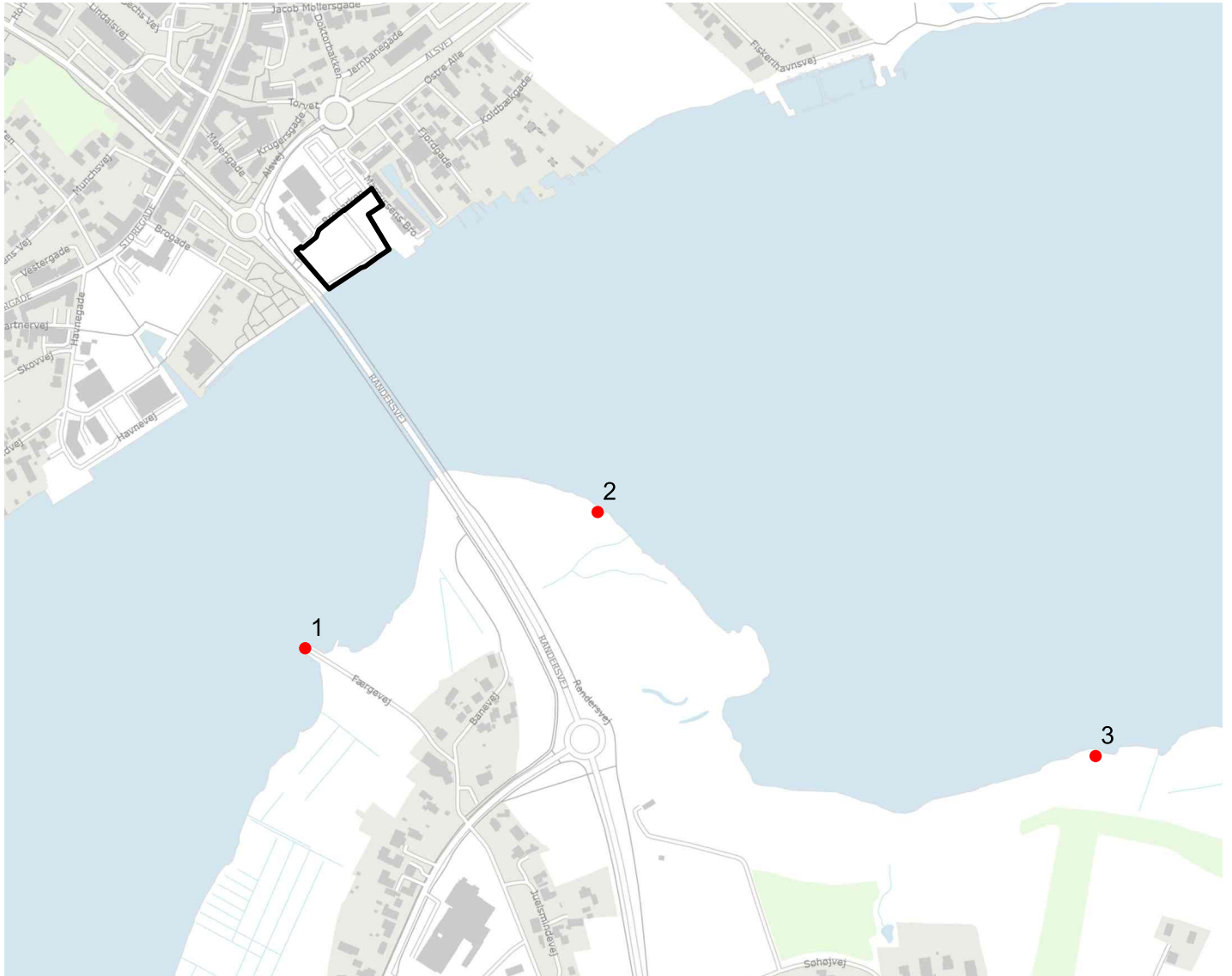
Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, f.eks. i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2010), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigmentfarveskala, må ikke anvendes.

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

Visualiseringspunkter



Visualisering 1



Visualisering 2




Visualisering 3

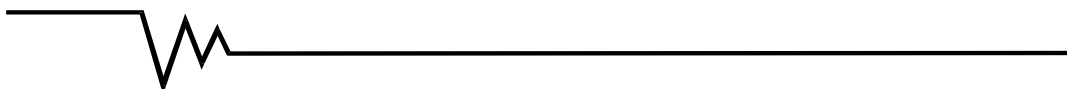




Trafikstøj – veje

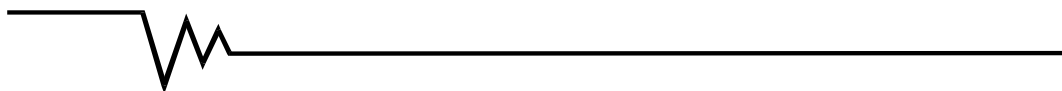
Rapport nr. antal sider	BE-01-301023. Sider inkl. denne: 10
Rapport titel	Trafikstøj på Broparken i Hadsund
Beregningssted	Matr. 175a, 175g, 175h, 175f, 175e, 175i, 175k, Hadsund by, Hadsund
Rekvirent	Martin Poulin Klitgaard, Stokvad A/S Haraldsvej 64A, 8960 Randers SØ tlf. 89 15 34 53 Mail: mpk@stokvad.dk
Dato	30. oktober 2023
Udført af/Underskrift	Jacob Veiergang. Civilingeniør / Lars Matthiessen. Cand.scient. 
Målelaboratorium	VM acoustics. Skovgaardsgade 8, 8000 Århus C
<p>Resume:</p> <p>I forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for et boligområde på Broparken i Hadsund pr. Mariager Fjord Kommune er der foretaget trafikstøjberregninger. Formålet er at bestemme trafikstøjbelastningen i lokalplanområdet i henhold til de skitserede bebyggelsesplaner i op til 4 etager.</p> <p>Som grundlag for beregningerne ligger de af Mariager Fjord kommune og Vejdirektoratet givne trafikdata.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der er på facaderne et trafikstøjniveau på op til 64 dB L_{den}. • For facader med mere end 58 dB L_{den} bør klimaskærmen dimensioneres, så krav til indendørs trafikstøjniveau er overholdt. • På baggrund af beregningerne kan det udendørs opholdsareal udlægges så Miljøstyrelsens krav om maksimalt 58 dB L_{den} er overholdt. 	

Rapporten må ikke gengives, undtagen i sin helhed, uden laboratoriets skriftlige tilladelse.



Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund og formål.....	3
2.	Støjgrænser	4
3.	Støjberegninger og beregningspositioner	4
3.1	Vejstøj.....	4
4.	Resultater for vejstøj.....	6
5.	Ubestemthed	8
6.	Konklusion	8
7.	Referencer.....	9
8.	Bilag 1	10



1. Baggrund og formål

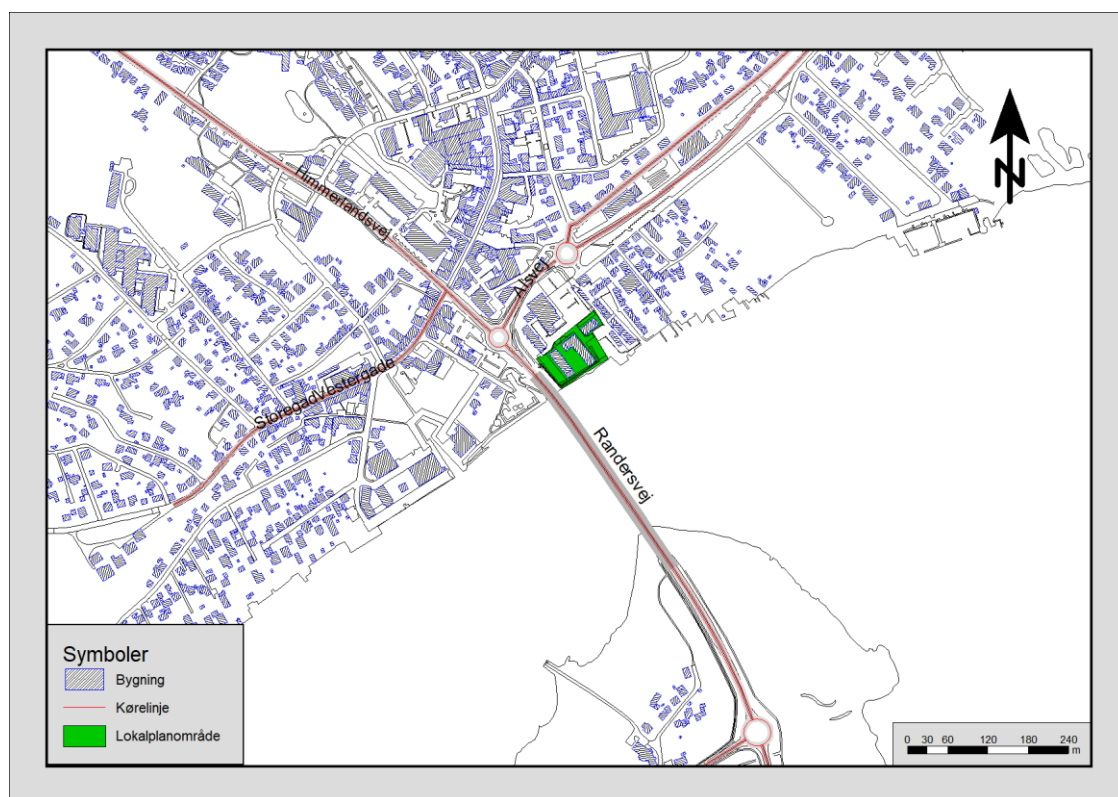
I forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for et boligområde kaldet Broparken (Matr. 175a, 175g, 175h, 175f, 175e, 175i, 175k, Hadsund by, Hadsund) i Hadsund pr. Mariager Fjord kommune er der foretaget trafikstøjregninger. Formålet er at bestemme trafikstøjbelastningen i lokalplanområdet i henhold til de skitserede bebyggelsesplaner. Der er tre bygninger i hhv. 3, 3 (blok 1 og 2) og 4 etager (se bilag 1).

Som grundlag for beregningerne ligger de af Mariager Fjord kommune og Vejdirektoratet givne trafikdata.

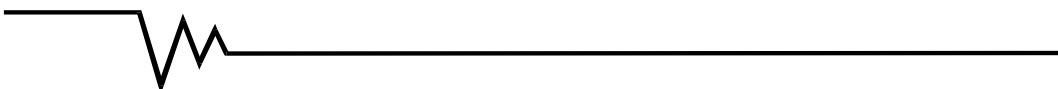
Kontaktpersoner:

Part	Kontakt	Adresse	Kontakt
Rekvirent Stokvad A/S	Martin Poulin Klitgaard	Haraldsvej 64A 8960 Randers SØ	8915 3453 mpk@stokvad.dk
Vejdirektoratet	Niels Erik Moltved	Niels Juels Gade 13 1022 København K	7244 3182 nem@vd.dk
VM acoustics	Lars Matthiessen	Skovgaardsgade 8 8000 Århus C	8612 1502 vm@vmacoustics.dk

Områdets placering gør, at trafikstøjen muligvis ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj, hvorfor der er ønsket støjregninger.



Figur 1. Situationsplan med skitsering af vejen og markering af lokalplanområdet.



2. Støjgrænser

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 4/2007: "Støj fra veje" [2]. De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beregnet til planlægningsbrug og gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje.

Grænseværdier for trafikstøj	
Boligfacader og udendørs opholdsarealer	Miljøstyrelsens vejledende: $L_{den} = 58 \text{ dB}$

Tabel 1. Støjgrænserne udendørs gælder for såkaldt "frit felt", dvs. uden indregning af en lydrefleksion fra boligens egen facade.

De vejledende støjgrænser er udtrykt ved indikatoren L_{den} (day/evening/night level). Ved bestemmelse af L_{den} vægter støjen fra trafikken om aftenen og om natten mere end støjen om dagen. Således tillægges støjen om aftenen +5 dB for perioden kl. 19-22 og +10 dB for natperioden kl. 22-07.

3. Støjberegninger og beregningspositioner

- Digitale kort med bygningspolygoner og bygningshøjder er leveret af dataforsyningen.dk.
- VM acoustics har opbygget en 3D-støjmodel til beregningerne i det benyttede beregningsprogram.
- Der er udført punktberegninger i udvalgte punkter på facader og på opholdsarealet.
- Der benyttes 4 vejrklasser i konturkortet og 9 vejrklasser i punktberegningerne.
- Terrænet består af såvel bløde (haver, græsarmeret parkering og krat, Impedansklasse D, Ruhedsklasse N) som hårde arealer (befæstede arealer og veje, Impedansklasse G, Ruhedsklasse N).
- Bygningsrefleksioner er medtaget (4 refleksioner i punktberegningerne, 1 refleksion i konturkortet), og der er benyttet absorptionskoefficient 0,2 svarende til et refleksionstab på 1 dB.
- Der er ikke medregnet dæmpning fra vegetationsbælter.
- SoundPlan settings: Max search radius = 5000 m; Max reflection distance Rec. 200 m; Max reflection distance Src. = 50 m; gridafstand 5 meter.

3.1 Vejstøj

Støjberegningerne er udført efter Nord2000-metoden for vejstøj, som foreskrevet af Miljøstyrelsen. Metoden er beskrevet i ref. 5. Til selve beregningerne er Soundplan, version 8.2 (opdateret 2.05.2023) benyttet.

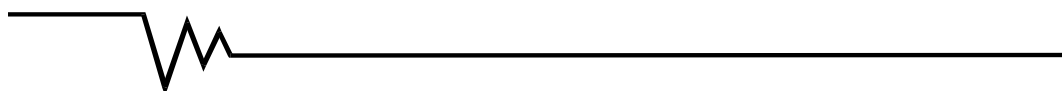
Trafikdata er fra Mariager Fjord kommunes og Vejdirektoratets trafiktællinger fremskrevet med 1%/år til 2033.

Trafikken på vejen fordeles ligeligt mellem retningerne.

De benyttede trafikdata fremgår af skemaet.

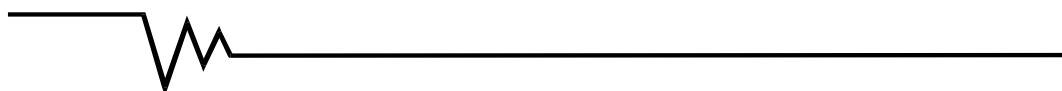
Der regnes med almindelig vejbelægning SMA11 på vejene.

De benyttede trafikdata fremgår af skemaet. I rundkørsler regnes med 30 km/t.

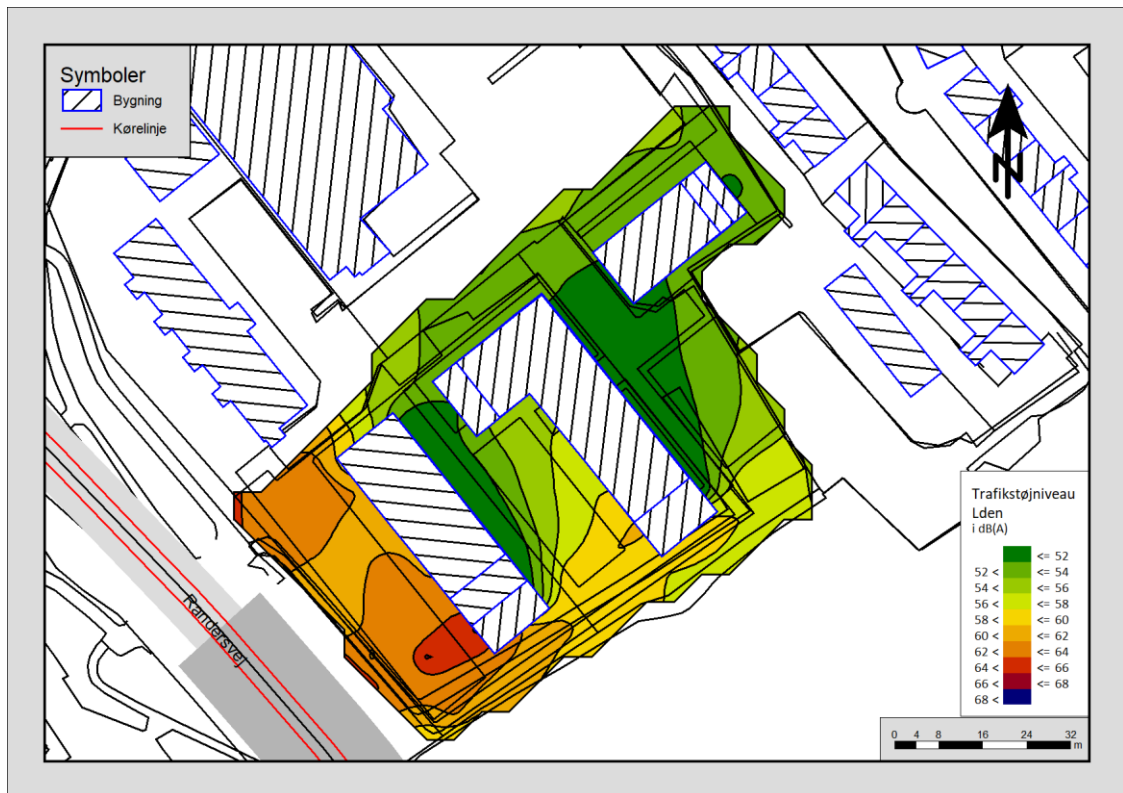


vejstrækning				
	ÅDT Biler/døgn	Hastighed Km/t	Andel tung % Kat.2/kat.3	vejtype
Randersvej n.f. Mariagervej	12.170	60	5,3-8,9/1,7-3,9	Stor landevej
Randersvej s.f. Mariagervej	6.380	80	12,0	Stor landevej
Alsvej v.f. Jernbanegade	8.867	38,0	9,0/1,2	Trafikvej i by
Alsvej ø.f. Jernbanegade	6.155	49,0	2,3/1,3	Trafikvej i by
Himmerlandsgade	8.155	40,7	11,7/1,7	Stor landevej
Storegade/Vestergade	2.684	42,0	4,5/1,2	Trafikvej i by
Jernbanegade	917	38,5	5,3/0,2	Boligvej
Mariagervej	4.505	47,0	10,0/1,6	Stor landevej

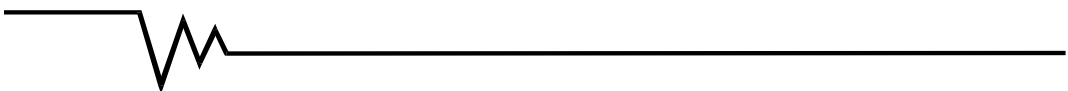
Tabel 2. Antal køretøjer, hastigheder, andel tung trafik samt vejtype til brug for støjberegninger.

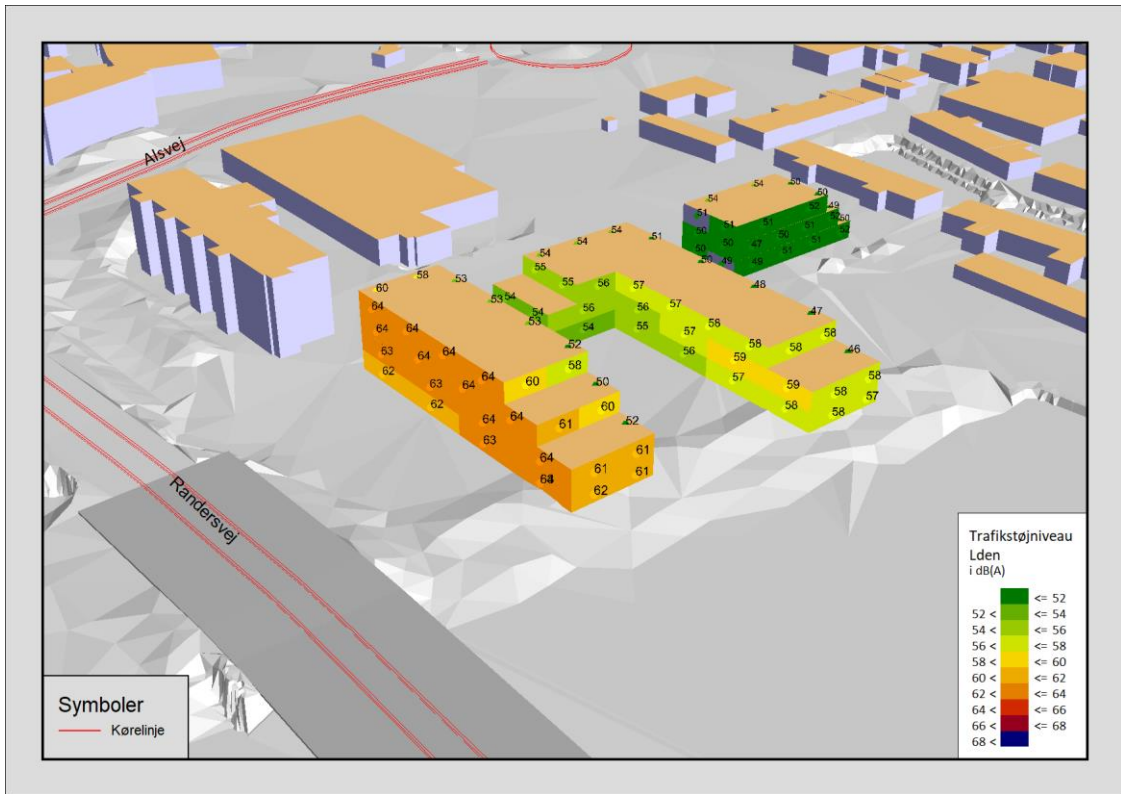


4. Resultater for vejstøj.

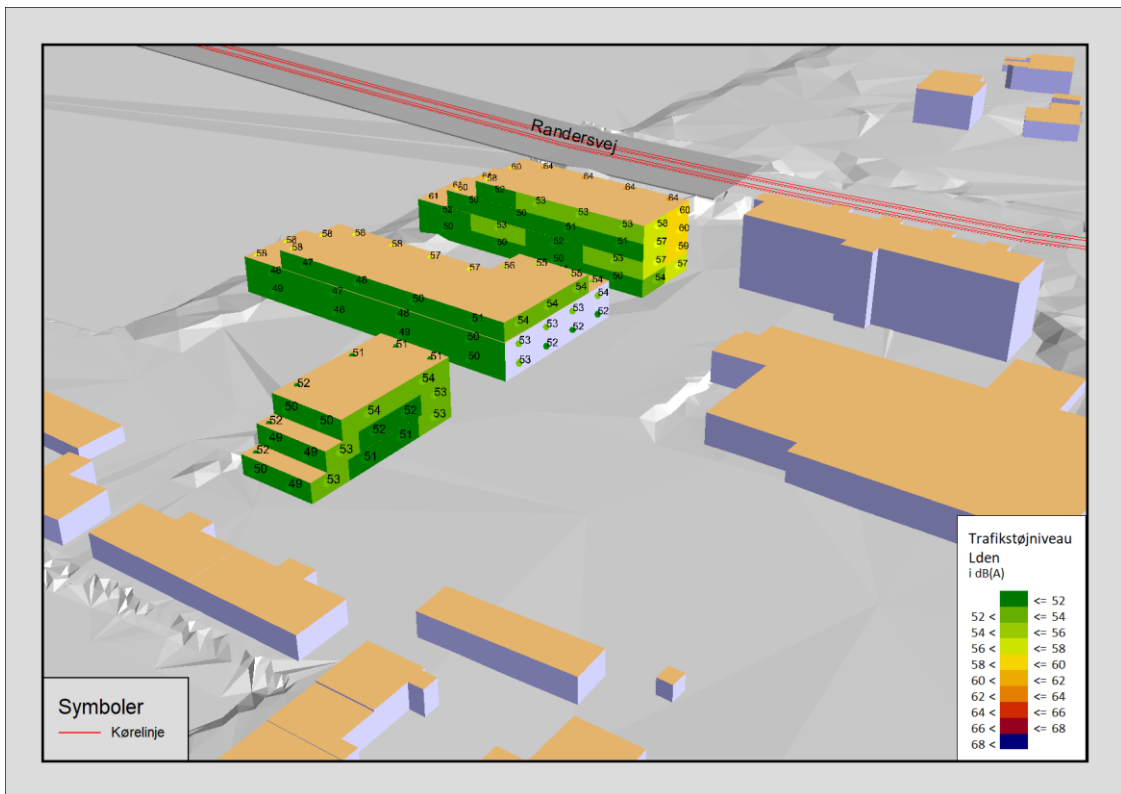


Figur 2. Støjkonturkort 1,5 meter over terræn.





Figur 3a. Facadeniveauer set fra syd.



Figur 3b. Facadeniveauer set fra nord.



Således er der facadeniveauer på op til 64 dB L_{den} , og dermed er Miljøstyrelsens krav om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB L_{den} overskredet. For facader med mere end 58 dB L_{den} bør klimaskærmen dimensioneres, så krav til indendørs trafikstøj er overholdt.

5. Ubestemthed

I henhold til Håndbog Nord2000 [5] vurderes ubestemtheden til 2 dB. Det gælder under forudsætning af, at der benyttes pålidelige indgangsdata, dvs. korrekt trafikmængde- og sammensætning, hastigheder osv. Komplicerede støjtransmissionsveje (mange skærmende/reflekterende genstande for støjmessigt betydnende delstrækninger) vil forøge ubestemtheden.

6. Konklusion

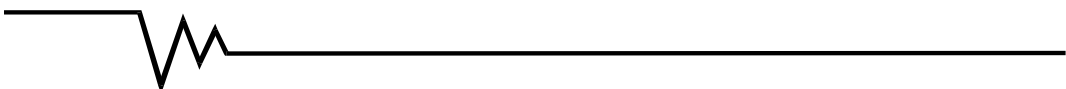
I forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for et boligområde på Broparken i Hadsund pr. Mariager Fjord kommune er der foretaget trafikstøjberegninger. Formålet er at bestemme trafikstøjbelastningen i lokalplanområdet i henhold til de skitserede bebyggelsesplaner i op til 4 etager.

Som grundlag for beregningerne ligger de af Mariager Fjord kommune og Vejdirektoratet givne trafikdata.

Der er på facaderne et trafikstøjniveau på op til 64 dB L_{den} .

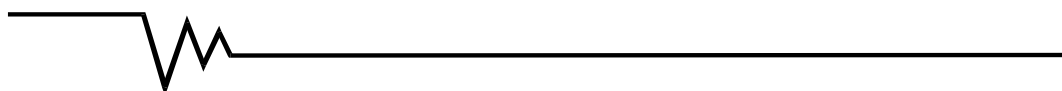
For facader med mere end 58 dB L_{den} bør klimaskærmen dimensioneres, så krav til indendørs trafikstøjniveau er overholdt.

På baggrund af beregningerne kan det udendørs opholdsareal udlægges så Miljøstyrelsens krav om maksimalt 58 dB L_{den} er overholdt.



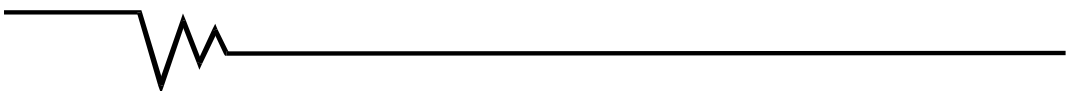
7. Referencer

- [1] Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006: "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner".
- [2] Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: "Støj fra veje".
- [3] Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner".
- [4] Tillæg til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner", juli 2007.
- [5] DELTA, SINTEF, SP, VTT og Vejdirektoratet: "Users Guide Nord2000 Road, DELTA 2006 (www.delta.dk).
- [6] Miljøstyrelsens Referencelaboratorium for Støjmålinger. Spørgsmål/svar-liste nr. 2007-08. www.referencelaboratoriet.dk
- [7] Rapport 434/2013 fra Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet: "Beregning af vejstøj i Danmark".
- [8] Orientering nr. 46/2012 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger. "Indendørs støjniveau med åbne vinduer.
- [9] Dansk Standard: Beregning af bygningers akustiske egenskaber ud fra bygningselementernes egenskaber. Del 3: Luftlydisolation mod udefra kommende støj. DS/EN 12354-3.





Situationsplan | 1:500



MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 191/2024 for etageboligbebyggelse ved Broparken i Hadsund.

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		Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboligbebyggelse.
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?			x		Lokalplanområdet fremstår i dag ubebygget men er omfattet af gældende lokalplan nr. 105/2016 for et boligområde på Hadsund Havn - Øst. Den gældende lokalplan giver mulighed for at opføre etageboliger og punkthuse. Lokalplanområdet ligger centralt i Hadsund By og har tidligere været anvendt til slagteri.
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.					Behandles på de kommende sider i screeningen.

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

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

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Lokalplanen udlægger stier, der binder lokalplanområdet sammen med den øvrige del af Hadsund By. Stierne skal ligeledes sikre offentligheden adgang til området.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		Der er ikke foretaget registrering af bilag IV dyrearter inden for lokalplanområdet. Den nærmeste registrering er foretaget ca. 1,5 km nordøst for lokalplanområdet. Her er der registeret odder (lutra lutra). Området fremstår i dag ubebygget og ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvorfor det vurderes at realiseringen af lokalplanen ikke vil ændre væsentligt på biodiversiteten i området.
Planteliv			x		Der er ikke foretaget registrering af bilag IV dyrearter inden for lokalplanområdet.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			x		Se ovenfor.
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			x		Det nærmeste naturbeskyttelsesområde er Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord (H14 og F15), der ligger syd for lokalplanområdet langs med skellet af matr.nr. 175a og 175k Hadsund By, Hadsund. Naturbeskyttelsesområdet er karakteriseret ved et det marine forland udgør et udstrakt system af strandenge, revler, barrierer og enkelte småøer. Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmål-sætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 14 væsentligt, da: <ul style="list-style-type: none"> • lokalplanområdet ligger i et område, der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse allerede er påvirket af den centrale placering i Hadsund By. • lokalplanområdet ikke grænser op til de naturtyper, der er en del af naturbeskyttelsesområdet udpegningsgrundlag. Der er ca. 600 m til kortlagt strandeng og § 3-natur. • de arter der er en del af naturbeskyttelsesområdets udpegningsgrundlag, herunder rastende fugle, ikke i væsentligt omfang udnytter fjorden ud for lokalplanområdet.
Habitat-områder			x		Se ovenfor.
Spredningskorridorer, barrierer	x				Lokalplanområdet er ikke udpeget som økologisk forbindelse i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 og der vurderes med områdets beliggenhed i Hadsund By ikke at være potentiale for, at området udnyttes som spredningskorridor.
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	x				Der er ingen registreringer af § 3 beskyttet natur inden for lokalplanområdet.
Grønne områder			x		Lokalplanområdet udlægger dele af området til fælles fri- og opholdsarealer for områdets beboere. Området har tidligere været anvendt til slagterigrund og med anvendelsen til boliger åbnes området op for offentligheden.

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

Skovrejsning/skovnedlæggelse			X		En mindre del af lokalplanområdet er i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboligbebyggelse.
------------------------------	--	--	---	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fredning	X				Der er ikke registreret fredninger inden for lokalplanområdet.
----------	---	--	--	--	----------------------------------------------------------------

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		Lokalplanområdet fremstår i dag ubebygget og realisering af lokalplanen vil medføre en visuel forbedring. Det skal igennem lokalplanens bestemmelser sikres at der opretholdes en visuel sammenhæng mellem Hadsund By og Mariager Fjord. Lokalplanen stiller krav til at ny bebyggelse skal opføres i samme materialer, så den samlede bebyggelse ikke vil skille sig ud.
----------------------	--	--	---	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kulturarv					
------------------	--	--	--	--	--

Kulturhistoriske værdier	X				
--------------------------	---	--	--	--	--

Arkæologiske værdier	X				Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
----------------------	---	--	--	--	----------------------------------------------------

Kirker	X				Hadsund Kirke ligger ca. 500 m nordøst for lokalplanområdet.
--------	---	--	--	--	--------------------------------------------------------------

Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				
----------------------------------------------------	---	--	--	--	--

Bystruktur					
-------------------	--	--	--	--	--

Bystruktur og bymiljø			X		<p>Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Hadsund By.</p> <p>Et byggeri på op til fire etager kan påvirke eksisterende og planlagt bebyggelse samt opholdsarealer med skygge. Derfor er der foretaget en analyse af skyggepåvirkningen fra den planlagte bebyggelse.</p> <p>Samlet set kan det konkluderes, at en række boliger inden for lokalplanområdet vil henligge i skygge meget af dagen fra efterårsjævndøgn og frem til forårsjævndøgn. For de enkelte boliger, der vil henligge i skygge i størstedelen af vinterhalvåret, vil påvirkningen være væsentlig. Idet der dog er tale om et lille antal boliger, og de øvrige boliger i lokalplanområdet vurderes at have gode forhold for sollys, vurderes den samlede påvirkning ikke at være væsentlig. Med hensyn til skyggepåvirkningen af det fælles opholdsareal vil en del af det fælles opholdsareal henligge i som følge af placeringen mellem bebyggelse i tre og fire etager. Skyggepåvirkningen er størst ved jævndøgn kl. 18:00 og vintersolhverv kl. 15:00. Det vurderes ikke at skyggepåvirkningen af det fælles opholdsareal er af væsentlig betydning, da der udelukkende er tale om en skyggepåvirkning på omkring halvdelen af arealet i de timer af døgnet, hvor det må forventes at opholdsarealet vil blive benyttet.</p> <p>Med hensyn til skyggepåvirkningen af de omkringliggende bygninger viser analysen, at den planlagte bebyggelse primært skygger for parkeringspladsen, der ligger i forbindelse med dagligvarebutikken nord for lokalplanområdet. Dette gør sig særligt gældende ved vintersolhverv. Denne påvirkning vurderes ikke at være af væsentlig betydning.</p>
-----------------------	--	--	---	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Arkitektoniske værdier			x		Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at ny bebyggelses tilpasses det eksisterende bebyggede miljø inden for lokalplanområdet.
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	x				Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.
Risiko for forurening	x				
Jordhåndtering/ flytning			x		Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen med krav om analyser.
Råstoffer	x				
Erosion	x				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		Overfladevand tilsluttes det rørlagte regnvandssystem. Derudover kan overfladevand strømme på terræn og vejarealer med udløb i Mariager Fjord.
Udledning af spildevand			x		Spildevandet fra lokalplanområdet tilsluttes det eksisterende spildevandssystem og ledes til Mariagerfjord Renseanlæg.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsområdet til Hadsund Vandværk og er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Området er ligeledes nitratfølsomt indvindingsområde. Anvendelsen til boliger vurderes ikke at være en grundvandstruende aktivitet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		Se ovenfor.
Luft					
Lufforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		Der gives ikke mulighed for at etablere virksomheder, som støver, lugter eller udsender emissioner.
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Broparken ad Østre Alle. Der etableres interne veje, der skal anlægges i en bredde af minimum 5,5 m.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Offentlig adgang			x		Lokalplanområdet er tilgængeligt for offentligheden og der etableres stier der skal binde lokalplanområdet sammen med den øvrige del af Hadsund By.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			x		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
Sikkerhed					
Kriminalitet			X		Området skal oplyses af pullerter og gadelygter for at sikre tryghed for områdets beboere og offentligheden.
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			X		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			X		
Påvirkning af erhvervslivet			X		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			X		Realisering af lokalplanen vil medføre, at lokalplanområdet kommer til at fremstå bebygget og med grønne opholdsarealer.
Muligheder for arealanvendelse			X		
Servicefunktioner			X		Lokalplanområdet har nem adgang til diverse servicefunktioner med sin beliggenhed i den centrale del af Hadsund By.

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