



Mariagerfjord
Kommune

FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 30. september -
28. oktober 2020

LOKALPLAN 158/2020

Boliger på Skibsgade/Sdr. Kajgade i Hobro

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 raadhus@mariagerfjord.dk

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	5
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
2.1 Historiske forhold	7
2.2 Landskab omkring havnen.....	8
2.3 Byarkitektoniske forhold	8
3. Lokalplanens formål og indhold	9
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	9
3.2 Bebyggelse og ydre fremtræden.....	9
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	10
4.1 Vandforsyningsloven	10
4.2 Kommuneplanen.....	10
4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	14
4.4 Planloven	14
4.5 Miljølovgivningen	15
4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	16
4.7 Museumsloven.....	17
4.8 Vejlovgivningen	17
4.9 Forsyning	17
6. Miljøvurdering	18
7. Servitutter.....	19
8. Klagevejledninger til lokalplan.....	20
BESTEMMELSER	23
§ 1 Lokalplanens formål	24
§ 2 Område- og zonestatus	24
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	24
§ 4 Udstykning	25
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
§ 7 Ubebyggede arealer	26
§ 8 Terrænregulering.....	26
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	27
§ 10 Tekniske anlæg.....	27
§ 11 Servitutter.....	27
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	28
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	28
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	28
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning	30
BILAG	31
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	33
Bilag 2: Lokalplankort.....	35
Bilag 3: Screening for miljøvurdering.....	37

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 158/2020 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

Mariagerfjord Kommune har modtaget en ansøgning om at ændre anvendelsen af Søndre Kajgade 20 fra erhvervsformål til boligformål. Næsten samtidigt søgte ejeren af Skibsgade 46 om lov til at ændre på tagkonstruktionen, så der kunne etableres taglejligheder i ejendommen.

Begge ansøgninger er i strid med de gældende lokalplaner og det vil kræve at der blev udarbejdet en ny lokalplan, hvis de skal imødekommes. Mariagerfjord Kommune betragter ansøgningerne som gode tiltag i forhold til udviklingen på Hobro Havn, hvorfor Mariagerfjord Kommune har besluttet at udarbejde en ny lokalplan for disse to ejendomme og for yderligere tre ejendomme, som Mariagerfjord Kommune vurderer vil få gavn af at komme med i nærværende lokalplan.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet, som ligger i byzone, er en integreret del af Hobros ældre havneområde og afslutter karrebebyggelsen ned mod Skibsværftet, GasMuseet og de øvrige havneformål.

Lokalplanområdet er ca. 0,5 ha og er lokalliseret på Hobro Havn, for enden af området som kaldes "Kulturkajen". Lokalplanområdet er afgrænset til 5 ejendomme: Søndre Kajgade 20, som anvendes til erhvervsformål og Skibsgade 44 og 46, samt Grøndalsvej 26, som alle anvendes til boligformål og Skibsgade 48, hvor der er pumpehus til fjernvarme.

Lokalplanområdet ligger ud til Søndre Kajgade mod nord, mens det afgrænses op i mod skråningen til plejehjemmet mod syd-øst.

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

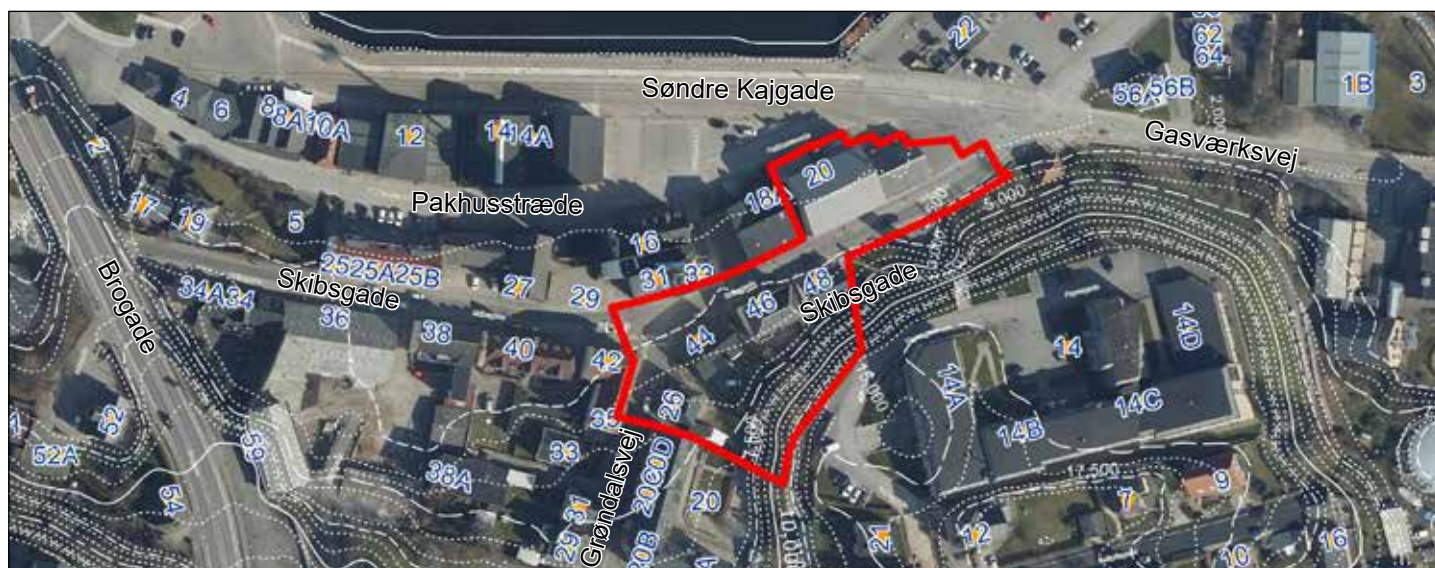




Illustration 3: Bebyggelsen på den sydlige side af Skibsgade.

Bebyggelsen i lokalplanområdet indgår i en meget tydelig bebyggelsesstruktur, hvor bebyggelsen ligger ud til samme facade linje og dermed definerer by- og vejrummet meget klart. Bebyggelsen er flere steder sammenbygget eller bygget meget tæt, hvilket også forstærker dette billede.



Illustration 3: Sdr. Kajgade 20's facade ud mod havneområdet.

Havnen indgår som en vigtig del af udviklingsplanerne for Hobro, hvor flere af de omkringliggende områder udbygges med nyere boligområder. Havnens placering midt i Hobro og den direkte adgang til Mariager Fjord giver området gode egenskaber for at understøtte byens videre udvikling, hvor områdets kulturhistoriske særtræk integreres og indgår som en vigtig del af den kommende planlægning for havnen.

2.1 Historiske forhold

Med sin placering i bunden af en fjord følger den 1000-år gamle Hobro by et ældre karakteristisk bebyggelsesmønster, som kendes fra alle de østjyske fjorde. Der er byerne placeret i bunden af fjorden, som er det første sted, hvor man kunne passere fjorden tørskoet.



Illustration 4: Grøndalsvej 26 op mod karrebebyggelsen på Grøndalsvej.

Hobro Havn er anlagt ud til fjorden øst for midtbyen i 1834 som handelssted med toldbod, træskibsværft og pakhuse. I forbindelse med den tidlige industrialisering udvikledes havnefronten med blandt andet gas- og teglværk samt jernbaneforbindelse til Hobro Station anlagt i 1869. Havnen består derfor af flere overlappende fortællinger, som vidner om byens udvikling.



Illustration 5: Lokalplanområdet set fra øst.

Havnen rummer et stort antal velbevarede bygninger og strukturer, hvilket gør området til en fin repræsentant for udviklingen af industrihavne i mindre, danske provinsbyer. De karakteristiske pakhuse på Søndre Kajgade, det aktive skibsværft og de tætte gadeforløb mellem havnestrukturene danner tilsammen et helstøbt og værdifuldt kulturmiljø.

2.2 *Landskab omkring havnen*

Hobro Havn ligger i en tunneldal, som har dannet Mariagerfjord, og fortsætter som et markant dalstrøg gennem byen, omkring Vester Fjord og videre sydvest omkring Onsild Å. Lokalplanområdet ligger på de flade arealer på sydkajen, hvor terrænhøjden er ca. 2-5 meter over havets overflade.

Skrænterne mod nord og syd omkring Mariager Fjord og den ældre bydel, samt skrænterne vest for Vester Fjord tegner byens overordnede landskabskontur, hvor terrænhøjderne ved overgangen til det omgivende moræneplateau ligger omkring 50 meter over havets overflade mod nord og vest og 30 - 50 meter mod syd. Toppen af skrænterne, som er delvist bebyggede i byområdet og skovklædte i det åbne fjordområde, udgør den overordnede visuelle ramme og afgrænsningen af kystlandskabet.

2.3 *Byarkitektoniske forhold*

Den ændrede benyttelse af bebyggelsen på havnen påvirker ikke i væsentlig grad den hidtidige dominerende oplevelse af det ældre havneområde fra Mariager Fjord. Set fra fjordsiden danner den ændrede benyttelse af bebyggelsen ikke på bebyggelsens sammenhængende kontur.

Bebyggelsen på havnen, som danner overgang mellem det åbne fjordlandskab og den ældre bydel, spiller en vigtig rolle for den visuelle oplevelse af byen. Havnens bebyggelser omfatter pakhuse og lagerbygninger i højder, der i hovedtræk svarer til bebyggelser i 2 - 4 etager, mens den ældre kornsilo med en højde på ca. 41 meter udgør den mest dominerende bygning i området.

Nær ved byen ved indsejlingen til selve havnen begynder bebyggelserne på nordhavnen og sydhavnen at spille en større rolle for oplevelsen af det nære havne- og bymiljø. Erhvervsbebyggelserne og de hegnede oplagspladser på nordkajen danner her en præcis front mod havnesiden, mens pakhuse på sydkajen danner en ligeså præcis bygningsfront, der flankerer havnebassinet.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området anvendes til boliger, restauranter, caféer, liberale og kulturelle formål samt teknisk anlæg i form af pumpehus til fjernvarme.
- at områdets bebyggelsesstruktur og rumdannelser bevares.
- at ny bebyggelse opføres med en levende og åben facade ud mod vejen.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål, men der kan indrettes liberale og kulturelle formål i bygningernes stueetage for at understøtte det miljø og den stemning, der ønskes på Hobro Havns Kulturkaj.

Bebyggelsen skal holde den nuværende facadelinje, så de eksisterende byrum og rumdannelser ikke ændres.

Der vil ikke blive stillet krav om etablering af fælles opholdsarealer på terræn inden for lokalplanområdet, da området ligger på Hobro Havn, som i sig selv er et opholdsareal og fordi kommunen ønsker at fastholde bebyggelsesstrukturen med tæt karrébebyggelse med en høj bebyggelsesprocent.

3.2 Bebyggelse og ydre fremtræden

Ny bebyggelse må opføres i 2,5 til 4 etager og i en højde på op til 16 meter. Nybebyggelse skal opføres med saddeltag.

Ny bebyggelse skal placeres i facadelinjen vist på bilag 2 og tilpasses den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens længderetning skal være parallelt med den foranliggende vej, så saddeltagene ikke vender gavlen ud mod vejen.

Bebyggelsens facade ud mod vejen skal være åben og levende. Hvis der er muligt, så placeres indgangen på facaden ud mod vejen, og der skal være vinduer.

På bilag 2 er Søndre Kajgade 20 markeret med orange. Den skal have facade ned mod Søndre Kajgade og der er denne facade, der skal være åben og levende. I bygningen skal der være kulturelle formål eller restaurant/café i stueetagen, så den henvender sig ud i gaderummet og understøtter udviklingen af Kulturkajen.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med administrationsmodellen i bekendtgørelsen.

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

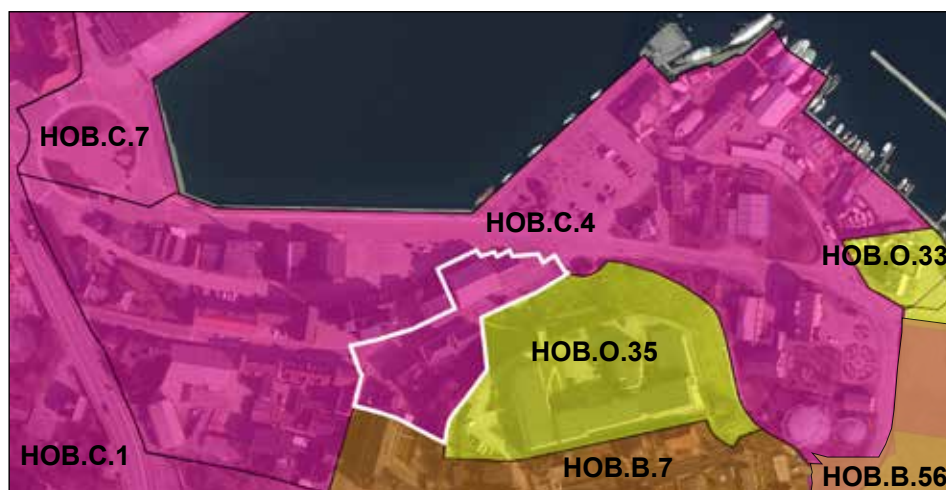
Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HOB.C.4 - Centerområde Skibsgade og Adelgade, som kan anvendes til butikker, liberale erhverv, offentlige formål og lignende.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune, da lokalplanområdet også anvendes til boliger, restauranter og caféer, samt teknisk anlæg i form af pumpehus til fjernvarme.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

Med tillægget ændrer HOB.C.4 anvendelse til også at omfatte boligformål, restauranter, caféer og teknisk anlæg i form af pumpehus.

Illustration 6: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med hvid linie, ligger i rammeområde HOB.C.4.



Med kommuneplantillæg nr. 55 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Værdifulde kulturmiljøer

Ifølge kommuneplanens retningslinje 2.15.1 ligger lokalplanområdet i det værdifulde kulturmiljø Hobro Havn, som er afgrænset af Nordre Kajgade, Søndre Kajgade samt skibsværft, fiskerihavn og gasværk (GasMuseet). Hobro Havn er optaget på Slots- og Kulturarvsstyrelsens "Industrihistoriens danmarkskort". De centrale dele af Hobro Havn med det store antal bevarede bygninger og strukturer og med relaterede funktioner såsom skibsværft og gasværk er en sjældent velbevaret repræsentant for den industrialiserede erhvervshavn i en mindre dansk provinsby.

Det vurderes, at bygningerne indenfor lokalplanområdet ikke er af væsentlig betydning for kulturmiljøet, men at bebyggelsesstrukturen og rumdannelserne er.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet har ikke i sig selv en høj bevaringsværdi. Arkitekturen er almindelig for tiden, hvor den er opført og der er foretaget en del ombygninger, som ødelægger bygningernes originalitet.

Hobro Havn er et vigtigt kulturmiljø og derfor skal bebyggelsens struktur og rumdannelser bevares. Det er i lokalplanområdet ikke så væsentligt, om det er den originale bygning eller en ny bygning, der danner strukturen og gaderummet, blot det dannes.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.15.1

Bevaringsværdig bebyggelse

Ifølge kommuneplanens retningslinje 2.15.8 skal der i forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende områder, foretages en vurdering af områdets bygninger og områdets præg. Dette skal ske for en afklaring af, om der i lokalplanen skal udpeges bevaringsværdige bygninger. I kommuneplanen fremgår det at bygninger med en bevaringsværdi mellem ét og fire betragtes som værende af høj bevaringsværdi og skal sikres i lokalplanen med bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må ombygges eller på anden måde ændre udseende uden byrådets tilladelse.

Mariagerfjord Kommune har udført en SAVE-vurdering¹ af bebyggelsen indenfor lokalplanområdet og fundet, at bebyggelse ikke er bevaringsværdig.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje 2.15.8 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

¹ SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment og bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning: Arkitektonisk værdi, Kulturhistorisk værdi, Miljømæssig værdi, Originalitet og Tilstand. Hvert forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. I Mariagerfjord Kommune betragtes bygninger med bevaringsværdi 1-4 som værende af høj bevaringsværdi i Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune.

Større sammenhængende landskaber

Hele lokalplanområdet ligger i et område, som er udpeget som et større sammenhængende landskab. Ifølge retningslinje 2.16.1 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 bør områderne friholdes for større tekniske anlæg og andet markant byggeri. Kan anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med bymæssig bebyggelse centralt i Hobro og indgår kun i udpegningen på grund af dens nærhed til fjorden, som er udpeget som et overordnet sammenhængende landskab.

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

Landskabelige bevaringsværdier

Lokalplanområdet er ifølge retningslinje 2.16.9 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 i sin helhed beliggende i et dallandskab. Ifølge retningslinjen bør dalens strukturer fremstå tydeligt og de visuelle sammenhænge på langs og tværs af dalene bør bevares. Det er især vigtigt at dallandskaber skal have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalens geologiske struktur.

Lokalplanområdet ligger på Hobro Havn omgivet af bebyggelse på alle sider og Mariagerfjord Kommunen vurderer, at lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse der slører dalens visuelle sammenhæng, da den nye bebyggelse ikke må være højere end den omkringliggende, og derved ikke kan ændre ved den visuelle opfattelse af dallandskabet.

På den baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.16.9

Geologiske bevaringsværdier

Hele lokalplanområdet ligger inden for et særligt geologisk område, som ifølge retningslinje 2.17.1 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 blandt andet skal friholdes for byggeri eller andet, som vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder.

Lokalplanområdet er i forvejen bebygget og indgår som en del af den bymæssige bebyggelse i Hobro, hvorfor Mariagerfjord Kommune vurderer, at bestemmelserne i lokalplanen ikke ændrer mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse.

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

Klimaændringer

Ifølge kommuneplanens retningslinje 2.22.1.2 i Kommuneplantillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er lokalplanområdet i risiko for oversvømmelser i forbindelse med klimaændringer og stormflod.



Illustration 7: Det grønne område viser hvor der er under køte 2,0 m DVR/90. Med rød streg vises lokalplanområdet.



Illustration 8: Skybrudskort for Hobro, hvor farverne viser vand på terræn ved henholdsvis en 10 års hændelse (turkis) og ved en 100 års hændelse (rød). Med rød streg vises lokalplanområdet.

Mariagerfjord Kommune har oplevet oversvømmelser i mindre omfang og er med sin kystnære beliggenhed i risiko for at få problemer med oversvømmelser ved fremtidige klimaændringer.

Ifølge Kystdirektoratet kan der forventes havvandsstigninger i indre danske farvande frem til år 2100 på mellem 70-130 cm. Nogenlunde det samme gælder for højvandshændelser, eksempelvis stormflod. Ved en fremtidig havvandsstigning på 1 meter i år 2100 og stormflod op til 1 meter er der risiko for hyppige oversvømmelser af områder, der ligger omkring eller under kote 2,0 meter DVR/90, jf. illustration 4.

I fremtiden vil skybrudhændelser blive hyppigere og voldsommere med risiko for oversvømmelser fra regnvand, der løber på terræn, fordi jorden og regnvandsledninger ikke kan lede det bort hurtigt nok. Skybrud er defineret som en nedbørsintensitet på mindst 15 ml på 30 minutter.

Konsekvenserne af oversvømmelser kan reduceres ved at sætte krav og vilkår om forebyggende foranstaltninger i planlægningen. Det kan være at sætte krav til sokkelhøjden for byggeri eller at sætte krav og vilkår om klimaforebyggende tiltag, der minimerer risikoen for oversvømmelser. Det kan være tiltag, der begrænser mængden af vand, der skal håndteres eller udnytter vandet til et nyt formål. Det kan også være foranstaltninger, der afleder og dirigerer vandet hen til områder, hvor det ikke gør skade eller kan afledes ved at blive pumpet væk.

Lokalplanområdet ligger hvor det er lavest ved Sdr. Kajgade 20 i kote 2 meter DVR90, hvor der frem til år 2100 kan forekomme problemer ved fremtidige højvandshændelser, eksempelvis i forbindelse med stormflod, svarende til et sikringsniveau på sokkelkote på mindst 2,2 meter DVR/90. Den øvrige del af lokalplanområdet ligger over kote 2,5 meter DVR/90 og er derfor udenfor den umiddelbare risikozone.

Skybrudskortet for Hobro viser, at der er risiko for vand på terræn i og omkring lokalplanområdet, jf. illustration 5. Som afværgeforanstaltninger arbejder Mariagerfjord Kommune med planer for at sikre byen ude langs havnekanten.

Ifølge kommuneplanens retningslinie 2.22.1.2 må der som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til byformål under kote 2,5 meter DVR90. Ved placering af nyt byggeri skal der tages hensyn til risikoen for og forebyggelse af oversvømmelser, og der skal ved hvert enkelt nyt byggeri tages stilling til placering af sokkelkoten.

Idet der ikke er tale om udlæg af nye arealer til byformål, men en ændret planlægning for eksisterende bebyggelse vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.22.1.2.

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 159 for Hobro Havn
- Lokalplan 159-2 tillæg nr. 2 til Lokalplan 159 for Hobro Havn

- Lokalplan 182 for centerområde ved Adelgade

Lokalplan 159 Hobro Havn der fastlægger bestemmelser om at området kun må anvendes til havneformål og erhverv med tilknytning til havnen - herunder også restauranter og offentlige/kulturelle formål. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om at bevaringsværdig bebyggelse og banesporene ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra kommunen. Inden for området må det ikke opføres eller indrettes boliger.

Lokalplan 159-2 Tillæg nr. 2 til Lokalplan 159 Hobro Havn er lavet for at ophæved en formålsparagraf i Lokalplan 159 der siger, at sporbetjening af havneområdet skal opretholdes, samt § 6, stk. 3, der omhandler det samme.

Lokalplan 182 for centerområdet ved Adelgade, Skibsgade og Grøndalsvej i Hobro der fastlægger bestemmelser om at området må anvendes til boliger, erhverv og offentlige formål og at de bevaringsværdige facadebebyggelser ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra kommunen.

Lokalplanerne ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplanen.

4.4 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Lokalplanens endelige vedtagelse ændrer ikke ved 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 er udbygget og har været det i lang tid, og lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse der afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

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

4.5 Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012.

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

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

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

Illustration 9: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

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

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer kan ikke ske frit, idet der er lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ.

Støj fra virksomheder

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

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

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.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at byggeriet ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationalt naturbeskyttelsesområde nr. 30 for Lovns Bredning, Hjarbækfjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk væsentligt, da det nærmeste er området ved Glenstrup Sø, som ligger over 5 km fra lokalplanområdet.

Særligt beskyttede arter

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 11 gælder det, at en lokalplan, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatsdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

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

4.7 Museumsloven**Arkæologiske forhold**

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

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

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

4.8 Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Sdr. Kajgade, Grøndalsvej og Skibsgade. Det vurderes at vejene er egnede til at vejbetjene lokalplanområdet.

Parkering

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

Ved restauration, café eller kulturelle formål skal der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m².

Ved ændringer eller etablering af vejadgang, parkeringsplads m.v. skal de 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 ske i henhold til den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplanområdet omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021. Området skal separatkloakeres. Overfladevand skal ledes til det eksisterende regnvandsstik i Skibsgade, hvorimod spildevand kan ledes til den eksisterende spildevandsledning i Skibsgade.

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.

6. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

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

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

7. 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 der var ingen servitutter der har betydning for realiseringen af lokalplanen.

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 pligt til at forespørge i ledningsregisteret (LER) forud for gravearbejdet.

8. Klagevejledninger til lokalplan

Hvad kan jeg klage over?

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan 158/2020 - Boliger på Skibsgade /Sdr. Kajgade i Hobro.

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området anvendes til boliger, restauranter, caféer, liberale og kulturelle formål samt teknisk anlæg i form af pumpehus til fjernvarme.
- at områdets bebyggelsesstruktur og rumdannelser bevares.
- at ny bebyggelse opføres med en levende og åben facade ud mod vejen.

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 følgende matr.nr.(e): 111b, 111c, 111d og 111e Hobro Markjorder, 92m, 92n og 195 Hobro Bygrunde, samt en del af matr. nr. 7000ah og 7000ag, Hobro Bygrunde.

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 ikke på zoneforholdene.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boliger, restauranter, caféer, liberale og kulturelle formål, samt teknisk anlæg i form af pumpehus til fjernvarme.

Stueetagen på Sdr. Kajgade 20, som er vist med orange farve på bilag 2, skal anvendes til restaurant, café, liberale eller kulturelle formål.

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

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet kan finde sted, såfremt dette ikke strider imod lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres som etagebebyggelse.
- 5.2 Ny bebyggelse skal opføres i facadelinjen i bilag 2.
- 5.3 Ny bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager og højst 4 etager.
(Pumpehuset, Skibsgade 48 er et teknisk anlæg og reguleres efter § 10, stk. 2)
- 5.4 Ny bebyggelse må opføres med en højde på højst 16 meter.

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

- 5.5 Ny bebyggelse må placeres i skel i den højde der er nævnt i § 5.4 og 5.7.
- 5.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom skal være mindst 60 %.

Sekundær bebyggelse

- 5.7 Sekundære bygninger så som garager, carporte, cykelskure, redskabsrum, drivehuse, legehuse, legeredskaber osv. skal opføres i 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 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 Udvendige bygningssider skal fremstå i blank mur af røde teglmursten. Murstenene kan pudses, vandskures eller males.
- 6.2 Sekundær bebyggelse, mindre bygningsdele - herunder elevator-/trappetårne og lignende må opføres i andre materialer.
- 6.3 Ny bebyggelse på Skibsgade og Grøndalsvej skal opføres med saddeltag, hvor tagryggen løber parallelt med vejen.
- 6.4 Saddeltag skal opføres med en hældning mellem 15 og 45 grader.

- 6.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader er undtaget. (Glasserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)
- 6.6 Sekundær bebyggelse herunder elevator-/trappetårn kan uanset § 6.3 opføres med fladt tag eller ensidig taghælding

Skiltning

- 6.7 Der må på facaderne kun skiltes for den bosiddende virksomhed og deres produkter.
- 6.8 Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt eller i form af enkeltstående bogstaver.
- 6.9 Reklameskiltning på facaderne må kun ske i form af banner-skilte, påtrykt pladeskilt, eller mindre reklame/plakat-holdere.
- 6.10 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte.
- 6.11 Skiltning på facaderne placeres;
- så det/de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
 - med en afstand på minimum 10 cm til vinduer, døre, gesims, facade-detajler og hushjørner.
 - så de flugter med hinanden eller det/de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linier.
 - inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.
 - under tagfod.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Til nye boliger skal der etableres mindst 2 m² udendørs opholdsareal.
- Der er ikke krav om etablering af fælles opholdsarealer på terræn.
- 7.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler på ubebyggede arealer eller udenfor dertil indrettede parkeringspladser.

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +0,5/-3 meter i forbindelse med byggefasen. Derudover må der ikke foretages terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.¹

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

9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige veje Sdr. Kajgade, Skibsgade og Grøndalsvej.

9.2 Der skal etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² restaurant, café, liberalt erhverv og kulturelle formål.

9.3 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg).

§ 10 Tekniske anlæg

10.1 Skibsgade 48 anvendes til pumpehus for fjernvarme og må have en højde på 6 meter over terræn og må udgøre 150 m² bebygget areal

10.2 Anlæg til bebyggelsens tekniske forsyning og køleanlæg skal så vidt muligt indbygges i bygningerne.

10.3 Øvrige tekniske anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgøre 30 m² bebygget areal.

10.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.

10.5 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

§ 11 Servitutter

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

1) I forbindelse med en dispensation, vil der blive lagt vægt på, hvorvidt terrænreguleringen medfører væsentlige ulemper for naboen i form af indbliksgener, risiko for nedfalden jord, tilførsel af overfladevand, påvirkning af udsigt samt visuelle gener i form af markante skråningsanlæg og/eller støttemur.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit 4.9)
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)
 - De nødvendige parkeringspladser skal være etableret (jf. redegørelsens afsnit 4.8)

§ 13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Følgende lokalplaner ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:
- Lokalplan 159 for Hobro Havn, vedtaget af Mariagerfjord Byråd den 7. marts 1990 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.
 - Tillæg nr. 2 til Lokalplan 159 for banearealet på Hobro Havn, vedtaget af Mariagerfjord Byråd den 7. oktober 1998 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.
 - Lokalplan 182 for et Centerområde ved Adelgade, Skibsgade og Grøndalsvej i Hobro, vedtaget af Mariagerfjord Byråd den 28. april 1993 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.
- 14.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 14.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.
- 14.4 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 og 40.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 15.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- Dog bortfalder adgangen til at foretage ekspropriation, hvis beslutningen ikke er truffet inden 5 år efter offentliggørelsen af planen.
- 15.7 I henhold til Planlovens § 48 kan ejeren af et areal, som i en lokalplan er udlagt til offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

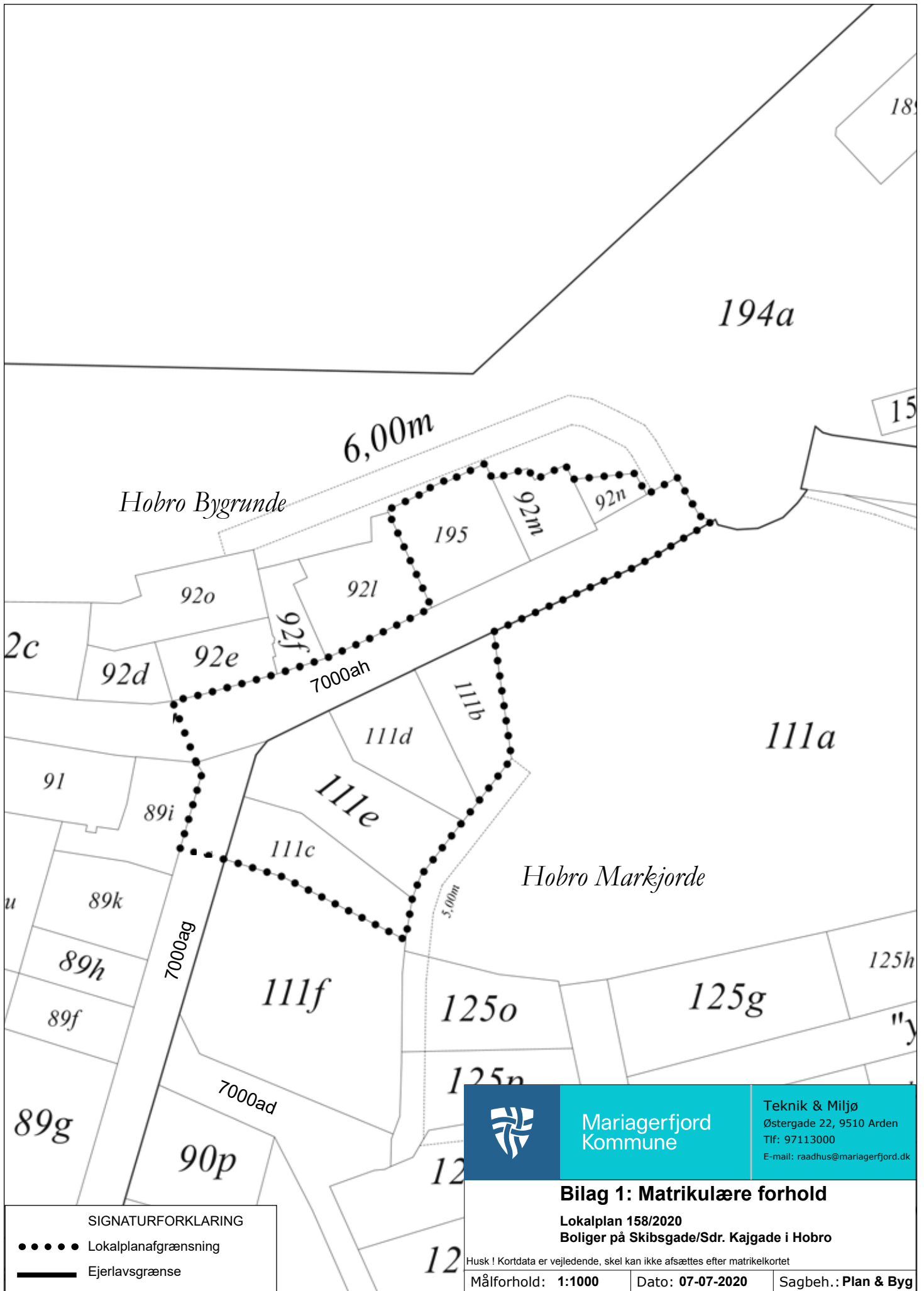
Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 158/2020 for boliger ved Skibsgade/Sdr. Kajgade i Hobro af Udvalget for Teknik og Miljø Byrådet den 7. september 2020.



Jørgen Hammer Sørensen
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

Lars Højmark
Teknik og Byg Chef

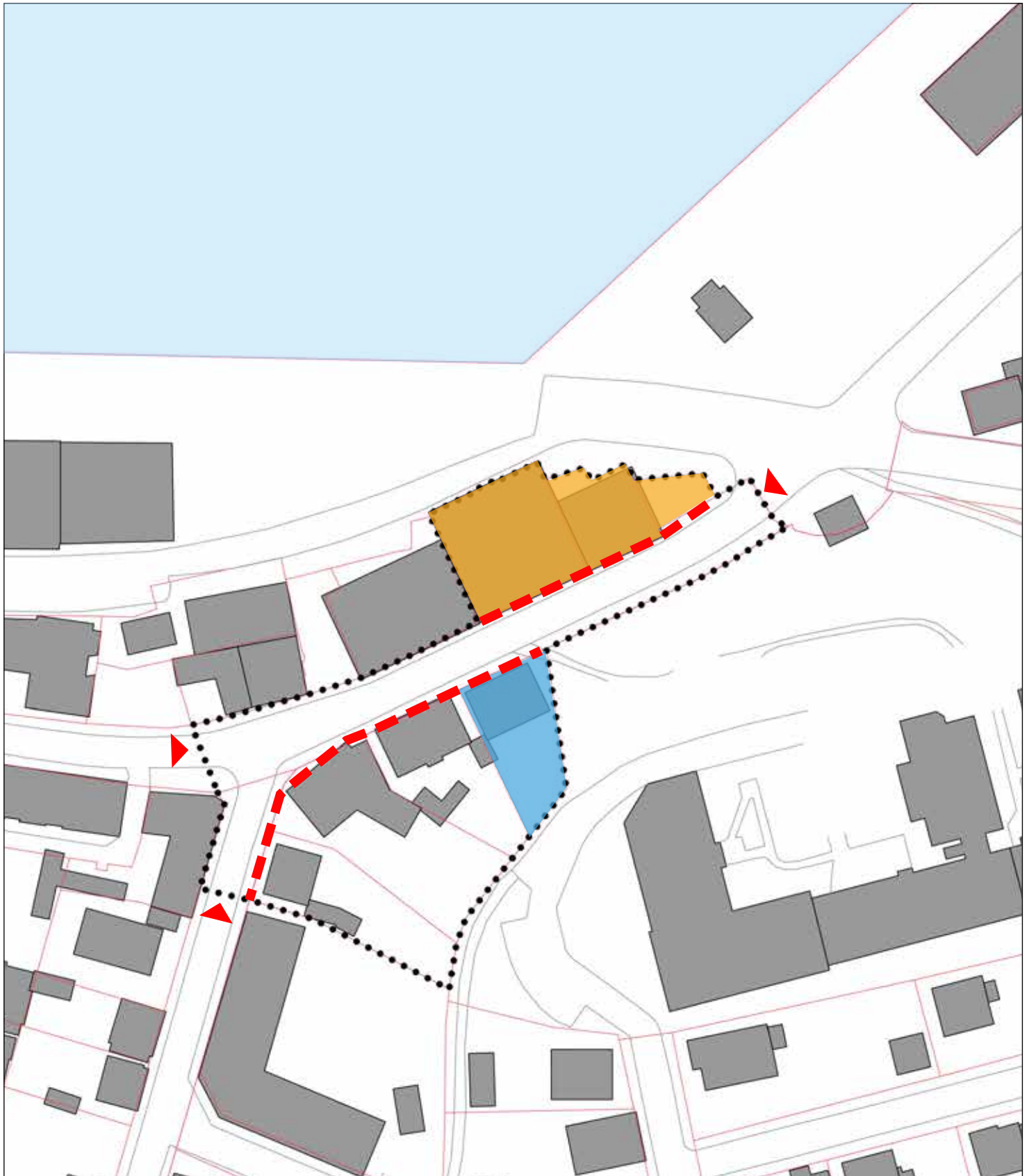
BILAG



SIGNATURFORKLARING	
●●●●●	Lokalplanafgrænsning
—	Ejerlavsgrense

	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerford.dk
	Bilag 1: Matrikulære forhold	
	Lokalplan 158/2020 Boliger på Skibsgade/Sdr. Kajgade i Hobro	

Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet		
Målforshold: 1:1000	Dato: 07-07-2020	Sagbeh.: Plan & Byg



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● Lokalplanafgrænsning
- ◀ Vejadgang
- Facadebyggelinie
- Sdr. Kajgade 20 - Stueetagen: cafe/
restaurant/kulturelle formål
- Teknisk anlæg - Pumpehus til fjern-
varme



Mariagerfjord
Kommune

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

Bilag 2: Lokalplankort

Lokalplan 158/2020

Boliger ved Søndre Kajgade/Skibsgade i Hobro

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

Målforshold: 1:1000

Dato: 07-07-2020

Sagbeh.: Plan & Byg

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 158/2020 for boliger på Skibsgade/Sdr. Kajgade i Hobro og tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune.

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

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

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

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE					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		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		
Habitat-områder			X		
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		
Grønne områder			X		
Skovrejsning/skovnedlæggelse			X		
Fredning			X		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		Da lokalplanområdet er udbygget og ligger op til eksisterende by, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge			X		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			X		Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer kulturmiljøet på Hobro Havn.
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 indeholder bestemmelser der sikrer bebyggelsesstrukturen i området
Arkitektoniske værdier			X		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		

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

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

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

Sikkerhed					
Kriminalitet			X		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			X		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			X		
Påvirkning af erhvervslivet			X		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			X		
Muligheder for arealanvendelse			X		
Servicefunktioner			X		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion

På baggrund af screeningen vurderes det, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen ikke berører internationale beskyttelsesområder
- At planen 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