



Plan og Byg

Postadresse:

Nordre Kajgade 1
9500 Hobro
Tlf. 97 11 30 00
raadhus@mariagerfjord.dk
www.mariagerfjord.dk

Journalnummer:

01.02.05-P16-1-20

Ref.: Britt Hald (bhald)

Direkte tlf. 97113680
bhald@mariagerfjord.dk

Dato: 3.6.2020

Personlig henvendelse:

Rådhuset i Arden
Østergade 22
9510 Arden

Forslag til ophævelse af Lokalplan 136 for et boligområde mellem Skivevej og jernbanen

Byrådet i Mariagerfjord Kommune har på møde den 28. maj 2020 vedtaget Forslag til ophævelse Lokalplan 136 for et boligområde mellem Skivevej og jernbanen, som hermed sendes i offentlig høring.

Formål og Baggrund

Mariagerfjord Kommune har på grundejers anmodning udarbejdet forslag til ophævelse af lokalplan 136 for et boligområde mellem Skivevej og jernbanen i Hobro. Ejer ønsker ikke længere at lave boliger på arealet, da han har behov for areal til at udvide en virksomhed, der ligger umiddelbart uden for lokalplanområdet.

Området er omfattet af grundvandsinteresser, så der vil blive stillet krav om, at de erhverv/funktioner der fremover ønskes placeret i området ikke må true grundvandet.

Mariagerfjord Kommune har på baggrund af dette udarbejdet forslag til ophævelse af lokalplan 136. Lokalplanområdet omfatter ca. 3,5 ha af matr.nr. 1ar, Hald-Tolstrup By, Øls.

Herunder ses lokalplanområdet, der ønskes ophævet. Lokalplanområdet er vist med en sort omkrans. Det skraverede gule areal er mose og det skraverede blå areal er en sø, begge dele er beskyttet natur efter Naturbeskyttelsesloven § 3 og må ikke ændres uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.



Kommune, Teknik og Byg, Nordre Kajgade 1, 9500 Hobro inden denne dato.

Forslaget kan ses på biblioteket, i borgerservice og på www.plandata.dk, hvor det er fremlagt fra den 5. juni 2020. Hvis du er interesseret i at vide mere om forslaget, er du velkommen til at kontakte Teknik & Byg.

Lokalplan 136 som ønskes ophævet kan desuden ses på kommunens hjemmeside eller på Plandata.dk.

Miljøvurdering af planforslaget

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er der ved udarbejdelse eller ændring af planforslag foretaget en screening af miljøpåvirkninger. Screeningen er indeholdt vedlagt som bilag, og resultatet af screeningen er, at forslaget ikke får væsentlige indvirkninger på miljøet. Mariagerfjord Kommune har derfor truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Klagevejledning til screeningen er vedlagt som bilag til dette brev.

Dine bemærkninger til høringsforslaget vil blive offentliggjort

Dine bemærkninger vil blive behandlet i det høringsnotat, som vil blive fremlagt for politikerne ved lokalplanens næste politiske behandling. Her skal politikerne tage stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Spørgsmål og bemærkning

Hvis I har spørgsmål til dette brev, er I velkomne til at kontakte mig på 97113680 eller på bhald@mariagerfjord.dk.

Venlig Hilsen

Britt Hald



Klagevejledning til screening af miljøvurdering

Hvad kan jeg klage over?

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du klage til Planklagenævnet over at kommunen har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. 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 reglerne i Planloven og i ”Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” er overholdt.

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?

Hvad er klagefristen?

Planklagenævnet skal have modtaget din klage inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, hvilket sker samtidig med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Hvem kan klage?

Alle, der har en væsentlig og individuel interesse i sagens udfald, kan klage over en afgørelse.

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. 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, hvilket er Kommunen i dette tilfælde.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 dog kr. 1800 for virksomheder og organisationer. 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 ansøgning til Mariagerfjord Kommune,

Nordre Kajgade 1, 9500 Hobro eller til raadhus@mariagerfjord.dk. Mariagerfjord Kommune videregiver herefter ansøgningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, din ansøgning kan imødekommes.

I din klage skal du så vidt muligt pege på, hvilke regler i lovgivningen, du mener, ikke er overholdt. Hvorvidt en plan er rimelig eller hensigtsmæssig, er ikke et retligt spørgsmål, og det vil blive afvist af Planklagenævnet.

For at spare tid er det vigtigt, at den plan, som du klager over, er klart identificeret i klagebrevet. Hvis du klager over en planvedtagelse, f.eks. en lokalplan, bør nummer og titel på planen oplyses. Samtidig skal du begrunde din klage.

Vi henviser til Planklagenævnets hjemmeside hvis du har spørgsmål til klageportalen. Den kan du finde på www.naevneneshus.dk.

Domstolsprøvelse

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

MILJØVURDERING AF PLANEN

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?					Planen er rammesættende for kommende lokalplanlægning af området.
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 planen 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 området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludvidelse, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3 fra Kommuneplanen væsentligt, da denne er rettet mod den store flade.
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge			X		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	X				
Arkæologiske værdier			X		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	X				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø	X				
Arkitektoniske værdier	X				
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		
Risiko for forurening			X		

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

Jordhåndtering/ flytning			X		<p>Nærværende lokalplanområde er vurderet ud fra de bestemte kriterier, at det er udtaget i Mariagerfjord Kommunes områdeklassificering.</p> <p>Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analyse af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune.</p> <p>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. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).</p>
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		

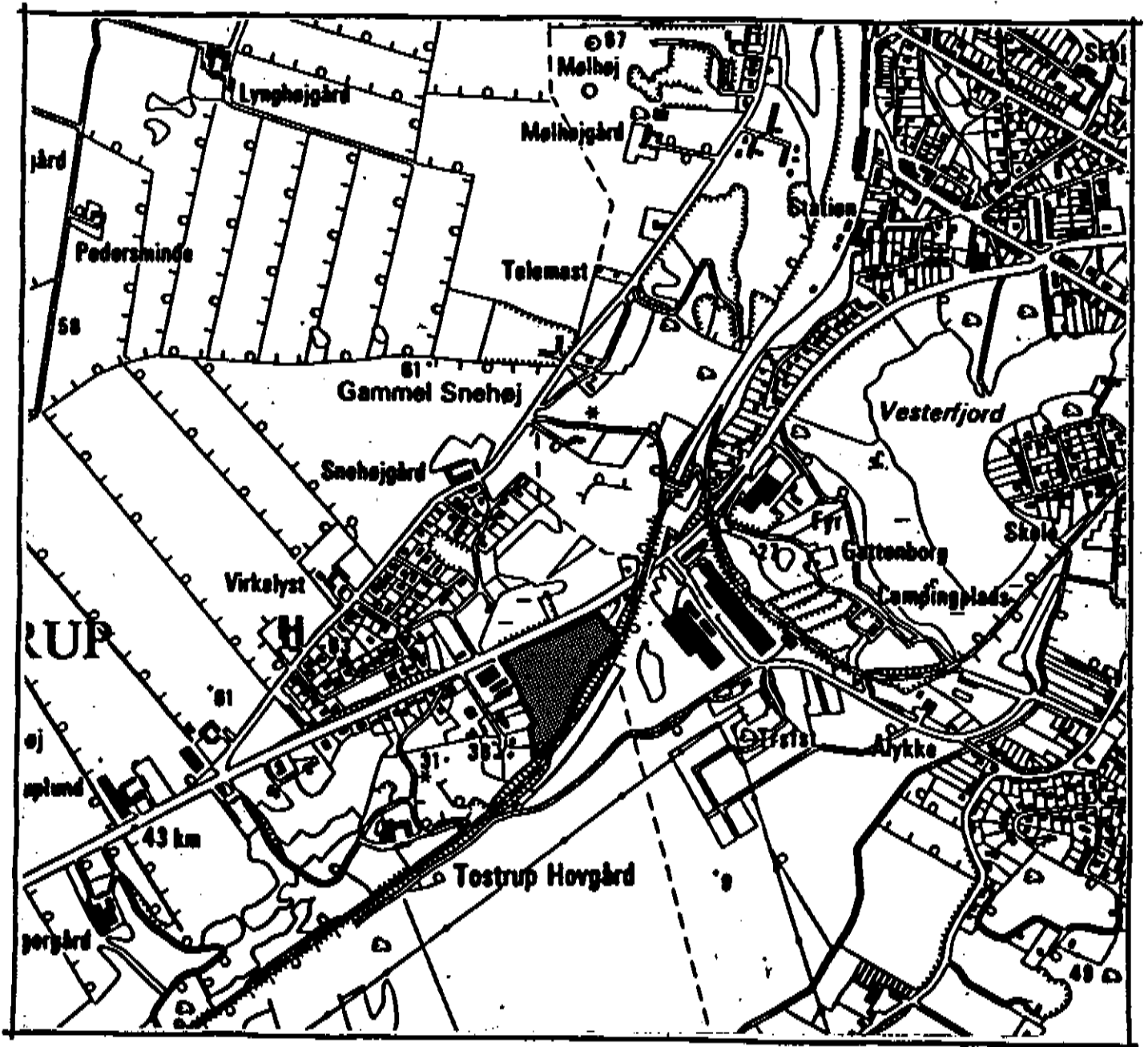
Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

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.

HOBRO KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 136

For et boligområde mellem Skivevej og jernbanen i Hobro.
1989

HOBRO KOMMUNE. LOKALPLAN 136.

For et boligområde mellem Skivevej og jernbanen i Hobro.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Redegørelse til lokalplanen.	
1. Indledning	1
2. Lokalplanens område	1
3. Lokalplanens formål	2
4. Lokalplanens indhold	3
5. Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
6. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning m.v.	6
Regionplanen	6
Spildevandsplanen	6
Varmeplanen	6
Landbrugsforhold	6
Naturfredningsforhold	6
Vejforhold	7
By- og landzoneforhold	7
7. Lokalplanforslagets retsvirkninger	7
8. Lokalplanens retsvirkninger	7
9. Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	8
10. Underretning af statslige myndigheder m.fl.	8
Lokalplanbestemmelser	9
Indledning	9
§1. Formål	9
§2. Område og zonestatus	9
§3. Områdets anvendelse	9
§4. Udstykning	10
§5. Vej- og stiforhold	10
§6. Bebyggelsens omfang og placering	10
§7. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§8. Ubebyggede arealer	11
§9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§10. Grundejerforening	12
§11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
Vedtagelsespåtegning	13
Kortbilag 1: Lokalplankort	14
Kortbilag 2: Illustrationsplan	15



REDEGØRELSE TIL LOKALPLANEN.

1. INDLEDNING.

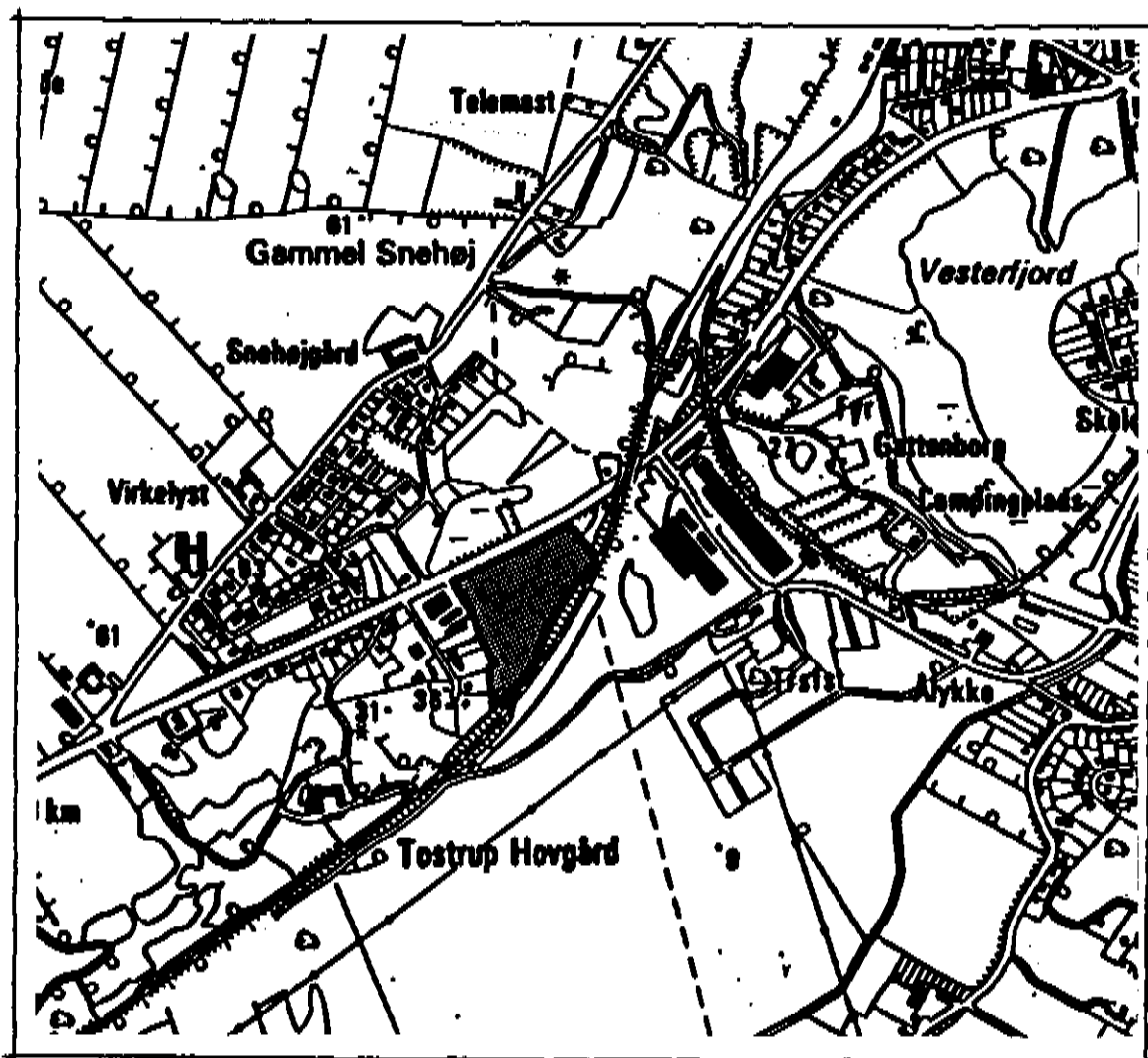
Nærværende redegørelse til lokalplan 136 for Hobro kommune er udarbejdet i.h.t. kommuneplanlovens §§ 20 og 21 for at oplyse om, hvad lokalplanens formål og indhold er, og hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning og lovgivning, der gælder for lokalplanområdet. Samtidig indeholder redegørelsen oplysninger om lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger samt om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

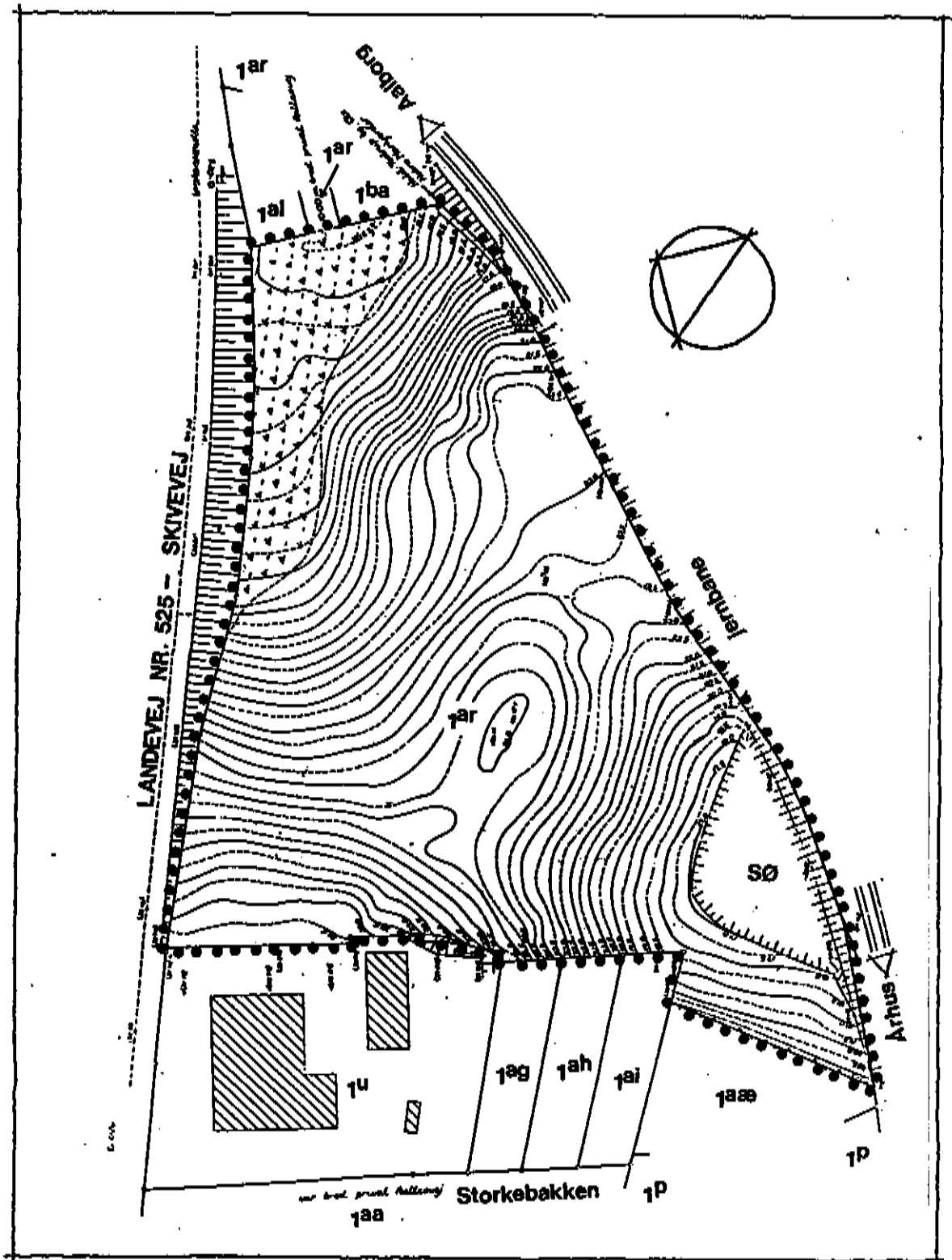
Lokalplanen omfatter et område mellem landevej 525, Skivevej, jernbanen Randers-Hobro og boligområdet ved Storkebakken.

Lokalplanområdet omfatter ca. 3.5 ha af matr.nr. 1^{ar} Hald-Tostrup by, Øls.

På efterfølgende tegning 1 er vist lokalplanområdets beliggenhed i den vestlige del af Hobro by, og på tegning 2 er vist selve lokalplanområdets afgrænsning og nuværende forhold.



Tegn.1: Lokalplanområdets beliggenhed i Hobro by.



Tegn.2: Lokalplanområdets afgrænsning og nuværende forhold.
 ●●●● Lokalplangrænse.

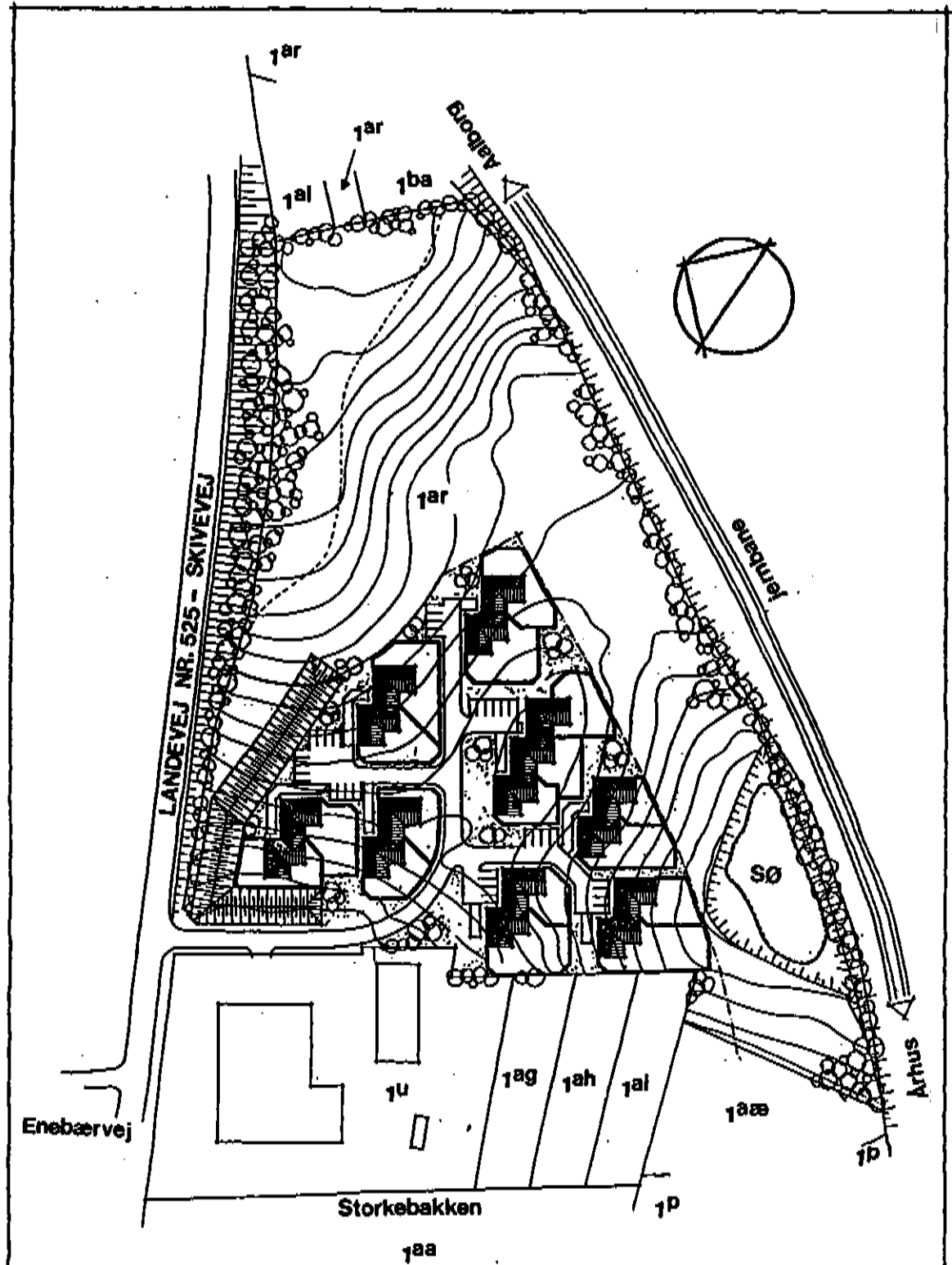
3. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med lokalplanen er at sikre området til boligbebyggelse under hensyntagen til områdets terrænforhold og beliggenhed, og specielt forholdet til de omliggende støjkloder (Skivevej og jernbanen).

Støjkonsekvensberegningen betyder, at boligbebyggelsen alene må etableres i områdets vestlige del under forudsætning af etablering af en jordvold mod Skivevej og iøvrigt under overholdelse af afstand fra såvel Skivevej som jernbanen, jfr. tegning 3.

Da støjforholdene i området uden for det på tegning 3 viste mulige boligområde ikke er acceptable for boligformål, opdeles lokalplanområdet i 2 områder:

- Område A til boligformål (boligbebyggelse, haver og fælles opholdsarealer m.v.).
- Område B til natur- og friluftsmål (boldbane, nyttehaver, beplantninger, naturområde o.lign.).



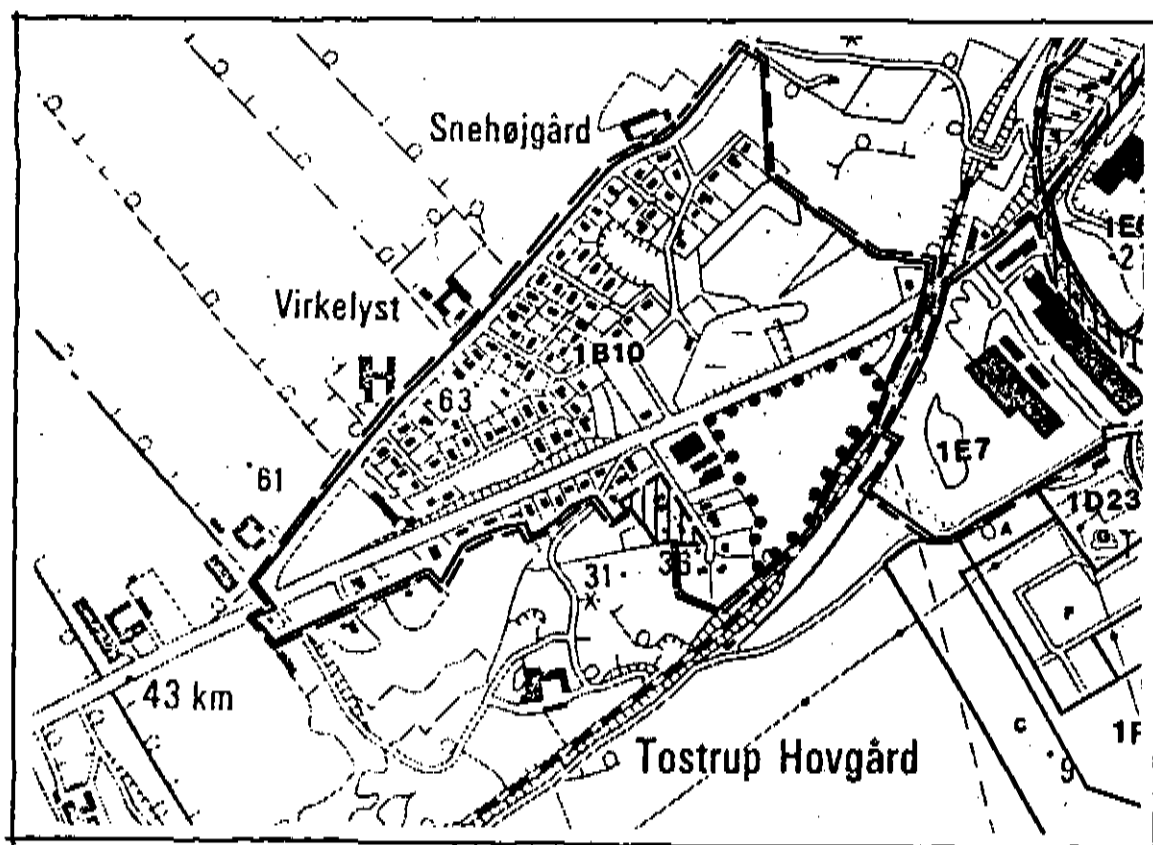
Tegn.4: Vejledende udstyknings- og bebyggelsesplan (Illustrationsplan).

For området til boligformål fastlægges ikke en præcis og endelig udstyknings- og bebyggelsesplan. Istedet angives en vejledende plan for områdets udformning, (Illustrationsplan), jfr. tegning 4, og en række vilkår og retningslinier som f.eks.

- boligområdet skal etableres som en tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, klynge eller gårdhuse),
- der må inden for området højst etableres 17 boliger,
- bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og skal gives en sammenhængende og helhedspræget udformning (byggnings-, materiale- og farvemæssigt),
- bebyggelsens udearealer (haver og fælles opholdsarealer) skal etableres indenfor boligområdets afgrænsning,
- området kan udstykkes/opdeles i enkeltboliger,
- gående og kørende adgang til boligområdet må alene finde sted ad den nye 9 m brede private fællesvej til Skivevej i områdets nordvestlige hjørne,
- en 3 m høj jordvold/støjafskærmning mod Skivevej skal etableres forinden boliger i området tages i brug,
- den nye adgangsvej til området skal tillige tjene som adgangsvej for naboejendommen, matr.nr. 1^U smst., idet overkørslen til matr.nr. 1^U dog skal placeres mindst 25 m fra landevejens skel, og
- ved den nye adgangsvejs tilslutning til landevejen skal der sikres oversigt i.h.t. vejreglerne såvel på matr.nr. 1^U som matr.nr. 1^U.

5. LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.

Lokalplanområdet er omfattet af Hobro Kommuneplan 1984/96 og heri udlagt som boligområde under l.B.10 (Skivevej), jfr. tegning 6.



Tegn.5: Kommuneplanens Rammeplan vedr. lokalplanområdet.
 ———— Rammeplanens inddeling i enkelt- og delområder.
 - - - - Eksisterende byzonegrænse.
 ●●●●● Områdegrænse for lokalplan nr. 136.

Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet angiver følgende:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25. Eventuelle andele i fællesarealer, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, i særlige tilfælde dog 2 1/2 etage, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret.
- d. For området I.B.10 henledes opmærksomheden på den generelle rammebestemmelse om støjforhold.

Den påtænkte anvendelse og udformning af lokalplanområdet er således i overensstemmelse med kommuneplanen og dens rammebestemmelser.

I tilfælde af udstykning af de 17 mulige boligenheder i boligområdet vil bestemmelsen om, at andele i fællesarealer m.v. kan indregnes i bebyggelsesprocenten bevirke, at bestemmelserne om maksimale bebyggelsesprocenter kan overholdes.

6. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING M.V.

Regionplanen.

Regionplanens bestemmelser om vejtrafik- og jernbanestøj er overholdt ved de angivne vilkår om støjafskærmning ved jordvold og afstand.

Amtskommunens Miljøkontor har den 22.12.1988 og 13.1.1989 meddelt accept af de opstillede støjkonsekvenser.

Spildevandsplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hobro kommune. I henhold til spildevandsplanen skal kloakeringen udføres som separat system, idet spildevand via en lokal pumpestation skal ledes til centralrenseanlægget i Hobro, mens regnvand afledes til Onsild Å via et lokalt regnvandsbassin.

Varmeplanen.

Lokalplanområdet er beliggende i varmeplanens energidistrikt 4, hvoraf følger at opvarmning af ny bebyggelse skal ske ved anvendelse af naturgas.

Landbrugsforhold.

Matr.nr. 1^{ar} udgør en del af en landbrugsejendom, og landbrugsministeriet skal derfor godkende ophævelse af langbrugspligten indenfor lokalplanområdet.

Naturfredningsforhold.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens skovbyggelinie omkring skovarealerne nordøst for Tostrup Hovgård.

Da der allerede findes bymæssig bebyggelse nærmere skovarealerne (området omkring Storkebakken) ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af

skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Vejforhold.

I henhold til lov om offentlige veje er der på matr.nr. 1^{ar} tinglyst adgangsbe- grænsning i forhold til landevej 525, Skivevej.

I forbindelse med lokalplanen ansøges Nordjyllands Amtskommune derfor om, at der i forbindelse med lokalplanens realisering foretages følgende:

- Tilladelse til etablering af ny adgangsvej til landevejen i det nordvest- lige hjørne af matr.nr. 1^{ar} i landevejens station 43.840 med oversigt $l_s = 2,5$ m og $l_p = 95$ m.
- Nedlægning af eksisterende overkørsel til matr.nr. 1^u i landevejens station 43.830.
- Tilladelse af etablering af overkørsel fra matr.nr. 1^u til den nye adgangsvej, mindst 25 m fra landevejens skel.

Langs landevej 525, Skivevej, er der tinglyst vejbyggelinie på 12,5 m fra vejmidte med tillæg for højdeforskel og passagemulighed.

I forbindelse med lokalplanen ansøges Nordjyllands Amtskommune derfor om, at der i forbindelse med lokalplanens realisering foretages følgende:

- Tilladelse til at jordvolden/støjafskærmningen placeres indenfor vejbyggelinien langs landevejen, således at jordvoldens fod kan placeres 3,00 m fra vejskel.

By- og landzoneforhold.

Hele lokalplanområdet er byzone, og der udløses således ikke frigørelsesafgift i forbindelse med lokalplanen.

7. LOKALPLANFORSLAGETS RETSVIRKNINGER.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Der gælder således et foreløbigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller iøvrigt udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, såfremt bestemmelserne i kommuneplanlovens kap. 6 om grundstørrelser, bebyggelses- procent, etageareal og bygningshøjde ikke derved fraviges.

Byrådet kan dog tillade fravigelser af de nævnte bestemmelser, hvis bebyggelsen ikke er et større byggearbejde, og den er i overensstemmelse med kommu- neplanen.

Lokalplanforslagets retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokal- plan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggør- else.

8. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en endeligt vedtagen eller godkendt lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i kommuneplanlovens § 47.

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

9. FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har Hobro byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være Hobro kommune, Teknisk Forvaltning, Ndr. Kajgade 1, 9500 Hobro, i hænde senest 8 uger efter offentliggørelsen i de lokale ugeaviser.

10. UNDERRETNING AF STATSLEGE MYNDIGHEDER M.FL.

I henhold til kommuneplanlovens § 23 tilsendes lokalplanforslaget til følgende:

- Nordjyllands Amtskommune.
- Planstyrelsen.
- Skov- og Naturstyrelsen.
- Landbrugsministeriet, Jordbrugsdirektoratet.
- Miljøstyrelsen.
- DSB, Generaldirektoratet.

INDLEDNING.

HOBRO KOMMUNE.

Lokalplan nr. 136 for et boligområde mellem Skivevej og jernbanen i Hobro.
I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.6.1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL.

Stk. 1. Formålet med lokalplanen er at sikre et område til boligformål med maksimalt 17 boliger under hensyn til beliggenhed, terrænforhold og støj fra den tilstødende landevej og jernbane.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 1^{ar} Hald-Tostrup by, Øls, samt alle parceller, der efter den 10.4.1989 udstykkes fra den nævnte del af matr.nr. 1^{ar}.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i :
Område A : Boligformål.
Område B : Natur- og friluftformål.
Områdeopdelingen er vist på kortbilag 1.

Stk. 3. Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Stk. 1. Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde-, klynge- og gårdhuse eller lignende tæt, lav boligbebyggelse.

Stk. 2. Område A må bebygges med op til 17 boliger.

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der i område A på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Stk. 4. Inden for område A kan opføres transformestationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 20 m² bebygget areal, og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- Stk. 5. De til boligerne i område A hørende udearealer (haver og fælles opholdsarealer) skal være beliggende i område A.
- Stk. 6. **Område B** må kun anvendes til natur- og friluftsmål (boldbane, nyttehaver, beplantninger, naturområde o.lign.).
- Stk. 7. I område B må der ikke opføres bebyggelse. Byrådet kan dog tillade opførelse af enkelte bygninger i området til brug for områdets anvendelse og drift.

§ 4. UDSTYKNING.

- Stk. 1. Udstykning af området må kun finde sted på grundlag af en af byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.
- Stk. 2. I område A må der maksimalt ske udstykning/opdeling i 17 boligenheder.
- Stk. 3. Område B skal ejendomsretligt henhøre under område A enten som een fast ejendom eller som et fællesejet areal, hvor hver andel er noteret sammen med en tilhørende ejendom i område A.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- Stk. 1. Der udlægges areal til adgangsvej a-b i en bredde af 9 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.
- Stk. 2. Gående og kørende adgang til lokalplanområdet må alene finde sted ad den i stk. 1 nævnte adgangsvej.
- Stk. 3. Den i stk. 1 nævnte adgangsvej skal tillige tjene som adgangsvej for matr.nr. 1^u Hald-Tostrup by, Øls, på strækningen a-b.
- Stk. 4. Etablering af overkørsel fra vej a-b til matr.nr. 1^u Hald-Tostrup by, Øls, skal ske mindst 25 m fra landevejens skel.
- Stk. 5. Udlæg og anlæg af øvrige veje, parkeringsarealer og stier i område A må kun finde sted på grundlag af en af byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.
- Stk. 6. Ved vej a-b's tilslutning til landvej 525 skal sikres oversigtsarealer bestemt ved $l_s = 2,5$ m og $l_p = 95$ m.
- Stk. 7. I område A skal der indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne kan helt eller delvis placeres på fælles parkeringspladser.
Garage eller carport medregnes med det antal pladser, de er dimensioneret til.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- Stk. 1. Bebyggelse i området må kun finde sted på grundlag af en af byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan.

- Stk. 2. Der må i område A maksimalt opføres 17 boliger.
- Stk. 3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Ved beregning af bebyggelsesprocenten for hver ejendom i område A medregnes i grundarealet den til den enkelte ejendom tilhørende andel af område B, jfr. § 4, stk. 3.
- Stk. 4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over den niveauplan, der fastsættes af byrådet på grundlag af den i stk. 1 nævnte udstyknings- og bebyggelsesplan.
- Stk. 5. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 2. Ydervægge skal udføres som murede facader i teglsten. Mindre dele af facaderne samt udbygninger, knaster, udhuse, garager og carporte kan dog udføres med træbeklædning eller lignende.
- Stk. 3. Tage skal udføres med røde teglsten. Tage skal udføres med samme taghældning. Taghældningen må udføres mellem 25°-45°.
Dele af tagflader kan forsynes med solfangere.
- Stk. 4. Før byggeri, anlæg og lignende påbegyndes, skal der foreligge en af byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan i hvilken forbindelse byrådet tillige skal godkende bebyggelsesens materiale- og farvesammensætning under hensyn til en sammenhængende og helhedspræget bebyggelseudformning både internt i lokalplanområdet og i forhold til omliggende områder.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

- Stk. 1. Belysning i området må kun etableres som lav parkbelysning.
- Stk. 2. Hegn må både i naboskel og vejskel etableres som levende hegn.
- Stk. 3. I område B og på ubebyggede arealer, veje og parkeringspladser i område A må der ikke henstilles campingvogne, både, lastvogne, påhængskøretøjer, busser og ikke indregistrerede motorkøretøjer.
- Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
Ubebyggede grunde i område A skal holdes rengjorte, dyrket eller på anden måde gives et ordentligt udseende og må ikke påføre omgivelserne gener.
Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- Stk. 5. Den på kortbilag I viste jordvold mod Skivevej skal etableres

med en højde af 3.00 m over terræn og beplantes med en dækkende beplantning.

- Stk. 6. Indretning og anvendelse af område B skal godkendes af byrådet.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 8, stk. 5, nævnte jordvold er etableret.
- Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning i.h.t. kommunens varmeplan.

§ 10. GRUNDEJERFORENING.

- Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af bebyggelsen er taget i brug, eller når byrådet kræver det.
- Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af område B, den i § 8, stk. 5, nævnte jordvold, fælles veje, stier og opholdsarealer i område A og iøvrigt andre fælles arealer og anlæg som fastlægges for området.
- Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet, og grundejerforeningen skal stedse holde Hobro kommunes tekniske forvaltning underrettes om sin adresse.
- Stk. 5. Såfremt området ikke udstykkes/opdeles i enkeltboliger, påhviler der ejeren af ejendommen (område A og B) de samme forpligtigelser som der i nærværende § 10 er pålagt grundejerforeningen.

§ 11. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse eller dispensation fra :

- Stk. 1. Landbrugsministeriet med hensyn til ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdet.
- Stk. 2. Skov- og Naturstyrelsen med hensyn til ophævelse af skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet.
- Stk. 3. Nordjyllands Amtskommune med hensyn til tilslutning af den i § 5, stk. 1, nævnte nye adgangsvej til landevej 525, samt overkørsel fra adgangsvejen til matr.nr. 1^u Hald-Tostrup by, Øls, og endvidere med hensyn til etablering af jordvold indenfor byggelinien langs landevej 525, således at jordvoldens fod kan placeres 3.00 m fra vejskel.

- Stk. 4. Vejbestyrelsen med samtykke fra politiet med hensyn til vejanlæg, der har væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.
- Stk. 5. Vejmyndigheden med samtykke fra politiet til forandringer og færdselsreguleringer af private fællesveje.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 136 for Hobro kommune i byrådets møde, den 14. juni 1989.

Hobro byråd, den 14. juni 1989

P.b.v.


Erlann Christiansen
Borgmester


Kim Kristensen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning er foranstående lokalplan vedtaget på byrådets møde den 6. sep. 1989, idet der ved den endelige vedtagelse er tilføjet bestemmelser om vejanlæg m.v. i § 11, i form af nyt stk. 4 og 5.

Hobro byråd, den 18. september 1989




P.b.v.


Erlann Christiansen
Borgmester

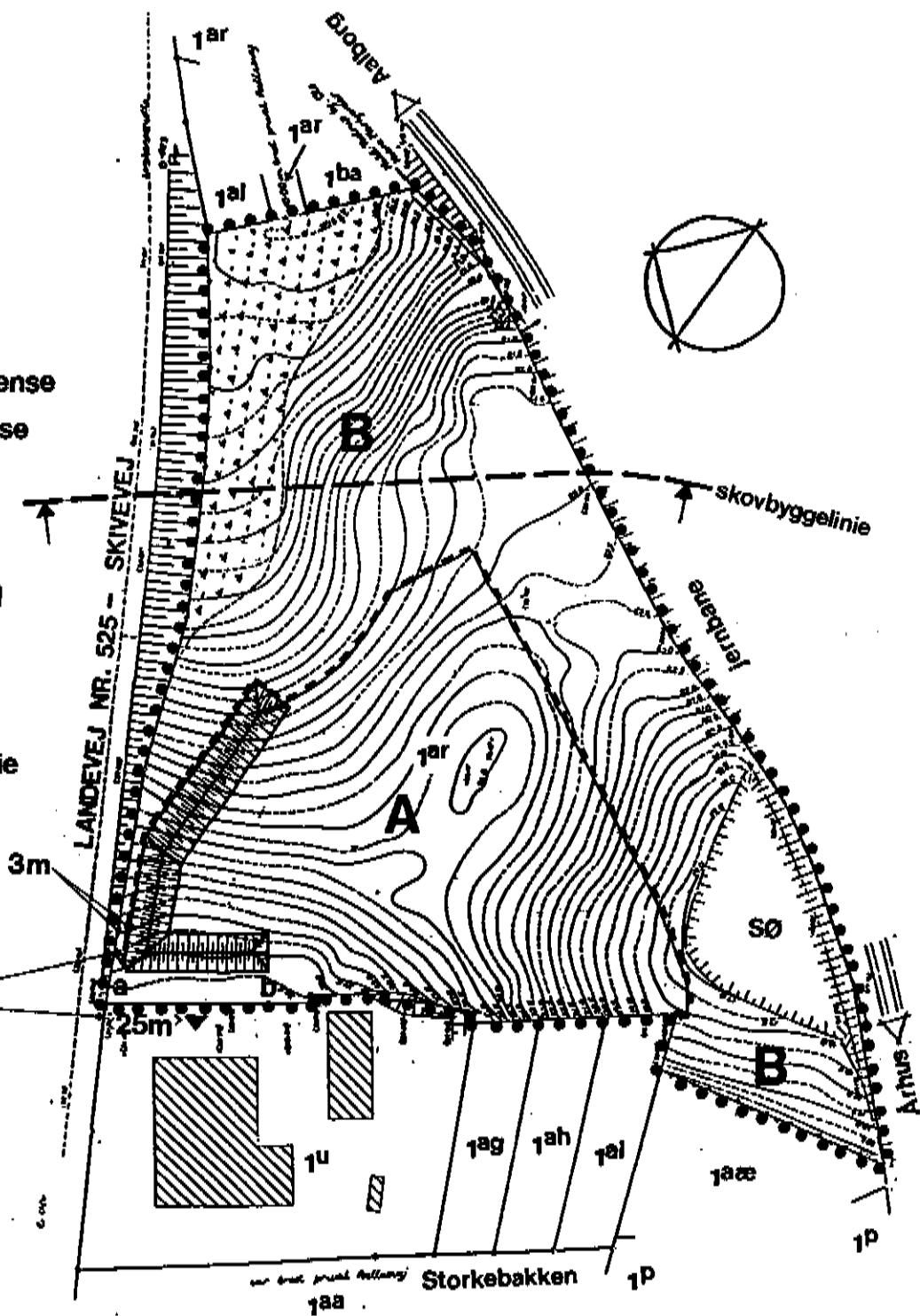

Kim Kristensen
Kommunaldirektør

Retsvirkningerne af den endeligt vedtagne lokalplan indtræder ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse, den 25.10.1989.

SIGNATURER :

- Lokaltplangrænse
- Områdegænse
-  Jordvold
- A** Boligformål
- B** Natur- og Friluftformål
- a - b 9.00 m adgangsvøj
-  Overkørsel
- skovbyggelinie
-  Engareal

Oversigt :
 ls = 2,50 m
 lp = 95 m



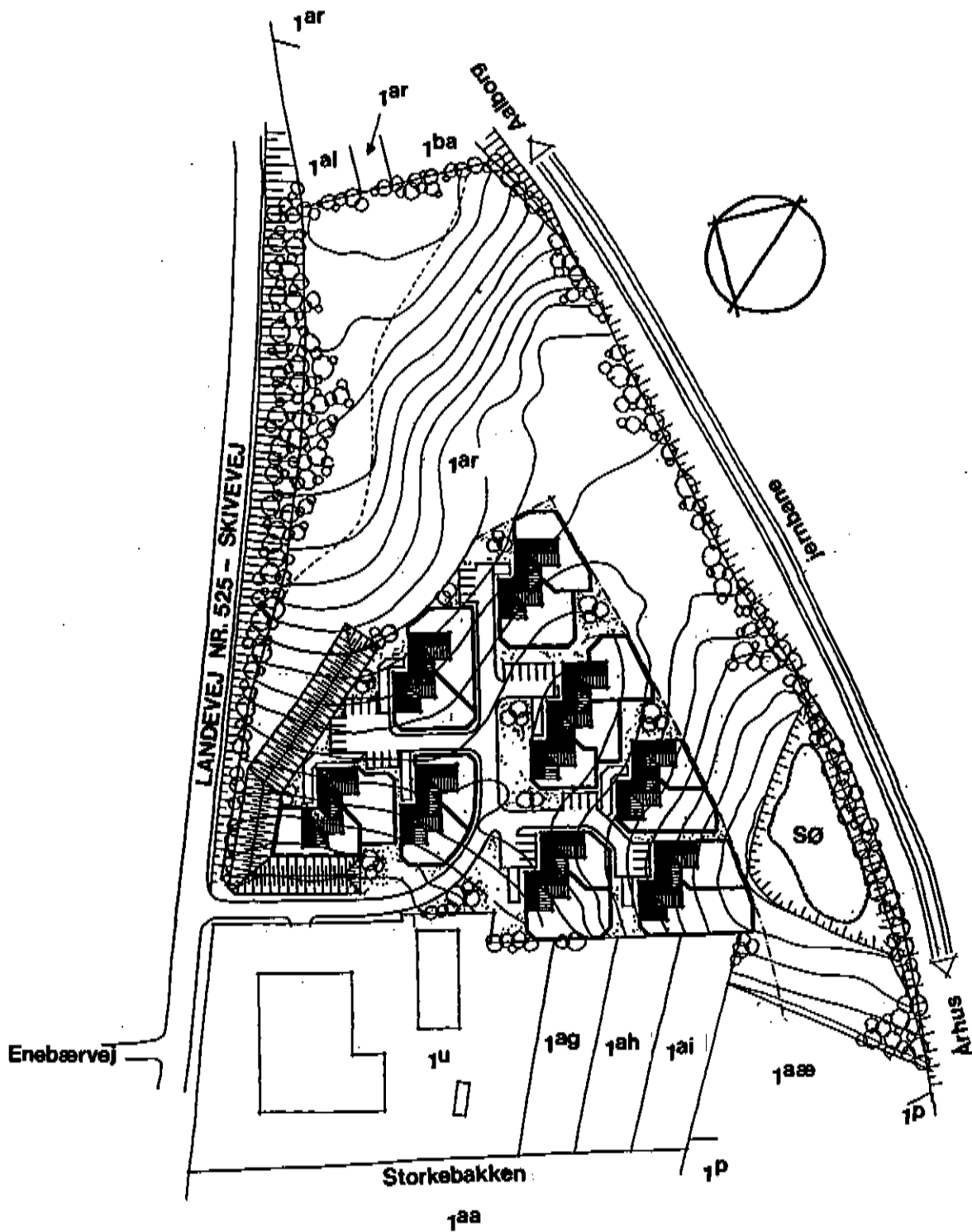
HOBRO KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 136

KORTBILAG NR. 1

LOKALPLANKORT

MÅL: 1:2000

DATO: 10.4.1989



HOBRO KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 136

KORTBILAG NR. 2

ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL: 1:2000

DATO: 10.4.1989