



FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 11. marts -
6. maj 2020

LOKALPLAN 148/2020

Boligområde ved Løgstørvej 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
3. Lokalplanens formål og indhold	7
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	7
3.2 Infrastruktur.....	7
3.3 Udstykning	8
3.4 Bebyggelse	8
3.5 Ubebyggede grunde	8
3.6 Beplantning	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	9
4.1 Vandforsyningsloven	9
4.2 Kommuneplanen.....	9
4.3 Planloven	11
4.4 Miljølovgivningen	11
4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	12
4.6 Naturbeskyttelsesloven.....	12
4.7 Museumsloven.....	13
4.8 Vejlovgivningen	13
4.9 Landbrugsloven	14
4.10 Forsyning	14
5. Miljøvurdering	14
6. Servitutter.....	16
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	17
BESTEMMELSER	19
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Område- og zonestatus	20
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	20
§ 4 Udstykning	21
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
§ 7 Ubebyggede arealer	22
§ 8 Terrænregulering.....	22
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	23
§ 10 Tekniske anlæg	23
§ 11 Grundejerforeninger	23
§ 12 Servitutter.....	24
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning.....	24
§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	25
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	27
BILAG	29
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	31
Bilag 2: Lokalplankort.....	33
Bilag 3: Screening for miljøvurdering.....	37

REDEGØRELSE



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i forhold til Hobro og Hørby Skoleby.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 148/2020 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 lavet en strategiplan for Hobro, hvori kommunen lægger vægt på at udvikle Hobro med fokus på tæthed og bykvaliteter med udgangspunkt i de særlige kendetegn og fortællinger, der gør Hobro unik. Udsprunget af dette arbejde er en vækstplan for Hobro, hvori gravhøjen indgår i et større grønt område, som udgør en central grøn kile byudviklingsområdet.

Nærværende lokalplan er den første plan, der udføres efter principperne i vækstplanen. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at tage hul på byudviklingen i Hobro vest. Ved at bruge den planlagte grønne kile og gravhøjen som centrum for bebyggelsesplanen gives området identitet og boligerne der placeres der ud imod sikres kvalitet i form af udsigt og nærhed til et større grønt areal, men også til en del af Hobros kulturhistorie.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre.: 171a, 171ad og 171q - Hobro Markjorder.

Lokalplanen gælder for et område syd for Løgstørvej, der ligger op til eksisterende boligområder mod nord og øst og af en granplantage mod syd og marker mod vest. Der er to vejadgange fra Løgstørvej. Den østligste er smal og er ikke egnet som adgangsvej til hele lokalplanområdet, derfor påtænkes den vestligste anvendt som adgangsvej.

Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 3,4 ha, ligger i landzone på nær vejadgangene, der ligger i byzone.

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger en gravhøj, som er den mest bynære af en række gravhøje, der ligger vest for Hobro. Gravhøjene er en del af en større grøn kile, der er planlagt i vækstplanen for Hobro.

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



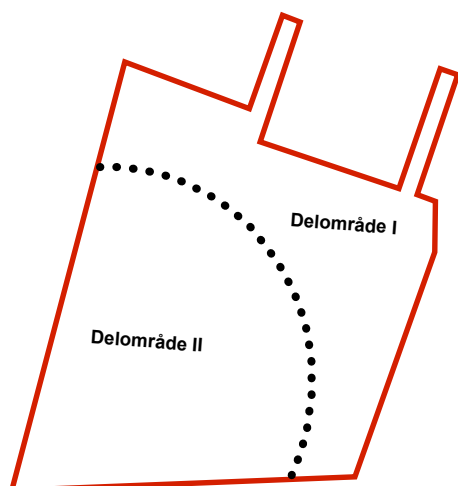


Illustration 3: Disponering af lokalplanområdet.

Lokalplanområdets højeste punkt er gravhøjen, som ca. ligger i kote 63,5 m/ DVR90. Herfra falder terrænet jævnt ca. 15 meter op til Løgstørvej. Fra gravhøjen mod øst falder terrænet også, men dog kun ca. 8 meter. Umiddelbart øst for lokalplanområdet er der en stejl skråning.

Der løber en naturgasledning tværs gennem lokalplanområdet (jf. bilag 2). Den placering antydes af bæltet af manglende beplantning i granplantagen syd for lokalplanområdet.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området anvendes til åben-lav boliger.
- at boligerne placeres i overensstemmelse med principperne i vækstplanen for Hobro.
- at der er et centralt placeret fælles friareal på mindst 400 m².
- at boligerne placeres så der er kig til gravhøjen mellem husene.
- at terrænet fremstår så naturligt som muligt.
- at der er stiadgang til gravhøjen, som på sigt skal indgå i et større grønt område.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder, henholdsvis delområde I og delområde II, som vist på bilag 2 og illustration 3.

Delområde I omfatter det nye boligområde, som er det eneste sted der må opføres bebyggelse. Delområde I er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II omfatter gravhøjen og dens beskyttelseszone. Delområde II skal indgå i et større grønt område som på sigt vil blive etableret og binde gravhøjene i området sammen. Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg indenfor delområde II, og der må ikke etableres beplantning, der slører indblikket til gravhøjen.

3.2 Infrastruktur

Den primære adgangsvej til lokalplanområdet fra Løgstørvej ligger ca. midt på lokalplanområdet. Den interne vejstruktur følger kurven på gravhøjens beskyttelseszone og har bebyggelse på begge sider.

Der etableres stiadgang fra delområde II, hvor gravhøjen ligger, gennem lokalplanområdet til Løgstørvej og fra lokalplanområdet vestpå i forventning om at der på sigt kommer byudvikling, som kan kobles på stien.

3.3 Udstykning

Området udstykkes langs kurven fra gravhøjens beskyttelseszone, så grundene nærmest gravhøjen kommer til at reflekterer beskyttelseszonens bue. De øvrige grunde placeres, så de indpasses bedst muligt på det resterende areal.

Byggegrunde skal udstykkes med en størrelse på mindst 700 m² og højst 1300 m².

3.4 Bebyggelse

Bebyggelse skal placeres 2,5 meter fra skel, men må dog opføres i skel ud mod delområde II (gravhøjens beskyttelseszone), da der ikke skal tages hensyn til indkig til naboer i denne retning.

Ved at holde al bebyggelse 2,5 meter fra skel bliver der plads til parkering foran boligerne, samt der opnås kig mellem boligerne ud mod det grønne areal og gravhøjen.

Bebyggelsen placeres i en buestruktur, der følger gravhøjens beskyttelseslinje.

Det er vigtigt at terrænet forbliver så naturligt som muligt, derfor er det kun tilladt at terrænregulere med +/- 0,5 meter i forbindelse med bebyggelsen og de øvrige arealer må ikke terrænreguleres.

3.5 Ubebyggede grunde

Der skal etableres et fælles friareal på mindst 400 m² centralt i området. På dette fællesareal er der mulighed for at etablere legeplads, pavillioner, bålplads, bænke og lignende.

Delområde II (gravhøjens beskyttelseszone) fungerer også som et rekreativt areal for boligområdet, men det kan ikke bebygges eller beplantes, og derfor er det vigtigt at beboerne får mulighed for at etablere et fælles friareal et andet sted.

3.6 Beplantning

Delområde II må ikke beplantes med træer eller buske, der kan sløre indblikket til gravhøjen.

Beplantning kan ske frit indenfor den enkelte grund. Hegn i skel mod nabo eller vej må kun etableres som levende hegn.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

4.1 Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

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

4.2 Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde HOB.B.47 som er udlagt til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne. Se illustration 4.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune, da den tillader en bebyggelsesprocent på 40 og bebyggelse i to etager. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

Med kommuneplantillæg nr. 54 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Illustration 4: Kommuneplanens rammer, hvor lokalplanområdet, som er vist med rød linie, ligger delvist i i rammeområde HOB.B.47 og HOB.B.11.

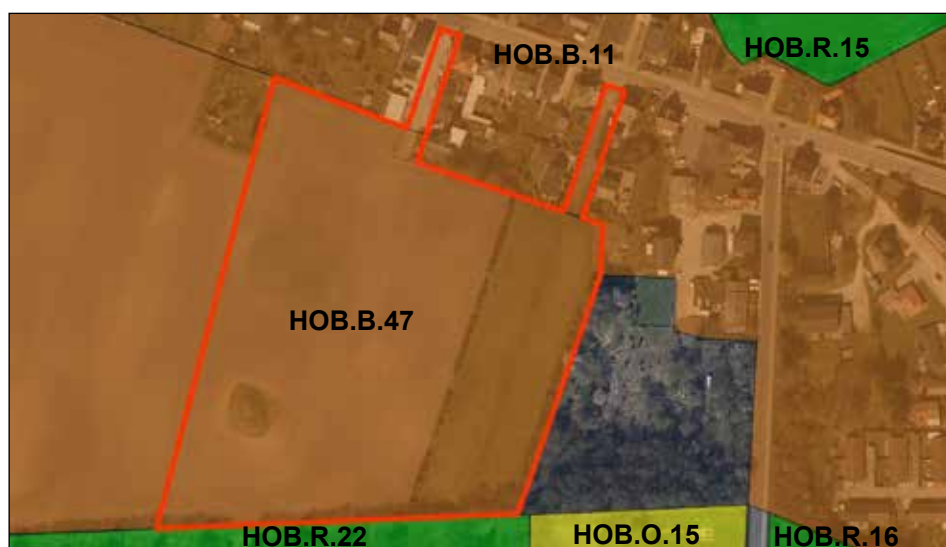




Illustration 5: Vejadgangene til lokalplanområdet - vist med rød streg - ligger indenfor kulturmiljøet Hostrup Huse - vist med lilla.

Kulturmiljø

Vejadgangene ligger indenfor afgrænsningen til kulturmiljøet Hostrup Huse. Ifølge retningslinje 2.15 skal kulturmiljøet bevares gennem lokalplanlægning. Arealerne der er omfattet af lokalplanen vurderes at være af underordnet betydning for kulturmiljøet og der ændres ikke på vejadgangene.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.15.

Landskabstype - Intensivt landbrugslandskab

I følge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger det meste af lokalplanområdet i et landskab, som ifølge retningslinje 2.16.5 er karakteriseret som intensivt landbrugslandskab.

Intensive landbrugslandskaber er i forskellig grad præget af et småbakked terræn og spredt bevoksning, og de er derfor også i forskellig grad præget af udsigter på tværs af landskabet.

Lokalplanområdet ligger bynært og er udlagt til byudvikling i form af boligområde i kommuneplanen. Nærværende lokalplan er blot den første i en række af planer om at byudvikle den vestligste del af Hobro.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.5.

Landskabstype - Intensivt landbrugslandskab

I følge Tillæg nr. 21 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 ligger en mindre del af lokalplanområdet i et landskab, som ifølge retningslinje 2.16.9 er karakteriseret som dallandskab. Dallandskabet er den del af lokalplanområdet, der ikke er grønt på Illustration 6.

Dallandskaber skal have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur.

Lokalplanområdet ligger bynært og er udlagt til byudvikling i form af boligområde i kommuneplanen. Nærværende lokalplan er blot den første i en række af planer om at byudvikle Hobro vest. En stor del af lokalplanområdet må ikke bebygges pga. beskyttelseszonen omkring gravhøjen. Dermed formidles dalens geologiske struktur i samme grad som nu.

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

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen undtagen de to vejadgange. Ifølge retningslinje 2.20.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2015 må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.



Illustration 6: Lokalplanområdet - vist med rød streg - omfatter to landskabstyper. Det grønne område er Intensivt landbrugslandskab og resten er dallandskab.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at Hobro vest, hvor lokalplanområdet ligger, er udpeget som Hobros udviklingsretning. Hele Hobro ligger mellem lokalplanområdet og fjorden/kysten og der er ingen visuel forbindelse til kysten.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.20.1.

4.3 Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og delvist i byzone - jf. bilag 1. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanområdet til byzone.

4.4 Miljølovgivningen

Jordforurening

En del af matr. nr. 171ad Hobro Markjorder er registreret som kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, da området tidligere har været anvendt til opfyldning (jf. illustration 7). Der er ikke udført undersøgelser af området.

Illustration 7: Den blå del af lokalplanområdet angiver, at arealet har været anvendt til opfyldning.



Når arealet er kortlagt som forurenat, skal ejer eller bruger søge Mariagerfjord Kommune om tilladelse (efter jordforureningslovens § 8), før arealet ændres tilfølsom anvendelse.

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

Såfremt der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på kortlagte ejendomme, skal ejer eller bruger, før påbegyndelse, undersøge om der skal ansøges Mariagerfjord Kommune om tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til jordforureningsloven.



Illustration 8: Lokalplanområdet er vist med rød streg og arealet der er udtaget af områdeklassificeringen er vist med grønt.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen iht. 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.

Lokalplanområdet vurderes ud fra de bestemte kriterier, til at være udtaget og dermed ikke omfatte af områdeklassificeringen.

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.

4.5 Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kommende lokalplanområde ikke medfører forringelser i forhold til bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området, og det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 30 (Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk) væsentligt, da det ligger mindst 6 km fra lokalplanområdet.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at habitatområdets udpegningsgrundlag, arter



Illustration 9: Lokalplanområdet er vist med rød streg og 100 m beskyttelseszone omkring gravhøjens er rød.

såvel som naturtyper, er snævert tilknyttet det pågældende område, og at lokalplanområdet ikke vil kunne påvirke disse negativt.

Særligt beskyttede arter

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

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

4.6 Naturbeskyttelsesloven

Fortidsmindebeskyttelseslinje

I lokalplanområdets sydvestligste hjørne ligger et fortidsminde i form af en gravhøj. En stor del af lokalplanområdet (delområde II) er omfattet af beskyttelseszone omkring fortidsmindet, jf. Naturbeskyttelseslovens § 18, hvorfor der ikke må foretages ændringer af tilstanden inden for en afstand af 100 meter fra fortidsmindet.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan har Mariagerfjord Kommune ansøgt om en reduktion af beskyttelseszone ved Miljøstyrelsen, men har fået afslag på anmodningen.

Beskyttelseszone skal respekteres, hvorfor delområde II, som svarer til beskyttelseszone, udlægges til grønt område. Delområde II må ikke bebygges eller beplantes, så indkigget til gravhøjen ikke sløres.

4.7 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Nordjyllands Historiske Museum gør opmærksom på, at museet kan have væsentlige arkæologiske interesser inden for planområdet.

Lokalplanområdet ligger på den nordøstlige side af et højedrag med et stort antal gravhøje. I nærheden af gravhøjene er der risiko for at påtræffe rester af den bebyggelse, der har knyttet sig til højene i forhistorisk tid. Omkring 70 meter syd for lokalplanområdet er der fundet to jordfæstegrave fra århundrederne lige efter Kristi fødsel. Gravpladserne kan på denne tid have et meget spredt præg, og det kan ikke udelukkes, at lignende grave findes inden for lokalplanområdet.

På baggrund af ovenstående vurderer Nordjyllands Historiske Museum, at der er en stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn og anbefaler derfor, at der gennemføres en større, arkæologisk forundersøgelse af delområde I i lokalplanområdet.

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 den offentlige vej Løgstørvej via en sidevej. Sidevejen er en privat fællesvej Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet til at betjene lokalplanområdet.

Den eksisterende vejadgang til Løgstørvej 9B anvendes ikke til at vejbetjene lokalplanområdet.

Nye veje udlægges i en bredde af 7,5 meter og vejbanen anlægges i en bredde af 5,5 meter med 1 meter rabat på hver side.

Stier

Der skal være stiadgang fra Løgstørvej hen til gravhøjen, da gravhøjen på sigt skal indgå i et større rekreativt område, der binder gravhøjene vest for Hobro sammen.

Stier udlægges i en bredde af 3 meter og anlægges i en bredde af 2 meter.

Parkering

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

Ved ændringer eller etablering af vejadgang, parkeringsplads m.v. skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlig vej og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

4.9 Landbrugsloven

Lokalplanen omfatter ca. 2,5 ha af matr. nr. 171ad, Hobro Markjorder, der er en del af en landbrugsejendom med et samlet areal på 25,7 ha. Ejendommens bygningsparcel ligger på den del af ejendommen, som ikke er omfattet af lokalplanen, og restejendommen opretholdes som landbrugsejendom.

Matr.nr. 171ad, Hobro Markjorder er undergivet bestemmelser om landbrugs-

pligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til bekendtgørelse om ophævelse af landbrugspligt m.v. § 2, stk. 1, pkt. 1 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

4.10 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. Af denne fremgår det, at lokalplanområdet skal spildevandskloakeres. Dette betyder, at overfladevand skal håndteres lokalt inden for lokalplanområdet (typisk ved nedsivning), mens spildevandet skal afledes til det offentlige spildevandssystem.

Bygherren skal dokumentere, at nedsivning er muligt. Er dette ikke muligt, skal overfladevand tilsluttes den offentlige regnvandsledning. Ved denne løsning, skal der afsættes areal til et forsinkelsesbassin inden for lokalplanområdet.

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.

5. Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

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

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis du trækker klagen tilbage meget

sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

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

6. Servitutter

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

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

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

Dokument 19.03.2987 - Naturgasledning

På ejendommen 171ad Hobro Markjorder er der tinglyst et dokument om naturgasledning. Anlægget er omfattet af en byggelinje på 10 meter fra ledningens midte, hvor der ikke må plantes noget med dybtgående rødder eller sættes hegnspæle dybere end 60 cm og der må ikke opføres bebyggelse af nogen art. Derudover er der tinglyst en sikkerhedszone på 2,5 meter på hver side af byggelinjen, hvor der er forbud mod opførelse af bygninger, der tjener til ophold for mennesker, og der er påbud om at underrette ledningsejeren ved opførelse af andre bygninger. Ledningens byggelinje er vist på bilag 2.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ledningsejer.

Dokument 21.06.1939 - Fredning af gravhøj

På ejendommen 171ad Hobro Markjorder er der tinglyst et dokument om fredning af gravhøj. Fredningen varetages allerede jf. lokalplanens afsnit 4.6.

Påtaleberettiget er Slots- og Kulturstyrelsen.

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

Generelt om servitutter

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

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

7. Klagevejledninger til lokalplan

Hvad kan jeg klage over?

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

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

Retlige spørgsmål er bl.a.:

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

Hvordan klager jeg?

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan 148/2020 - Boligområde ved Løgstørvej 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 fastsætte områdets anvendelse til åben-lav boliger.
- at boligerne placeres i overensstemmelse med udbygningsplanen for Hobro.
- at der er et centralt placeret friareal på mindst 400 m².
- at boligerne placeres så der er kig til gravhøjen mellem husene.
- at terænet fremstår så naturligt som muligt.
- at der er stiadgang til gravhøjen, som på sigt bliver en del af et større grønt område.

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

§ 2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 171a, 171ad og 171q - Hobro Markjorder.

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

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på bilag 2 i delområde I og delområde II.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området i sin helhed til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Delområde I skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Delområde II skal anvendes til grønt område.

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

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på bilag 2 viste udstykningsplan.
- 4.2 Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 700 m².
- 4.3 Der må ikke udstykkes parceller med et større grundareal end 1300 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse skal opføres som åben-lav boligbebyggelse.
- 5.2 Al bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

Dog kan bebyggelse placeres i skel ud mod gravhøjens beskyttelseszone - jf. bilag 2.

- 5.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 procent for den enkelte ejendom.

Bygningshøjde

Bygningshøjderne måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller af et af Mariagerfjord Kommune fastlagt niveauplan.

- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved byggeri i én etage overstige seks meter.
- 5.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved byggeri i halvanden etage overstige 8,5 meter.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved byggeri i to etager overstige 7,5 meter.
- 5.7 Bygningshøjden for carporte, garager og andre småbygninger må ikke overstige 4 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget. (Glaserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)
- 6.2 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder zink, kobber og bly
- 6.3 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med

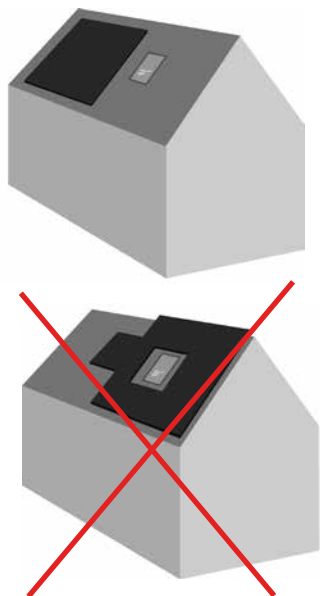


Illustration 10: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses rundt om anlægget. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist ovenover.

hældning skal disse følge tagets hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en passende afstand fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 10.

- 6.4 Ud over almindelige nummerskiltning må skiltning ikke finde sted.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Delområde II er udlagt til grønt område.
- 7.2 Centralt i delområde I udlægges et fælles friareal på mindst 400 m².

På friarealet i delområde I kan etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.

Beplantning

- 7.3 Indenfor delområde I må hegn kun etableres i form af levende hegn¹ og må ikke plantes nærmere skel mod vej og skel mod sti end 0,5 meter. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.

Oplag

- 7.4 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.

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

§ 8 Terrænregulering

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

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

- 9.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Løgstørvej.

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

²) 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.

- 9.2 De nye veje A-A, B-B og C-C (jf. bilag 2) placeres i princippet som vist på bilag 2.
- 9.3 Nye veje udlægges i en bredde af 7,5 meter og anlægges i en bredde af 5,5 meter med 1 meter rabat på hver side.
- 9.4 Stierne a-a og b-b (jf. bilag 2) placeres i princippet som vist på bilag 2.
- 9.5 Stierne udlægges i en bredde af mindst 3 meter og anlægges i en bredde af mindst 2 meter.
- 9.6 Der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig.
- 9.7 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg).
- 9.8 Campingvogne må i perioden fra 1. april til 30. september parkeres på egen grund i op til fire uger.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.
- 10.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.

Der må ikke placeres tekniske anlæg til området forsyning i delområde II eller på det fælles friareal angivet på bilag 2.

Dog må der placeres molokker til fælles affaldshåndtering i udkanten af fællesarealet.

§ 11 Grundejerforeninger

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales der dog bidrag for hver boligenhed. Hvert bidrag udløser tilsvarende stemmeret.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af arealet er udstykket og efterfølgende bebygget eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.

- 11.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles arealer jf. §§ 7 og 9.
- 11.4 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af boligvejen og stierne nævnt i § 9 medmindre disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier.
- 11.5 Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Hvis der er oprettet lokal vejlaug eller andre fællesskaber skal grundejerforeningerne overlade det/dem en passende andel af driftsmidlerne.

- 11.6 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på veje, stier og fælles friarealer.
- 11.7 Grundejerforeningerne skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes Mariagerfjord Kommune for så vidt angår overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 11.8 Grundejerforeninger kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.9 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra grænsende områder.
- 11.10 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 Servitutter

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

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Veje og stier, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen jf. redegørelsens afsnit 4.10.
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.10).

§ 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 148/2020 for et boligområde ved Løgstørvej af Byrådet den 27. februar 2020.

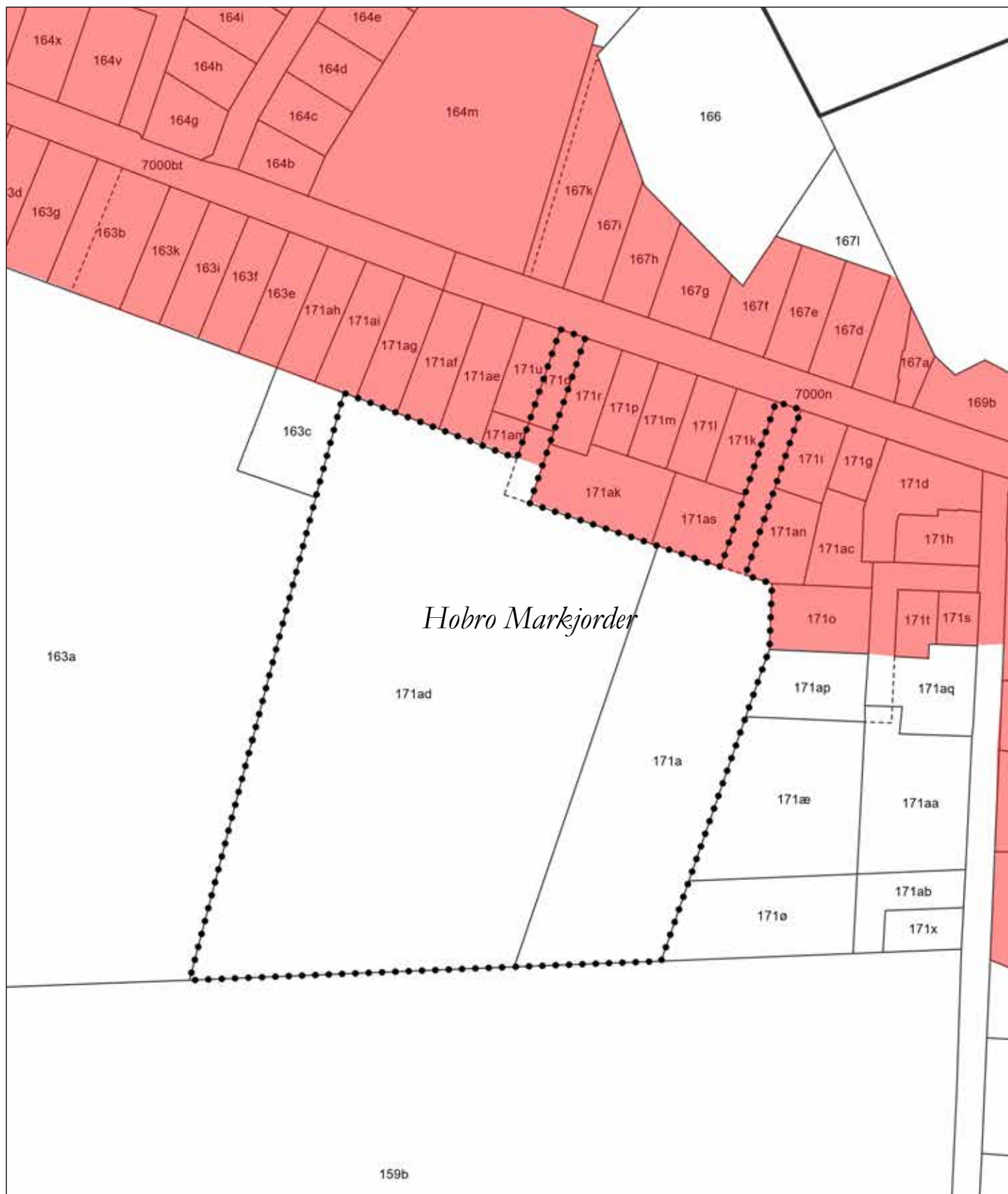


Mogens Jespersen
Borgmester



Lars Clement
Kommunaldirektør

BILAG



Hobro Markjorder

SIGNATURFORKLARING	
●●●●●	Lokalplanafrænsning
■	Byzone
—	Ejerlavsgrense

	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
	Bilag 1: Matrikulære forhold Lokalplan 148/2020 Boligområde ved Løgstørvej i Hobro	

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

Målforshold: 1:2000	Dato: 28-11-2020	Sagbeh.: Plan & Byg
---------------------	------------------	---------------------



SIGNATURFORKLARING

●●●●●	Lokalplanafgrænsning
.....	Delområde afgrænsning
◀	Vejadgang
—	Vejudlæg
—	Stiudlæg
■	Fælles friareal
■	Gravhøj
- - -	Gasledning

	<p>Mariagerfjord Kommune</p>	<p>Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk</p>
		<p>Bilag 2: Lokalplankort Lokalplan 148/2020 Boligområde ved Løgstørvej</p>

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

Målforshold: 1:2000	Dato: 10-01-2020	Sagbeh.: Plan & Byg
---------------------	------------------	---------------------

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 148/2020 for et boligområde ved Løgstørvej i Hobro.

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

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?					Lokalplanen er den nederste plan i planhierkiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?			X		
Er der miljøproblemer af relevans for planen?			X		
Har planen relevans for gennemførelse af miljøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?			X		
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?			X		
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?			X		
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?			X		
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?					Behandles på de kommende sider i screeningen.
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)			X		
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		
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		Lokalplanområdet er den inderste del af et større byudviklingsområde.
Arkitektoniske værdier			X		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		Byggeri og anlæg på arealer som er kortlagt efter jordforureningsloven kræver tilladelse fra kommunen.
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. Dele af området er kortlagt efter jordforureningsloven.</p> <p>Jordflytninger fra arealer som er kortlagt efter jordforureningsloven kan ikke ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analyse- ring 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 (p.t. bekendtgørelse nr.1452 af 7.december 2015 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.

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