



Lokalplan 54/2011

Boligområde ved
Håndværkerparken i Hobro



Mariagerfjord
KOMMUNE

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 lovlige, eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil, selvom 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 8 uger. I dette tidsrum kan alle med interesse komme med indsigelser, idéer, kommentarer og forslag til lokalplanforslaget.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
1. Baggrund	6
2. Lokalplanens område	6
2.1 Afgrænsning	6
2.2 Landskab og beplantning	6
2.3 Vejforhold	7
3. Lokalplanens formål og indhold	8
3.1 Disponeringen af området	8
3.2 Veje, stier og parkering	8
3.3 Bebyggelse	8
3.4 Fælles friarealer	9
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning	10
4.1 Regionplanen	10
4.2 Kommuneplanen	10
4.3 Sundhedspolitik	12
4.4 Zonforhold	12
4.5 Miljølovgivningen	12
4.6 Habitatbekendtgørelsen	13
4.7 Museumsloven	14
4.8 Vejlovgivningen	14
4.9 Forsyning	15
4.10 Miljøvurdering	15
5. Servitutter	16
6. Klagevejledning til lokalplanen	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	22
§ 7 Terrænregulering	23
§ 8 Veje, stier, parkering og belysning	23
§ 9 Tekniske anlæg	25
§ 10 Ubebyggede arealer	26
§ 11 Grundejerforening	26
§ 12 Servitutter	27
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	28
Vedtagelsespåtegning	29
Bilag	31
Bilag 1 Matrikulære forhold	33
Bilag 2 Lokalplankort	35
Bilag 3 Illustrationstegning	37
Bilag 4 Illustrationstegning - tæt lav bebyggelse	39
Bilag 5 Screening for miljøvurdering	40



Redegørelse



Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i forhold til Hobro og Mariager Fjord.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 54/2011 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

Lokalplanen er udarbejdet efter et ønske fra grundejer om, at der bliver mulighed for at udvikle et nyt attraktivt boligområde, som både skal omfatte tæt-lav og åben-lav boliger. Området er et af de sidste uudnyttede boligområder i gå afstand fra Hobro bymidte, som samtidig kun ligger 5,5 km fra motorvejen.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet udgør et område på ca. 7 ha i den sydlige del af Hobro og er beliggende i landzone. Området udnyttes landbrugsmæssigt og er ubebygget.

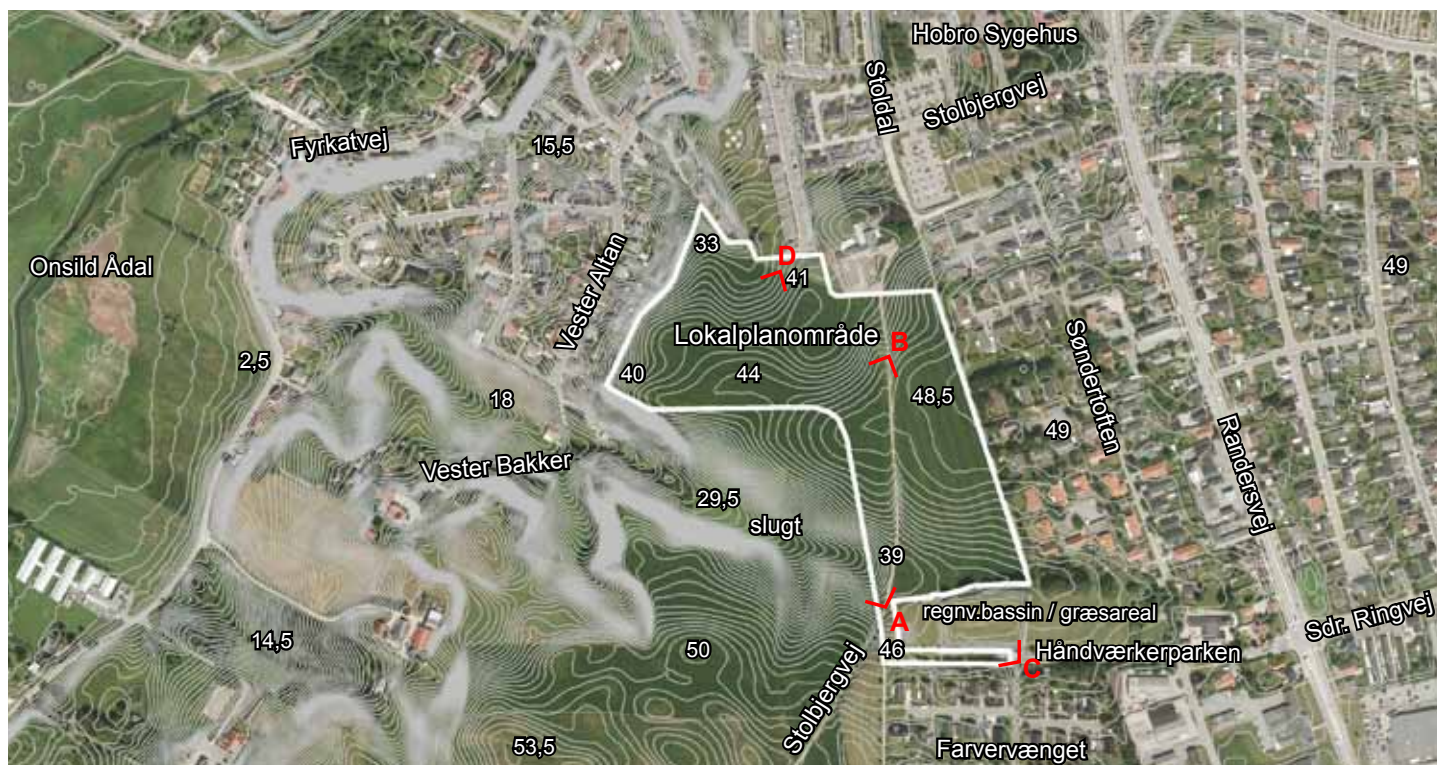
2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af landbrugsbygninger på Stolbjergvej 11 og af boligbebyggelsen Stoldalen. Øst for lokalplanområdet løber en sti, der danner afgrænsning mod boligkvarteret Søndertoften. Mod syd afgrænses området af et græsareal, der i dag binder boligkvarteret Søndertoften sammen med Farvervænget. Lokalplanområdet følger dette græsareal rundt mod vejen, Håndværkerparken. Vest for lokalplanområdet ligger boligkvarteret Vester Altan der mod syd udmunder i Vester Bakker. Nordvest for lokalplanområdet ligger Hobro Sygehus.

2.2 Landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i kuperet terræn, der mod sydvest udmunder i en slugt, som er en del af landskabet omkring Onsild Ådal. Slugten åbner landskabet op mod sydvest, hvorved der skabes gode udsigtsoplevelser ud over Onsild Ådal og de omkringliggende engarealer. Se illustration 3 og 4.

Illustration 2: Luftfoto over lokalplanområdet med højdekurver og enkelte højdetal indtegnet. Den hvide signatur viser lokalplanområdet.



Lokalplanområdets højeste punkt er midt på strækningen mod Søndertoften. Herfra falder terrænet kuperet i alle retninger. Det har dog en hævet flade mod nordvest, inden det igen falder ned mod ejendommene på Vester Altan, som er et boligområde beliggende på skrænten ned mod ådalen. De laveste områder inden for lokalplanområdet er, hvor view A har udgangspunkt, og så i det nordvestlige hjørne, hvor der er en mulig adgang til Vester Altan, som vist på illustration 10. Nord, øst og sydøst for lokalplanområdet planer landskabet mere ud, men er dog linjært stigende mod sydøst.

Lokalplanområdet henligger som en mark, uden større beplantning. Langs områdets sydlige grænse er der dog træ- og buskbeplantning mellem marken og regnvandsbassinet. Mod sydvest og vest findes træbeplantning omkring ejendommene ved Vester Bakker og Vester Altan, hvilket er tæt beplantet og dermed indrammer lokalplanområdet. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af stedvis beplantning mod henholdsvis bebyggelse fra Vester Altan, Stoldalen og Stolbjergvej 11. Mellem Søndertoftens sti og lokalplanområdet er der et afgrænsende beplantningsbælte.

2.3 Vejforhold

Gennem området løber en hulvej, der er adgangsvej til Stolbjergvej 13. Vejen fortsætter forbi Stolbjergvej 13 og derefter forbi Hohøjgård, hvor den ender ved Nr. Onsildvej. Hulvejen deler sig lige inden Stolbjergvej 13 og sikrer en forbindelse til Fyrkatvej.

Lokalplanområdets sydlige "tange" griber fat i Håndværkerparken, der udgår fra det store vejkryds hvor Randersvej og Søndre Ringvej mødes, se illustration 2. Håndværkerparken fortsætter Søndre Ringvejs kurs og er ankomstvej for Farvervængets beboere og diverse virksomheder på Randersvejs vestlige side. Håndværkerparken er idag blind, men der er forbeholdt areal langs med Farvervænget til en fortsættelse af vejen, se illustration 9.

Illustration 3: View A. Set mod nord-nordvest

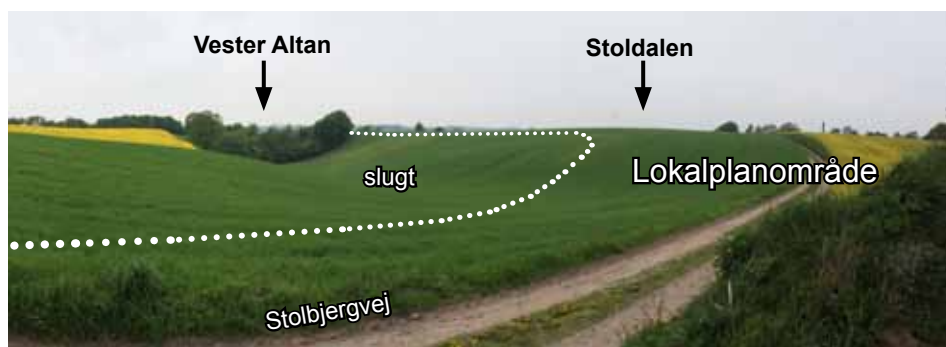


Illustration 4: View B. Set mod sydvest



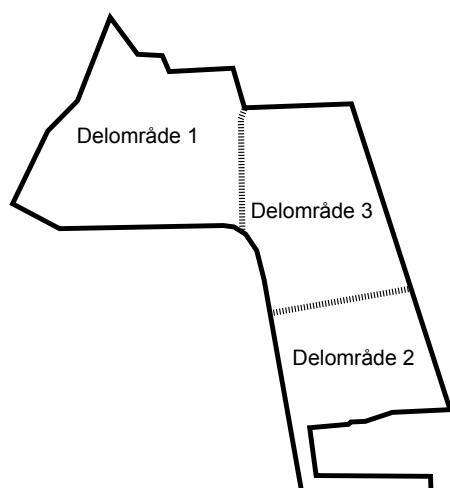


Illustration 5: Disponering af lokalplanområdet.

3. Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at udlægge området til boliger i både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde med en vej- og stistruktur, der både binder området godt sammen internt og på tværs af de omkringliggende boligområder.

3.1 Disponeringen af området

Lokalplanområdet er disponeret med tre delområder, se illustration 5. Delområde 1 og 2 vil blive udnyttet til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse, hvor delområde 3 vil indeholde mindre grunde der skal udnyttes til tæt-lav i form af kædehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Delområde 1 ligger ned mod Vester Altan og delområde 2 ligger længst mod syd med Søndertoften som nabo. Delområde 3 ligger mod nordøst, nærmest Hobro midtby.

3.2 Veje, stier og parkering

De tre delområder er vejbetjent af en stamvej langs lokalplanområdet sydvestlige afgrænsning og langs stamvejen løber ligeledes en primær hovedsti. I hvert delområde er der en boligvej, der er formet som en "løkke", så der skabes en naturlig bevægelse i trafikken, da disse "løkker" er tænkt ensrettede, se illustration 6. Nord for bebyggelsen i delområde 1 og 3, går en hovedsti fra Vester Altan til Søndertoften. Denne sti er, sammen med hovedstien ved stamvejen, en primær hovedsti, der udover at servicere lokalplanområdet, også kobler hele den sydvestlige bydel bedre sammen på tværs. I og imellem de tre delområder er der mindre interne stier, som skal give mulighed for at styrke det sociale fællesskab i området.

3.3 Bebyggelse

Inden for delområde 1 kan bebyggelse være i op til 2 etager, for derved at skabe mulighed for udsigt mod Onsild Ådal. Delområde 1 udlægges til et åben-lav boligområde og kommer til at ligge på toppen af den skråning, ovenfor Vester Altan. Vester Altans bebyggelse er overvejende 1½ plans huse, der er bygget ind i skrænten og derfor fremstår som 2 etager ned ad skrænten. Landskabet ved delområde 1 er forholdsvis plant, og det er ikke muligt at bygge ind i



Illustration 6: Princip for veje. Grå er boligveje. Sort er stamvej.

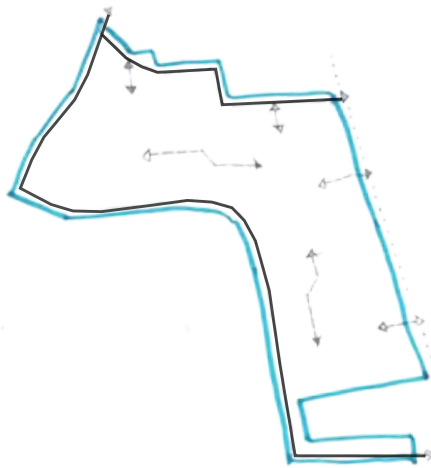


Illustration 7: Princip for stier. Mørk linie er hovedstier. Stiplet linie er interne gangstier.



Illustration 8: Princip for fælles fri arealer.

skrænten, som på Vester Altan. Der er udlagt en byggelinie mod Vester Altan på 10 meter, således at Vester Altan ikke vil føre sig generet af ny bebyggelse

Bebyggelse i delområde 2 skal højst være 1½ etage og være åben-lav bebyggelse. Området kommer til at ligge nabo til Søndertoften, hvis byggeri er præget af byggeri i 1-1½ etage. Delområde 2 vil dermed ikke afvige fra dette, men fortsætte det allerede eksisterende princip.

Inden for delområde 3 kan bebyggelsen kun opføres i en etage. Bebyggelsen skal opføres tæt-lav i form af klynge-, dobbelt- og/eller rækkehuse, se illustration 17, hvilket vil give området en fortættet karakter. Det skal derfor også være

Illustration 9: View C: Lokalplanområdet vejbetjenes af Håndværkerparken der ligger op til lokalplanområdet mod syd.



Illustration 10: View D. Set mod sydvest.

muligt at bygge i skel. Der er indlagt byggelinier, mod delområde 1 og mod Søndertoften, på 5 meter. Rækkehusbebyggelse kan fremstå kompakt mod et åben-lav kvarter og byggelinierne vil opretholde luft i bebyggelsen. Carporte, garager og udhuse skal ligeledes kunne bygges sammen to og to, for at fortætte bebyggelsen yderligere.

3.4 Fælles friarealer

I hvert delområde skal der være et fælles friareal på minimum 500 m². De fælles friarealer kommer til at ligge med en side mod vejarealerne og vil derfor visuelt fremstå integreret med boligvejene. De fælles friarealer er lang centreret i de tre delområder og hvilket kan styrke et områdes sociale fællesskab. De interne gangstier kobler sig op på de fælles friarealer, så der skabes liv på tværs af delområderne. I delområde 1 og 2 er det op til grundejerforeningerne at bestemme, hvordan de vil indrette deres fælles friarealer. I delområde 3 skal det fælles friareal være græsbelagt. Der må gerne opsættes legeredskaber, bænke og borde og lignende på de fælles friarealer. Der må dog ikke opføres byggeri inden for arealerne.



Illustration 11 : Samlet princip for lokalplanområdet.

4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

4.1 Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Vand- og Natura 2000-planerne er implementeret i den danske lovgivning i Miljømålsloven, og det er Naturstyrelsen, der udarbejder planerne. Kommuneplanen for Mariagerfjord Kommune kan ikke indeholde retningslinjer for emner, der er omfattet af miljømålslovens bestemmelser. Indtil Vand- og Natura 2000-planerne er vedtaget, er det således retningslinjerne i regionplanen for Nordjyllands Amt, der gælder. Med strukturreformen fastholdes Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt med retsvirkning som landsdirektiv, indtil den hidtidige regionplanretningslinie afløses af en retningslinie i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021. Vandplanerne er fremlagt i offentlig høring fra den 4. oktober 2010 og et halvt år frem, hvorefter Naturstyrelsen vil udarbejde de endelige vandplaner.

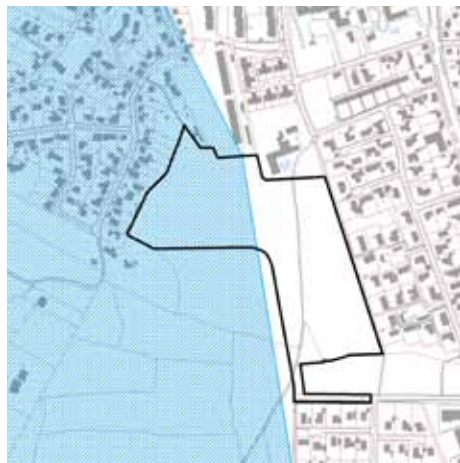


Illustration 12: OSD-område

Lokalplanområdets nordvestlige del ligger inden for et område, som i Regionplanen for Nordjyllands Amt er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område. Inden for OSD-området er det vurderet at sårbarheden er lille. Risikoen for fouening er derfor minimal, da lokalplanforslaget derudover stiller skærpede forholdsregler.

Resten af lokalplanområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger hverken i et nitratfølsomt område eller i et indvindingsopland til et alment vandværk.

De skærpede vilkår, der er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser, er følgende:

- Overfladevand fra vej- og parkeringsarealer skal opsamles til kloak.
- Kloakanlæg skal tætningsprøves
- Der må ikke anvendes slagger og flyveaske i veje og befæstede arealer.
- Olie- og kemikalietanke skal etableres overjordisk og sikres mod lækage (dobbelbund, opsamlingskar m.v.)

Mariagerfjord Kommune vurderer herefter, at nærværende lokalplan ikke er i strid med retningslinierne i regionplanen.

4.2 Kommuneplanen

Rammer for lokalplanlægning

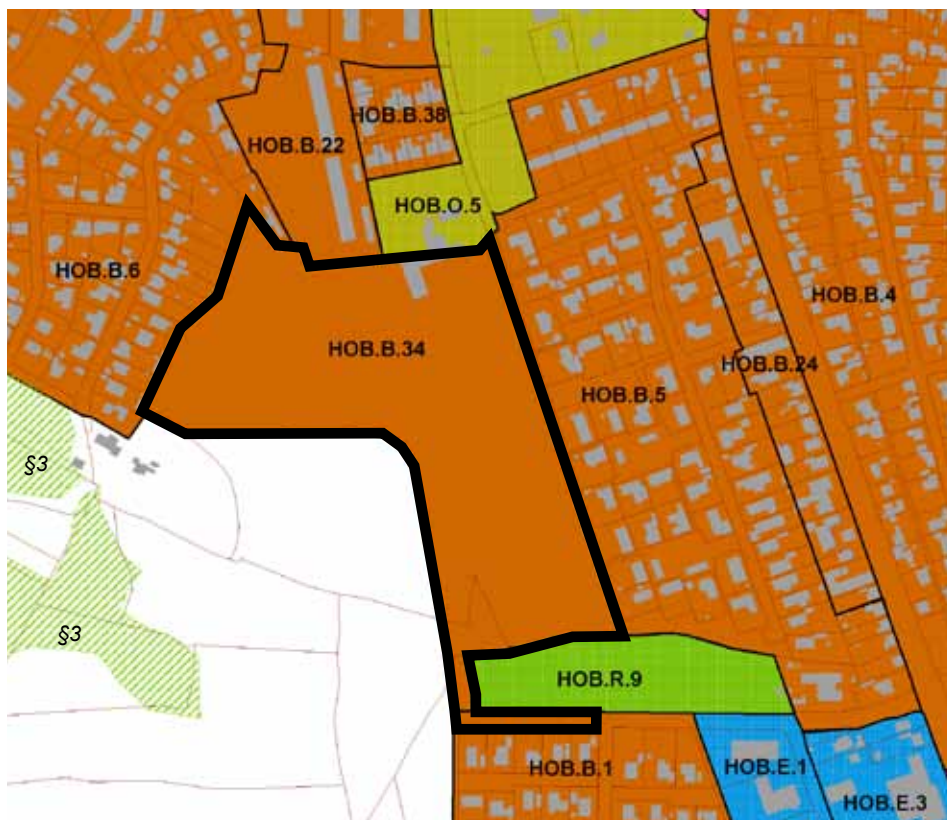
Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelse for rammeområde HOB.B.34 og HOB.B.1 for Hobro i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021, der fastlægger anvendelsen for området til boligformål. HOB.B.1 omfatter kun den lille del af lokalplanområdet, hvor der er mulighed for at etablere Stamvej A-A.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

I Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021 er det beskrevet for HOB.B.34, at en meget lille del af rammen er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3. Denne formulering er et levn fra en tidligere Hobro Kommu-

Illustration 13: Eksisterende kommuneplanrammer fra Kommuneplan 2009 - 2021 for Mariagerfjord Kommune.

Grøn skraveret er beskyttet natur i henhold til naturbeskyttelseslovens §3



neplan, som skulle være blevet fjernet ved sidste revision af kommuneplanen. De omtalte §3-områder ligger længere mod sydvest. Mariagerfjord Kommune vurderer ikke at lokalplanområdet påvirker disse.

Geologisk interesseområde

Ifølge retningslinje 2.16.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021 er den nordvestlige del af lokalplanområdet et geologiske interesseområde. Ifølge retningslinjen skal disse områder friholdes for byggeri der vil medføre, at mulighederne for at erkende den geologiske dannelse, der er grundlaget for udpegningen, sløres eller forsvinder.

Efter at området er bebygget, vil det stadig være muligt at få en fornemmelse af det samlede landskab, dets dannelse og dets blotninger, idet boligvejene inden for interesseområdet ligger på langs af koterne og dermed styrker landskabets geologiske udformning.

Mariagerfjord Kommune har således vurderet, at det ikke er betænkeligt at udnytte arealet til boligbebyggelse set i forhold til den beskyttelse, der er i pågældende retningslinje.

Kystnærhedszonen

Ifølge retningslinje 2.18.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021 ligger hele lokalplanområdet inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er et ca. 3 km bredt bælte rundt langs kommunens kystlinje. Ifølge retningslinjen skal kystnærhedszonen som udgangspunkt friholdes for yderligere forbyggelse, som vil forringe kystens naturmæssige, landskabelige og rekreative værdi.



Illustration 14: Geologisk interesseområde

Mellem lokalplanområdet og kysten ligger hele Hobro by og umiddelbart foran lokalplanområdet er bebyggelsen af højere karakter end den er planlagt inden for lokalplanområdet.

Mariagerfjord Kommune har således vurderet, at det ikke er betænkeligt at udnytte arealet til boligbebyggelse set i forhold til den beskyttelse, der er i pågældende retningslinje.

4.3 Sundhedspolitik

Mariagerfjord Kommunes sundhedspolitik støtter op om den overordnede vision om, at det skal være attraktivt at bo, leve og arbejde omkring Danmarks smukkeste fjord. Sundhedspolitikens overordnede mål er at skabe fleksible rammer og bedre vilkår for det gode liv for alle kommunens borgere.

Det er naturligt, at tilgangsvinklen i lokalplanlægningen er sundhedspolitikens fokusområde; det fysiske nærmiljø. Hvor der vil være fokus på at vores omgivelser giver muligheder for sunde valg. Lokalplanområdet, der er udlagt som boligområde, giver mulighed for gode rammer til at anlægge cykel og gangstier, og fælles friarealer inden for området og i sammenhæng med områder uden for lokalplanområdet.

4.4 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, der med lokalplanen overføres til byzone.

4.5 Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i forhold til jordforureningsloven.

Udpegede byzoner betragtes som lettere forurenede, jf. "Regulativ for anmeldelse af flytning af jord i Mariagerfjord Kommune" af 1. maj 2008. Ved offentliggørelsen af nærværende lokalplans vedtagelse er dette derfor gældende inden for lokalplanområdet. Det betyder, at ejer har pligt til at undersøge jorden, inden der køres jord bort fra områdeklassificerede ejendomme og at jordflytningen skal anmeldes til kommunen.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra ejendommen fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Der henvises i øvrigt til Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven.

Støj

Virksomheder inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gældende miljølovgivning. Dette betyder, at der uanset lokalplanens bestemmelser,

Illustration 15: 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. Erhverv- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud 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

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 udgangspunkt for fastsættelsen af støjniveauet i det konkrete område, se illustration 15.

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

Nærværende lokalplan er udlagt som boligområde. På den baggrund fastlægges støjniveauet for nærværende lokalplanområde til 45/40/35 dB(A), Områdetype 5. Samtidig skal lokalplanområdet, som beskrevet ovenfor, overholde støjgrænserne for de omkringliggende områder, hvilket i dette tilfælde er boligområder.

4.6 Habitatbekendtgørelsen

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge Habitatbekendtgørelsens § 6 skal der i redegørelsen til et lokalplanforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde. Dette gælder også for planer, der omfatter områder uden for Natura 2000-området, når planen kan påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget væsentligt.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kan udelukkes, at lokalplanforslaget påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, da det nærmest beliggende Natura 2000-område, er området ved Glenstrup Sø¹, som ligger ca 7 km fra lokalplanområdet.

¹ Natura 2000-område nr. 30; Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk.

Særligt beskyttede arter

På samme vis gælder det ifølge Habitatbekendtgørelsens § 11, at et lokalplanforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages, hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

Mariagerfjord Kommune har ingen konkret viden om forekomster af beskyttede arter jf. Habitatdirektivets bilag IV, der har levesteder, som vil blive påvirket af lokalplanforslaget.

Det er derfor Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil ødelægge eller beskadige bilag IV-arters levesteder.

4.7 Museumsloven

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

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. Aalborg Historiske Museum har ikke vurderet på om der er stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder og byggeri.

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, fx 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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej, Håndværkerparken, som udgår fra vejkrydset ved Søndre Ringvej og Randersvej, der er den gennemgående vej i Hobro. Håndværkerparken ligger syd for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er dog udformet så Håndværkerparken blot kan forlænges ved realiseringen af planen.

Lokalplanforslaget skaber ikke mulighed for vejbetjening fra Stolbjergvej, som det er tilfældet i dag for området. Mariagerfjord Kommune vurderer, at Stolbjergvej ikke har en optimal udkørsel til Randersvej, der ville kunne bære den ekstra trafik fra boligkvarteret.

Da Stolbjergvej vejbetjener Stolbjergvej 13 skal der etableres en overkørsel fra Håndværkerparken. Se kortbilag 2.

Inden veje, stier og overkørsler etableres skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om privat

fællesvej og Lov om offentlige veje til Mariagerfjord Kommunes godkendelse.

Parkering

Parkering i området skal ske i henhold til det gældende parkeringsregulativ/norm i Mariagerfjord Kommune.

Parkeringsnormen bestemmer at åben-lav boligbyggeri, delområde 1 og 2, skal have 2 parkeringspladser på egen grund.

Tæt-lav boligbyggeri, delområde 3, skal have 2 parkeringspladser på egen grund, eller som minimum skal have 1 parkeringsplads på egen grund og ½ parkeringsplads i et fælles anlæg.

4.9 Forsyning

Spildevandsplanen

Kloakforsyningen af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune.

På nuværende tidspunkt er lokalplanområdet omfattet af Forslag til Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune 2011 - 2021, der foreskriver at lokalplanområdet skal spildevandskloakeres.

Det område inden for lokalplanområdet, der er et OSD-område skal separat-kloakeres, da overfladevand ikke må nedsive her, se afsnit 4.1 - grundvandsbeskyttelse.

Vandforsyningsplanen

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

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er lokalplan området vandforsynet fra Hobro Vandværk.

Varmeplanen

Varmeforsyningen af området skal ske i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Mariagerfjord Kommune.

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er området forsynet med naturgas.

Inden for nærværende lokalplanområde skal bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Ifølge Planlovens § 19 skal kommunealbestyrelsen dispensere fra lokalplanens bestemmelse om pligt til tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, når bebyggelsen opføres som et lavenergibebyggelse.

4.10 Miljøvurdering

Når Mariagerfjord Kommune udarbejder en lokalplan, skal der ifølge § 3, stk. 1 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" udarbejdes en miljøvurdering

i følgende tilfælde:

- Hvis lokalplanen fastlægger ramme for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
- 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 3 og 4.

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. Screeningen er indsat som bilag 5 til lokalplanen.

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 indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

5. Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen 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. Lokalplanområdet er omfattet af en række servitutter, der har betydning for realiseringen af lokalplanen.

- **Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 14f, 54b og 66a af 27.04.1963.**
Servitutten ses ikke at være til hinder for realiseringen af lokalplanen.
- **Dokument om forsyningaf-/afløbsledninger mv., se akt, vedr. 14 f og 54 b af 06.09.1994**
Servitutten sikrer et kabel tracé til lyslederkabel gennem lokalplanområdet. Kablerne skal flyttes inden realisering af lokalplanen.
- **Dokument om forsyningaf-/afløbsledninger mv., se akt, vedr. 14 f og 54 b af 06.09.1996**
Servitutten sikrer et kabel tracé til fiberkabel gennem lokalplanområdet. Kablerne skal flyttes inden realisering af lokalplanen.
- **Dokument om byggeretligt skel m.v vedr. 14 f af 14.04.1998**
Servitutten omhandler et byggeretligt skel ved Vester Altan 27. Der er

planlagt, at der skal være rabat og hovedsti inden for det byggeretlige skel, hvilket betyder at der ikke bliver bygget her indenfor. Mariagerfjord Kommune ikke at servitutten ses til hinder for realiseringen af lokalplanen.

Ikke tinglyste anlæg

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør intet jordarbejdet påbegyndes før de relevante forsyningselskaber er hørt. 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.

Generelt

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom 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.

6. Klagevejledning til lokalplanen

Den endelige plan kan ifølge reglerne i Planlovens kap. 14 påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, for så vidt angår retslige spørgsmål.

Det kan være svært at afgøre, om det man ønsker at klage over er et retligt spørgsmål. I korthed kan siges, at retlige spørgsmål drejer sig om, hvorvidt lovens - især planlovens regler er overholdt dvs. om lokalplanens procedure og indhold er udarbejdet, som det foreskrives i den gældende lovgivning. Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold.

I klagen bør der så vidt muligt peges på, hvilke regler man mener er tilsidesat. Spørgsmål om rimeligheden eller hensigtsmæssigheden af afgørelser, der overholder gældende regler, er ikke retlige spørgsmål og vil blive afvist af Natur- og Miljøklagenævnet.

For at spare tid er det vigtigt, at man i klagebrevet klart identificerer den afgørelse, der klages over og begrunder klagen. Vedlæg så vidt muligt en kopi af kommunens afgørelse. Hvis der klages over en planvedtagelse, f.eks. en lokalplan, bør nummer og titel på planen oplyses.

Klagen bedes så vidt muligt sendes elektronisk til nmkn@nmkn.dk ellers pr. brev til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

En klage skal være nævnet i hænde inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr til nævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. De skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet.



Bestemmelser

Lokalplan 54/2011 - Boligområde ved Håndværkerparken i Hobro.

I henhold til Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre:
- områdets fremtidige anvendelse til henholdsvis til åben-lav og til tæt-lav boligbebyggelse.
 - at der inden for lokalplanområdet etableres stier der skal binde området sammen på tværs af bebyggelsen inden for lokalplanområdet og binde lokalplanområdet sammen med eksisterende boligkvarterer.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfattes af en del af matr. nre. 14f, 54b og 66a Hobro Markjorder og en del af vejlitra 7000bo samt alle parceller, der efter offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan udstykses fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- 3.4 Delområde 1 og 2 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.
- 3.5 Delområde 3 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
 - at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke ændres,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,

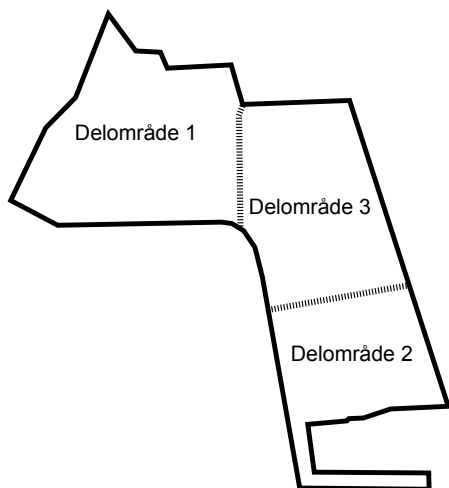
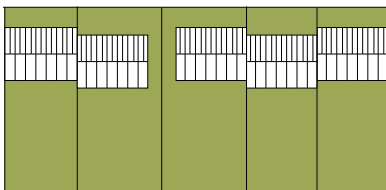
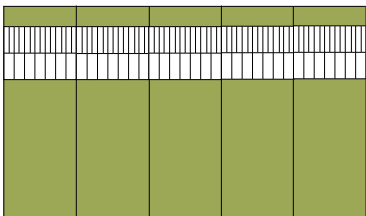


Illustration 16: Disponering af lokalplanområdet.

Kædehuse



Rækkehuse



Doppelthuse

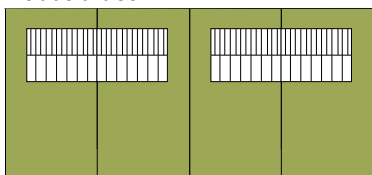


Illustration 17: Eksempler på Tæt-lav.

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til den pågældende ejendom,
- at reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen jf. dog § 6.9.

3.3 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 9.



Illustration 19: Samlet princip for lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning skal foregå efter følgende principper:

- Veje, stier, fælles friarealer, skal placeres og udformes i princippet som illustration 19.
- Udstykning i delområde 3 skal foregå efter en samlet plan, i princippet som vist på illustration 19 og bilag 4.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Fælles

5.1 Bebyggelsesprocenten skal højst være 30 %.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten skal der ikke medregnes andel af vej, sti eller fællesarealer, inden for delområde 1 og 2.

5.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved byggeri i 1 etage overstige 6 meter. Bygninghøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller et af Mariagerfjord Kommune fastligt niveauplan.

5.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved byggeri i 1½ etager overstige 8,5 meter. Bygninghøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller et af Mariagerfjord Kommune fastligt niveauplan.

5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ved byggeri i 2 etager overstige 7,5 meter. Bygninghøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt, eller et af Mariagerfjord Kommune fastligt niveauplan.

5.5 Bygningshøjden for carporte, garager og andre småbygninger må ikke overstige 4 meter.

Delområde 1

5.6 Ved beregning af bebyggelsesprocenten skal der ikke medregnes andel af vej, sti eller fælles friarealer, inden for delområde 1.

5.7 Bebyggelsen i delområde 1 må etableres i højst 2 etager.

- 5.8 Bebyggelse af enhver art, inden for delområde 1, skal placeres mindst 10 meter fra lokalplanafgrænsning. Se byggelinie på kortbilag 2.

Delområde 2

- 5.9 Ved beregning af bebyggelsesprocenten skal der ikke medregnes andel af vej, sti eller fælles friarealer, inden for delområde 2
- 5.10 Bebyggelsen i delområde 2 må etableres i højst 1½ etage.

Delområde 3

- 5.11 Ved beregning af bebyggelsesprocenten skal der medregnes andel af boligvej, sti og fælles friarealer, inden for delområde 3
- 5.12 Bebyggelsen i delområde 3 må etableres i 1 etage.
- 5.13 Bebyggelse af enhver art, inden for delområde 3, skal placeres mindst 5 meter fra heholdsvis delområdeafgrænsning og lokalplanafgrænsning. Se byggelinie på kortbilag 2.
- 5.14 Indenfor delområde 3 må der opføres højst 6400 m² boligetageareal og 2000 m² etageareal til carporte, servicebygninger eller garager fordelt på mindst 50 boligenheder.
- 5.15 Inden for delområde 3 skal bebyggelse opføres som række-, kæde-, eller dobbelthuse kun adskilt af gangstierne e-e.
- 5.16 Inden for delområde 3 må al bebyggelse placeres i skel mod nabo, dog jf. §§5.8 og 5.13.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles

- 6.1 Bebyggelsens ydermure skal bestå af blank mur i teglsten eller som pudsede eller malede facader. Mindre bygningsdele som kviste, karnapper mv. kan dog udføres i træ, stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.
- 6.2 Mindre bygninger som f.eks. udhuse, carporte eller garager kan udføres i andre materialer og farver, men bygningerne skal være ensartede og harmonere med den tilhørende bolig.
- 6.3 Bebyggelse i én etage skal have en taghældning på højst 30°.
- 6.4 Bebyggelse i 1½ etage skal have en taghældning på højst 45°.
- 6.5 Bebyggelse i 2 etager skal have en taghældning på højst 15°.
- 6.6 Carporte, garager eller udhuse kan opføres med fladt tag eller med samme taghældning som den tilhørende bolig.

- 6.7 Der må ikke anvendes reflekterende tagmateriale med højere glanstal end 20.
- 6.8 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller, hvis disse fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 6.9 Skiltning for erhverv jf. § 3.2 skal ske ved postkasse eller hoveddør som dørskilt på højst 30x21 cm.
- 6.10 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan parabolantener placeres på facader. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejen og fra naboejendomme. Hvor det er muligt af hensyn til modtagerforholdene, må parabolantener højst placeres 1 meter over terræn.

Delområde 3

- 6.11 Bebyggelse inden for delområde 3 skal opføres i samme materialer, have samme farver og skal udformes så der sikres en arkitektonisk helhed inden for hele delområdet.

§ 7 Terrænregulering

- 7.1 Inden for delområde 1 og 2 må foretages regulering af det eksisterende terræn i forbindelse med på op til +/- 0,5 meter.

Yderligere terrænregulering må kun foretages med Mariagerfjord Kommunes tilladelse¹,

- 7.2 Inden for delområde 3 må foretages regulering af det eksisterende terræn i forbindelse med byggemodningsfasen på op til +/- 1,5 meter.

Yderligere terrænregulering må kun foretages med Mariagerfjord Kommunes tilladelse,

§ 8 Veje, stier, parkering og belysning

- 8.1 Veje og stier skal etableres i princippet som vist på illustration 19. Parkering kan etableres langs boligvej D-D, se kortbilag 4.

- 8.2 Inden veje, stier og fælles p-pladser anlægges, skal der indsendes vejprojekteringmateriale i henhold til de enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens godkendelse.

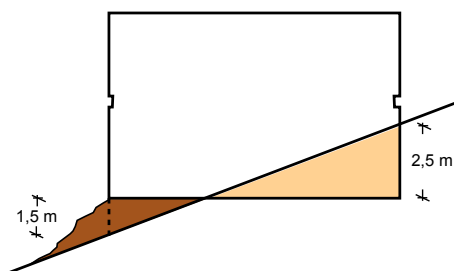


Illustration 12: Princip for bebyggelse i et kuperet terræn.

¹ Mariagerfjord Kommune er indstillet på at dispensere fra de +/- 0,5 meter, hvis der er tale om byggeri, der skal placeres på et kuperet terræn. Byggeri skal så vidt det er muligt tilpasses det eksisterende terræn, men hvor terræn er for kuperet, skal bebyggelse bygges ind i terrænet, fremfor at fylde på terrænet, se illustration 12. Terrænregulering inden for det bebyggede areal (område hvor bygninger er placeret) må højst være +1,5 meter og -2,5 meter.

Vej - fælles bestemmelser

- 8.3 Lokalplanområdet har vejadgang fra den offentlige vej, Håndværkerparken.
- 8.4 Der udlægges et areal til vej i en bredde af 8,5 meter, hvoraf 6 meter anlægges til stamvej A-A. Der skal anlægges 2 meter græsrabat på den sydlige side af Stamvej A-A og 0,5 meter græsrabat på den nordlige side af Stamvej A-A. Se kortbilag 3.
- 8.5 Der udlægges et areal til vej i en bredde af 12 meter, hvoraf 6 meter anlægges til stamvej B-B. 3 meter græsrabat anlægges på begge sider af stamvej B-B. Se kortbilag 3.
- 8.6 Stolbjergvej 13 skal sikres vejadgang fra Håndværkerparken. Vejadgang skal etableres indenfor det markerede område, der er vist på kortbilag 2.
- 8.7 Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom.

Vej - Delområde 1

- 8.8 I delområde 1 udlægges areal til vej i en bredde af 9 meter, hvoraf 5 meter anlægges til boligvej C-C. Mindst 2 meter anlægges til græsrabat på begge sider af boligvejene. Se kortbilag 3.
- 8.9 Overkørsel til den enkelte bolig i delområde 1 kan højst etableres i en bredde af 4 meter.

Vej - Delområde 2

- 8.10 I delområde 2 udlægges areal til vej i en bredde af 9 meter, hvoraf 5 meter anlægges til boligvej D-D. Mindst 2 meter anlægges til græsrabat på begge sider af boligvejene. Se kortbilag 3.
- 8.11 Overkørsel til den enkelte bolig i delområde 1 kan højst etableres i en bredde af 4 meter.

Vej - Delområde 3

- 8.12 I delområde 3 udlægges areal til vej i en bredde af 7,5 meter, hvoraf 5 meter anlægges til boligvej E-E. Mindst 1,5 meter anlægges til græsrabat i den ene side af boligvej E-E. Se kortbilag 3 og 4.

Stier

- 8.13 Hovedsti a-a udlægges i en bredde af 4,5 meter hvoraf 3 meter anlægges til sti og 1,5 meter anlægges til græsrabat mod lokalplanafgrænsning.

Hovedsti a-a skal ligge syd for Stamvej A-A. Se kortbilag 3.

- 8.14 Hovedsti b-b udlægges i en bredde af 3,5 meter, hvoraf 3 meter anlægges til sti og 0,5 meter anlægges til græsrabat mod lokalplanafgrænsning.

Hovedsti b-b skal placeres vest for Stamvej B-B. Se kortbilag 3.

- 8.15 Hovedsti c-c og hovedsti d-d udlægges i en bredde af 4 meter, hvoraf 3 meter anlægges til sti og 0,5 meter anlægges til græsrabat mod lokalplanafgrænsning og 0,5 meter anlægges til græsrabat mod udstykning. Se kortbilag 3.

Hvor Hovedsti d-d ligger ved siden af Boligvej C-C og Boligvej D-D udlægges Hovedsti d-d i en bredde af 3,5 meter, hvoraf 3 meter anlægges til sti og 0,5 meter anlægges til græsrabat mod lokalplanafgrænsning og mod boligvej afsluttes sti med kantsten. Se kortbilag 3.

- 8.16 Gangstierne e-e udlægges i en bredde af 3 meter, hvoraf 1,5 meter anlægges til sti og 0,75 meter anlægges til græsrabat på begge sider af sti. Se kortbilag 3 og 4.

Parkering

- 8.17 Inden for delområde 1 og 2 skal der pr. bolig etableres mindst 2 p-pladser på egen grund, hvoraf carport eller garage kan udgøre den ene.
- 8.18 Inden for delområde 3 skal der mindst etableres 1½ p-pladser pr. bolig, hvoraf en parkeringsplads skal være på egen grund. Carport eller garage udgør en parkeringsplads.

Belysning

- 8.19 Belysning skal ske med park med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter. Belysning skal være af afskærmende karakter.

Belysningen kan suppleres af lavere belysning fra pullerter af afskærmende karakter.

- 8.20 Belysning af Stamvej A-A kan have en højere lyspunkthøjde end 3,5 meter.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal.
- 9.3 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. Dette skal ske på baggrund af Byrådets vurdering i det enkelte tilfælde.
- 9.4 Der må ikke placeres anlæg til områdets tekniske forsyning på de tre fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Der udlægges fælles friarealer i princippet som vist på illustration 19 og kortbilag 3 og 4.

De fælles friarealer skal som minimum være 500 m².

- 10.2 De fælles friarealer må ikke bebygges.

- 10.3 Legeredskaber, udendørs aktiviteter (eksempelvis petangue), og bænke og borde må gerne etableres på de fælles friarealer.

- 10.3 Hegn må kun etableres i form af levende hegn og må ikke plantes nærmere skel mod vej og sti end 0,3 meter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på inder-siden af hegnet, når trådhegnet ikke er højere end det levende hegn.

Faste hegn må opsættes som afskærmning af terrasser, dog ikke tættere end 1,75 meter fra skel.

- 10.5 Der må ikke i en periode længere end 4 uger henstilles både eller større uindregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.

- 10.6 Længerevarende oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmende arealer.

- 10.7 I delområde 3 skal det fælles friareal være græsbelagt.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hvert delområde med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet.

- 11.2 Grundejerforeningen oprettes senest når 2/3 af området er udstykket og eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.

- 11.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af gangstierne, boligvejene, belysning og fælles friarealer (jf. §§8 og 10)

- 11.3 Grundejerforeningerne skal etablere et fælles vejlaug hvor de i forening varetager drift og vedligeholdelse af Stamvejene og /eller varetager drift og vedligeholdelsen af alle hovedstierne, med mindre at de omtalte veje og stier udlægges som offentlige veje og stier. (jf. § 8)

- 11.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/ellerved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Hvis der er oprettet lokal vejlaug eller andre fællesskaber jf. §§ 11.3, skal grundejerforeningerne overlade den en passende andel af driftsmidlerne.

- 11.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på veje, stier, vejbelysning og alle fælles friarealer.
- 11.7 Grundejerforeningen skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes af Mariagerfjord Kommune.
- 11.8 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.9 Grunderforeningen skal efter krav fra Mariagerfjord Kommune optage medlemmer fra tilstødende områder.
- 11.10 Grundejerforeningen skal efter krav fra Mariagerfjord Kommune slutte 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 lokalplanen jf. Planlovens § 18.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
 - Der skal være etableret boligvej, gangstier, fælles friareal og dertilhørende belysning inde for det enkelte delområde (jf. §§ 8 og 10).
 - Der skal være etableret stamvej, i den længde det er nødvendigt for at betjene det enkelte delområde. Stamvejen skal først være færdig etableret når delområde 1 skal udstykkes (jf. § 8)
 - Der skal være etableret vejadgang for Stolbjergvej 13 (jf. § 8.6)
 - Der skal være etableret eventuel fælles parkering ved ibrugtagning af delområde 3 (jf. § 8.18)
 - Inden lokalplanområdet er fuldt udnyttet skal alle hovedstier være etableret (jf. § 8.8).
 - Bebyggelse skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit 4.9)
 - Bebyggelse skal være tilsluttet almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)
 - Bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

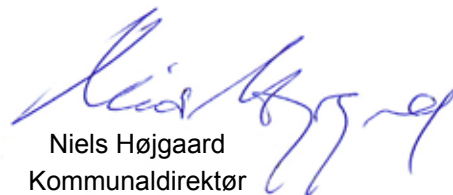
- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens § 19.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse 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.
- 14.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 14.6 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.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til "Lokalplan 54/2011 for et boligområde ed Håndværkerparken i Hobro" af Mariagerfjord Byråd, den 25. august 2011.



Hans Christian Maarup
Borgmester

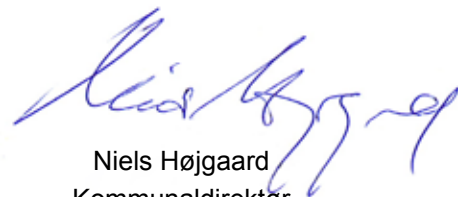


Niels Højgaard
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående "Lokalplan 54/2011 for et boligområde ed Håndværkerparken i Hobro" vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd, den 15. december 2011.



H.C. Maarup
Borgmester

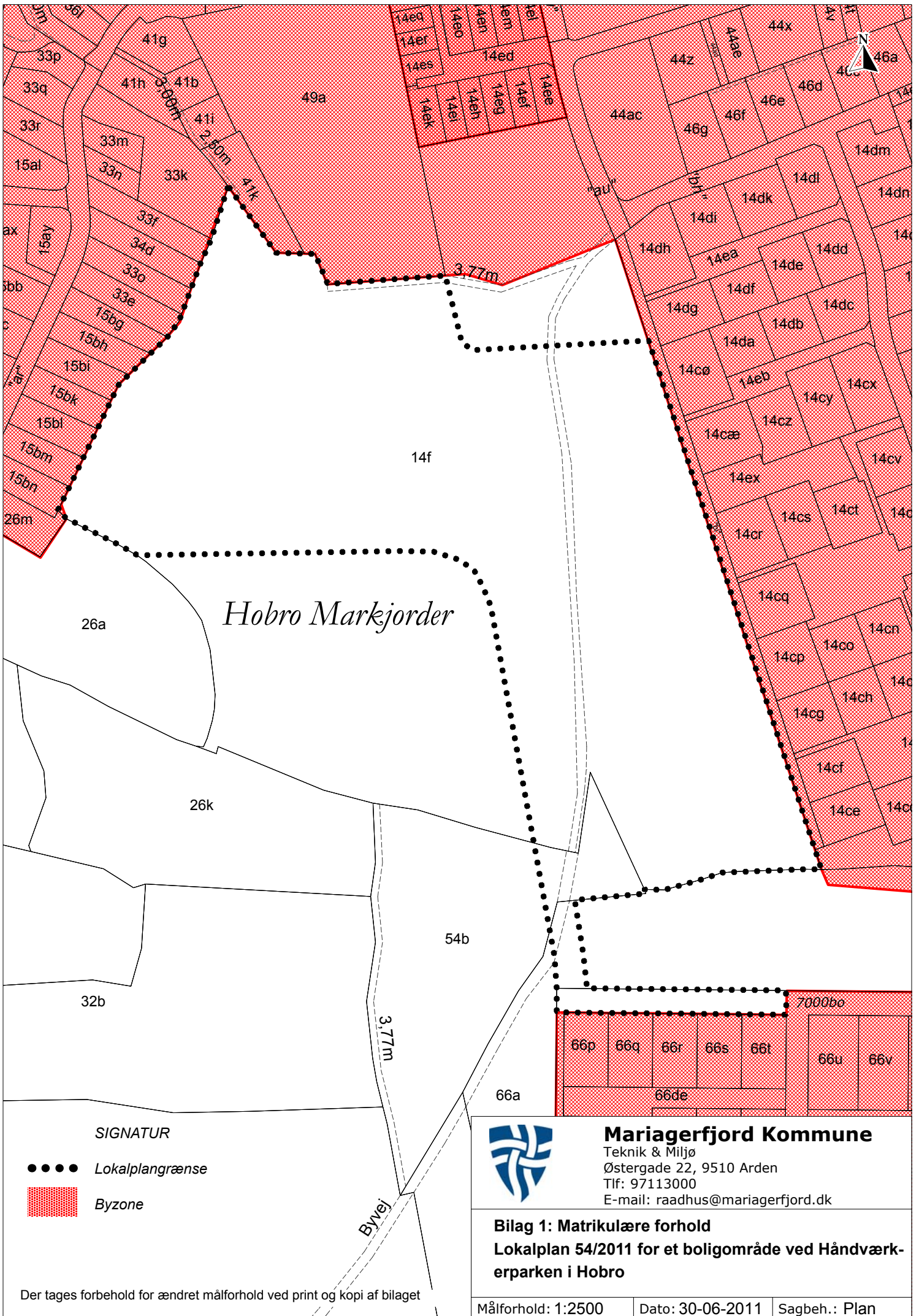


Niels Højgaard
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 27. december 2011.



Bilag



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Byzone

Der tages forbehold for ændret målforhold ved print og kopi af bilaget



Mariagerfjord Kommune

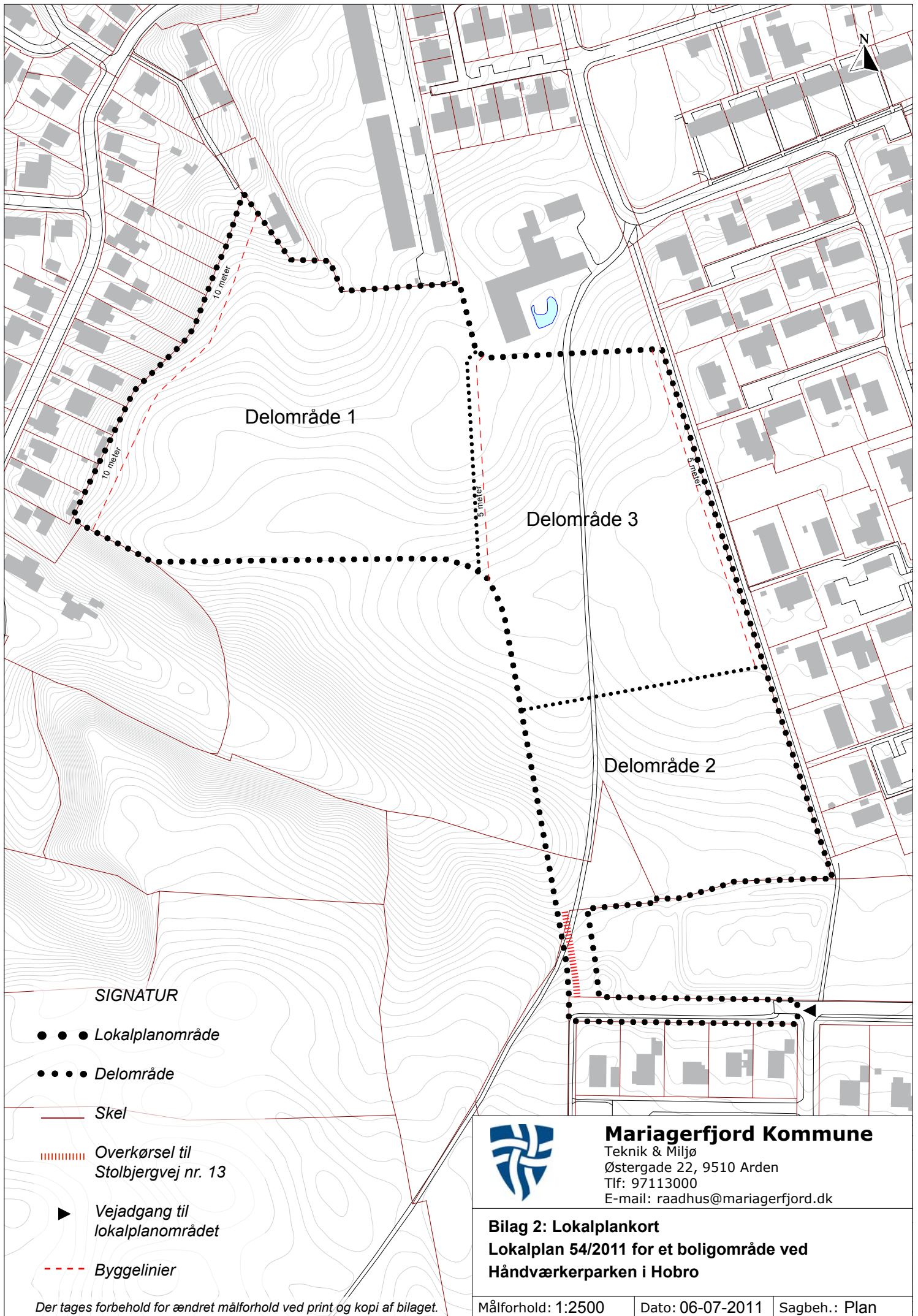
Teknik & Miljø
 Østergade 22, 9510 Arden
 Tlf: 97113000
 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 1: Matrikulære forhold
Lokalplan 54/2011 for et boligområde ved Håndværk-
erparken i Hobro

Målforhold: 1:2500

Dato: 30-06-2011

Sagbeh.: Plan



Delområde 1

Delområde 3

Delområde 2

SIGNATUR

- ● ● Lokalplanområde
- ● ● ● Delområde
- Skel
- |||||| Overkørsel til Stolbjergvej nr. 13
- ▶ Vejadgang til lokalplanområdet
- - - Byggelinier

Der tages forbehold for ændret målforhold ved print og kopi af bilaget.


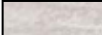
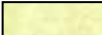


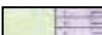

Mariagerfjord Kommune
 Teknik & Miljø
 Østergade 22, 9510 Arden
 Tlf: 97113000
 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 2: Lokalplankort
Lokalplan 54/2011 for et boligområde ved Håndværkerparken i Hobro

Målforhold: 1:2500	Dato: 06-07-2011	Sagbeh.: Plan
--------------------	------------------	---------------



SIGNATUR

- ● ● ● Lokalplanområde
-  Stamvej
-  Boligvej
-  Fælles friarealer
-  Hovedsti
-  Gangsti / mindre opholdarealer
-  Tæt-lav bebyggelse
-  Åben-lav bebyggelse

Der tages forbehold for ændret målforhold ved print og kopi af bilaget.



Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 3: Illustrationplan
Lokalplan 54/2011 for et boligområde ved
Håndværkerparken i Hobro






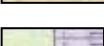
Målforhold: 1:2500

Dato: 05-07-2011

Sagbeh.: Plan



SIGNATUR

- ● ● ● Lokalplanområde
-  Stamvej
-  Boligvej
-  Fælles friarealer
-  Hovedsti
-  Gangsti / mindre opholdsarealer
-  Tæt-lav bebyggelse



Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 4: Illustrationplan - tæt lav bebyggelse
Lokalplan 54/2011 for et boligområde ved
Håndværkerparken i Hobro

Der tages forbehold for ændret målforhold ved print og kopi af bilaget.

Målforhold: 1:1000

Dato: 05-07-2011

Sagbeh.: Plan

MILJØVURDERING AF PLANER

Screening af forslag til Lokalplan 54/2011 for et boligområde ved Håndværkerparken i Hobro.

Der er foretaget en screening af planforslagene, fordi de jf. § 3, stk. 1, nr. 3 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Screeningen tager udgangspunkt i det miljøbegreb, der er defineret i lovens § 1, stk. 2.

Ved afgørelse af, om lokalplanen og kommuneplantillægget må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der jf. lovens § 4, stk. 2 taget hensyn til kriterierne i bilag 2.

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		I hele delområde 3 skal der bygges i ét plan. Der er også mulighed for at bygge i ét plan i delområde 1 og 2.
Friluftsliv/rekreative interesser			X		Lokalplanområdet vil være omkranset af stier, som så vidt det er muligt vil blive bundet sammen med byens øvrige stisystem. Derudover vil der indenfor lokalplanområdet være god mulighed for at færdes boligområderne imellem, da der skal etableres mindre stier ind mellem grundene. Der etableres et fælles friareal indenfor hvert delområde.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		Der ligger ikke noget naturbeskyttelsesområde i nærheden af lokalplanområdet.
Habitat-områder			X		Det nærmeste habitat-område ligger 7 km fra lokalplanområdet.
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		Området er ikke omfattet af §3-områder.
Grønne områder			X		
Skovrejsning/skovnedlæggelse			X		
Fredning			X		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		Lokalplanområdet grænser op til et, i Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021 udpeget, særligt værdifuld landskab. Anvendelsen af lokalplanområdet forventes ikke at påvirke det særligt værdifulde landskab.
Geologiske særpræg			X		En del af lokalplanområdet ligger inden for et geologisk interesseområde. Anvendelsen af lokalplanområdet forventes ikke at påvirke det geologisk interesseområde væsentligt, da Mariagerfjord Kommune vurderer at realiseringen af lokalplanen ikke på nogen måde slører grundlaget for udpegningen af det geologiske interesseområde.
Visuelle sammenhænge			X		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			X		
Arkæologiske værdier			X		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi inden for lokalplanområdet.
Kirker	X				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				
Bystruktur					

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Bystruktur og bymiljø			X		Lokalplanområdet er unikt ved at det er et de mest bynære områder der findes ubebyggede i Hobro. Fra lokalplanområdet vil man inden for 10 minutters gang kunne komme til Vester Fjord, Fyrkat og Hobro Midtby.
Arkitektoniske værdier			X		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering/ flytning			X		Området bliver omfattet af områdeklassificering jf. Jordforureningslovens bestemmelser. Jorden er derved defineret som lettere forurenede med deraf følgende restriktioner ved jordflytning.
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		En del af lokalplanområdet er et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket betyder at der ikke må ske nedsivning af overfladevand. Lokalplanen varetager denne problematik ved at der skal ske afledning af overfladevand til kloak inden for OSD området.
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			X		Der er ikke større vejanlæg eller virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, der kan bevirke luftforurening. Anvendelsen i lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til luftforurening.
Emissioner fra trafik til og fra området			X		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			X		Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Håndværkerparken, som i forvejen vejbetjener et større boligområde samt et erhvervsområde. Håndværkerparkens udmunding i Randersvej er lysreguleret.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		Lokalplanområdet ligger ikke tæt på en støjkilde, og er omgivet af boligområder og åbent land.
Påvirkninger fra vibrationer			X		Der er ikke i nærheden af lokalplanområdet større vejanlæg eller virksomheder, der kan bevirke rystelser eller vibrationer. Anvendelsen i lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til vibrationer.
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		Der vil blive gode muligheder for adgang til lokalplanområdet både ad veje og stier.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		Lokalplanen er forholdsvis tæt udbygget med få fælles friarealer centreret i de tre delområder.
Energiforbrug, anlæg og drift			X		Der vil blive mulighed for at montere solceller og solfangere.
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
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		Lokalplanområdet ligger tæt på Hobro Midtby og derfor tæt op ad de servicefunktioner denne kan tilbyde.

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 3 og 4
- 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.

