



Mariagerfjord
Kommune

LOKAL PLAN 176/2024

Erhvervsområde ved Randersvej og Langelandsvej i Hobro

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.....	8
3.3 Bebyggelse	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Vandforsyningsloven	8
4.2 Kommuneplanen	9
4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter.....	11
4.4 Planloven	12
4.5 Miljølovgivningen	12
4.6 Naturbeskyttelsesloven.....	15
4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	15
4.7 Museumsloven.....	16
4.8 Vejlovgivningen	16
4.9 Landbrugsloven	16
4.10 Forsyning	17
5. Miljøvurdering	17
6. Servitutter.....	18
7. Klagevejledninger til lokalplan.....	20
BESTEMMELSER	23
§ 1 Lokalplanens formål	24
§ 2 Område- og zonestatus	24
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning	25
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 7 Skiltning.....	27
§ 8 Ubebyggede arealer	28
§ 9 Terrænregulering.....	29
§ 10 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	29
§ 11 Tekniske anlæg	30
§ 12 Servitutter	30
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning.....	30
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	30
Vedtagelsespåtegning	33
BILAG	35
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	37
Bilag 2: Lokalplankort	39
Bilag 3: Screening for miljøvurdering.....	41

REDEGØRELSE

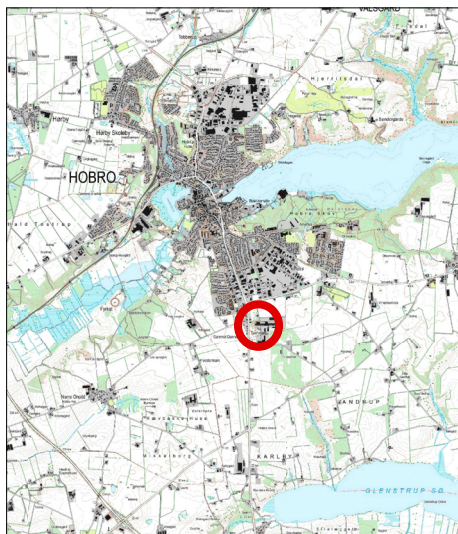


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Hobro.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 176/2024 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

1. Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at udvide et eksisterende erhvervsområde i den sydlige del af Hobro, Industri Syd og dermed sikre udvidelsesmulighederne for erhvervene i området. Arealet er udlagt til erhvervsområde i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

Området ligger i udkanten af den sydlige del af Hobro, der består af en blanding af bolig- og erhvervsområder.

Erhvervsområdet er med dets beliggenhed direkte ud til to af indfaldsvejene til Hobro særdeles attraktiv for virksomheder, som ønsker en præsentabel beliggenhed med høj eksponering.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet består af matr.nr. 26t og en del af matr.nre. 7af og 60d Hobro Markjorder og omfatter et areal på ca. 8,5 ha.

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



Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hobro, hvor det ligger øst for Randersvej og syd for Langelandsvej. På den anden side af Randersvej findes et blandet bolig- og erhvervsområde og på den anden side af Langelandsvej findes et erhvervsområde med mulighed for detailhandel. Mod syd og øst er lokalplanområdet afgrænset af et eksisterende erhvervsområde, Industri Syd.

Lokalplanområdets centrale del er forholdsvis plant og ligger cirka i kote 40,0 m/DVR90. I den nordlige del af lokalplanområdet stiger terrænet cirka til kote 47,5 m/DVR90 mod lokalplanens grænser.

En del af lokalplanområdet er bebygget. Virksomheden DS Stål ligger i den østlige del af lokalplanområdet, mens en mindre erhvervsvirksomhed X-Leasing A/S er beliggende i den vestlige del. Her ligger der desuden en enkelt bolig. Denne virksomhed vejbetjenes af Randersvej, mens DS Ståls adgangsvej er fra Langelandsvej via D S Industrivej.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at fastsætte en del af områdets anvendelse til erhvervsformål i form af kontorer, liberale erhverv, mindre lager-, håndværks- og værkstedsvirksomheder, mindre engrosvirksomheder, servicevirksomheder og lignende i en del af lokalplanområdet.
- at fastsætte en del af områdets anvendelse til lager, industri- og fremstillingsvirksomheder, transportvirksomheder, autoværksteder og lignende i en del af lokalplanområdet.
- at fastsætte en del af områdets anvendelse til ikke-generende erhverv i forhold til støj, støv og lugt.
- at fastsætte en del af områdets anvendelse til regnvandshåndtering, tekniske anlæg og småbygninger og lignende til brug for områdets drift i en del af lokalplanområdet.
- at bebyggelse med facade mod indfaldsvejen Randersvej fremtræder med en markant og moderne arkitektur med åbne og aktive facader ud mod vejene.
- at der mod indfaldsvejen Randersvej etableres arealer med græs mellem bebyggelsen og vejene, så disse virksomheder får en grøn struktur og fremstår indbydende.

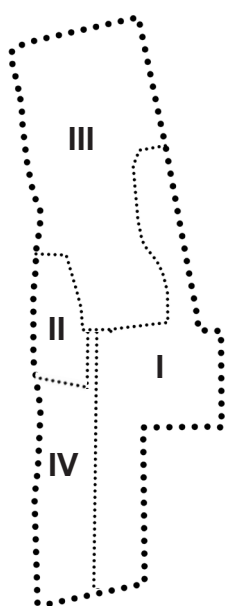


Illustration 3: Disponering af lokalplanområdet.

3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles som vist på bilag 2 og i illustration 3 i delområderne I, II, III og IV.

For at sikre udvidelsesmulighederne for eksisterende fremstillingsvirksomhed i det eksisterende erhvervsområde (DS Stål) udlægges delområde I, der omfatter den østlige del af lokalplanområdet, til lager, industri- og fremstillingsvirksomheder, transportvirksomheder, autoværksteder og lignende. For at undgå miljøkonflikter i forhold til den type virksomheder, der kan placeres i delområde I og det blandede bolig- og erhvervsområde vest for Randersvej, fastlægges afgrænsningen af delområde I i en afstand af 80 meter fra bolig- og erhvervs-



Illustration 4: Udvalgsvarebutik i Hobro med facade mod Randersvej.



Illustration 5: Tinglysningen i Hobro med en facade mod Ny Hadsundvej.



Illustration 6: Politigården i Hobro med en facade mod Nordre Ringvej.

området. Samtidig udlægges området imellem delområde I og Randersvej til ikke-generende erhverv i forhold til støj, støv og lugt.

Den del af lokalplanområdet, som udgøres af delområde II og som ligger ud mod Randersvej og ud mod Langelandsvej, udlægges til kontorer, liberale erhverv, mindre lager-, håndværks- og værkstedsvirksomheder, mindre engros-virksomheder, servicevirksomheder og lignende.

Inden for delområde II ligger der en eksisterende bolig ud til Randersvej. Denne kan bibeholdes, men der kan ikke etableres nye boliger inden for lokalplanområdet.

Den resterende del af lokalplanområdet, som udgøres af delområde III, udlægges til regnvandshåndtering, da denne del af lokalplanområdet udgøres af en større lavning, hvor det vil være uhensigtsmæssigt at etablere erhverv på grund af risiko for oversvømmelse. Arealet er dog optimalt i forhold til håndtering af større regnhændelser.

Ubebyggede arealer mellem virksomhederne og Randersvej og Langelandsvej må ikke anvendes til oplag og skal gives en grøn fremtoning. Eksisterende og lovlige udstillinger på arealet kan fortsætte uændret.

3.2 Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Langelandsvej via D S Industrivej.

3.3 Bebyggelse

Lokalplanområdet ligger ud til både Randersvej og Langelandsvej, som begge betegnes som indfaldsveje til Hobro. Byen skal byde både borgere og besøgende velkomne, og der skal derfor sikres en udvikling langs disse veje, som udnytter områdets mulighed for høj eksponering. I lokalplanen stilles der derfor særlige arkitektoniske krav til bebyggelsen langs Randersvej. Bebyggelsen skal således fremtræde med en markant og moderne arkitektur se eksempler i illustrationerne 4, 5 og 6. Der stilles ikke de samme krav i forhold til Langelandsvej, da det ikke er muligt at opføre bebyggelse på arealerne mod denne indfaldsvej.

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 inden for 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 omfatter hele rammeområde HOB.E.16 og en del af rammeområde HOB.E.8 se illustration 7.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde HOB.E.8, der udlægger området til industri-, lager- og værkstedsvirksomheder og lignende. Rammeområde HOB.E.16 er udlagt til erhvervsområde til administration og lignende. I det lokalplanen udlægger lokalplanområdet til blandt andet lager, industri- og fremstillingsvirksomheder, transportvirksomheder, autoværksteder og lignende, er denne ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2023. Der udarbejdes derfor et tillæg nr. 83 til kommuneplanen. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med nærværende lokalplan.

Med tillægget udvides rammeområde HOB.E.8 til også at omfatte rammeområde HOB.E.16, hvis bestemmelser erstattet af bestemmelserne for HOB.E.8, og dermed aflyses.

Illustration 7: Planområdet ligger inde for kommuneplanramme HOB.E.8 og HOB.E.16 som begge indgår i et større erhvervsområde i det sydlige Hobro.

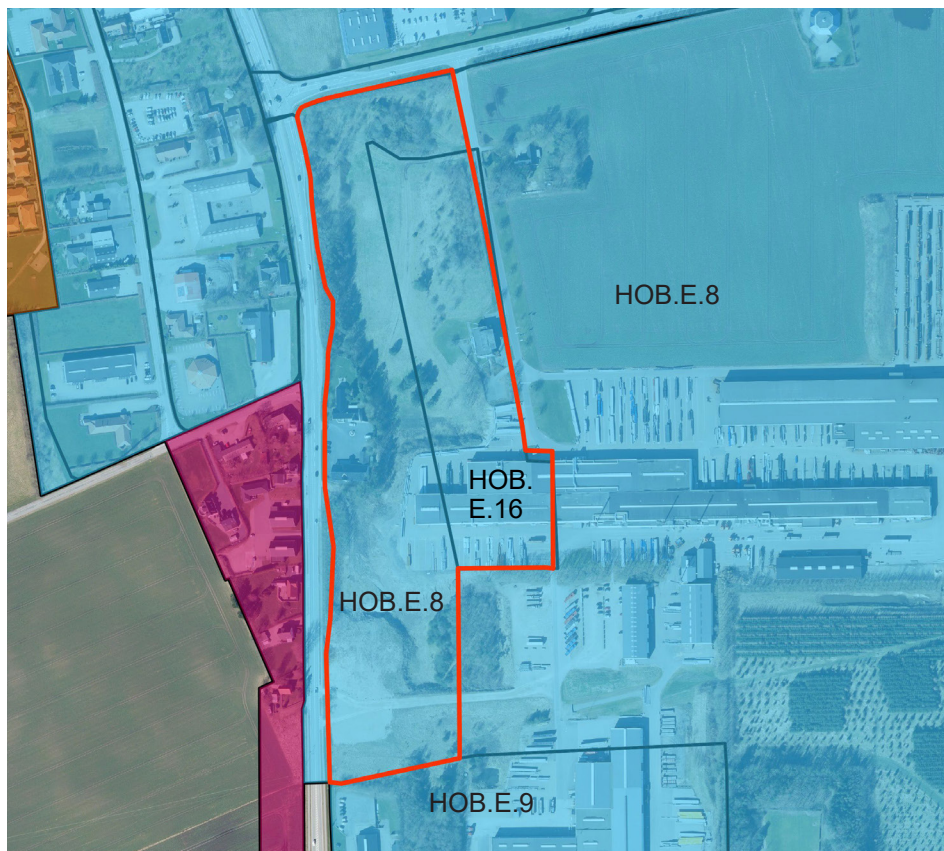




Illustration 8: Området viser den højspændingsledning, der går gennem lokalplanområdet.

Områder til forskellige byformål

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et erhvervsområde i retningslinje 2.2.

Formålet med udpegningen er at adskille byfunktioner, så de forskellige byformål ikke påvirker hinanden negativt. Mariagerfjord Kommune ønsker at forbedre byernes struktur og indretning i relation til detailhandel, trafik, erhverv osv.

Nærværende lokalplan udlægger området til erhvervsområde. På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.2.

Støjbelastet areal

Hele planområdet ligger i et område, som ifølge Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 retningslinje 2.8.2 er udpeget som et støjbelastet areal.

Støjbelastede arealer må ifølge retningslinjen ikke udlægges til støjfølsom anvendelse med mindre den fremtidige anvendelse kan sikres en støjpåvirkning som ligger under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser evt. ved etablering af afskærmeforanstaltninger.

Området udlægges ikke til støjfølsom anvendelse. På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjen 2.8.2.

Landskabelige værdier

Planområdet ligger i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et intensivt landbrugslandskab i retningslinje 2.16.5.

I den centrale del af kommunen optræder landskaberne nord og syd for Hobro som kommunens mest intensive landbrugslandskaber. For områderne gælder, at der som udgangspunkt ikke må planlægges eller etableres anlæg eller andet, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Udpegningen af planområdet som intensivt landbrugslandskab er ikke i overensstemmelse områdets planlægning som erhvervsområde. Planområdet er en integreret del af erhvervsområdet i Hobro syd, hvorfor det ikke er relevant at bevare det som intensivt landbrugslandskab.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at kommuneplantillægget ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjen 2.16.5.

Kystnærhedszonen

Den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone, ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge retningslinje 2.20 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.

Den planlægningsmæssige begrundelse for at inddrage det areal, som ligger

inden for kystnærhedszonen, til byzone er, at arealerne er placeret bedst muligt geografisk i forhold til byens udvikling og ikke er i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn. Arealerne er udlagt til erhvervsområde i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 og det kan kobles på eksisterende infrastruktur.

Fremtidig bebyggelse inden for lokalplanområdet vil desuden ikke være synlig fra kysten, da en større del af Hobro by, med både boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse ligger mellem lokalplanområdet og kysten, hvorfor fremtidig bebyggelse ikke vil medføre nogen væsentlig visuel påvirkning af kystnærhedszonen.

På baggrund af ovenstående vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.20.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område, som ikke er omfattet af retningslinje 2.22.1.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 om klimatilpasning.

Klimaforandringer kan dog gøre det nødvendigt at tage højde for oversvømmelser i forbindelse med lokalplanlægningen. Konsekvenser af oversvømmelser kan reduceres ved at sætte krav og vilkår om afværgeforanstaltninger i planlægningen.

Lokalplanområdet er i Mariagerfjord Kommunes klimatilpasningsplan 2023-2026 ikke udpeget som et fokusområde, hvor der er risiko for oversvømmelser. Lokalplanen skal derfor ikke indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen tager dog højde for oversvømmelser ved at udlægge et areal til regnvandshåndtering, da lokalplanens delområde III er en større lavning, hvor det vil være uhensigtsmæssigt at etablere erhverv på grund af risiko for oversvømmelse. Arealet er dog optimalt i forhold til håndtering af større regnhændelser. Delområdet udlægges derfor til regnvandshåndtering.

4.3 Lokalplaner og byplanvedtægter

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 230, der udlægger området til erhvervsformål i form af administration i tilknytning til eksisterende virksomheder i erhvervsområdet Industri Syd.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 230 i sin helhed.

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 147, der udlægger området til erhvervsformål i form af industri- og værksstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 147 for så vidt angår det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

4.4 Planloven

Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone, mens den resterende del ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

4.5 Miljølovgivningen

Jordforurening

Den sydvestligste og østlige del af matr.nr. 7af Hobro Markjorder er registreret som kortlagt med forurening på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven, da ejendommen tidligere har være anvendt til cementvarefabrik se illustration 9.

Når arealet er kortlagt som forurenat, skal ejer eller bruger søge Mariagerfjord Kommune om tilladelse (efter Jordforureningslovens § 8), før arealet kan ændres til følsom 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.

Lokalplanområdet udlægges ikke til følsom anvendelse, hvorfor kortlægningen ikke har betydning for realisering af lokalplanen.

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.

Illustration 9: Den sydlige del af lokalplanområdet er registreret med jordforurening på vidensniveau 1. Vidensniveau 1 er vist blå farve, og vidensniveau 2 er vist med rød farve.

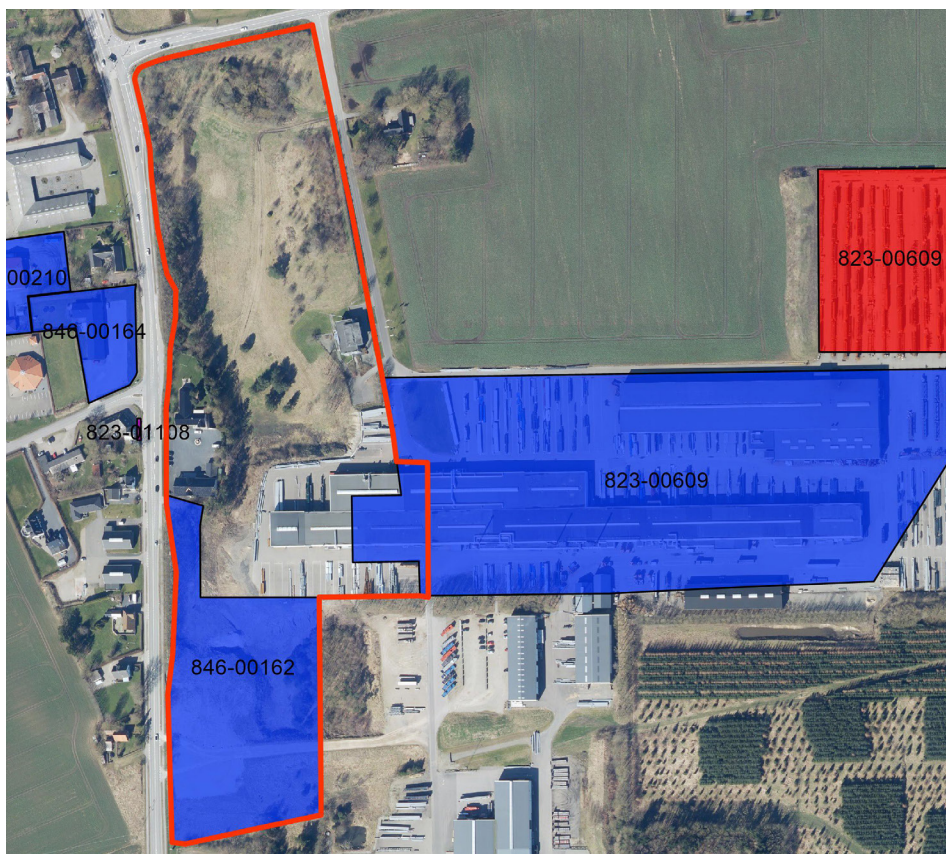




Illustration 10: Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er delvist omfattet af områdeklassificering jf. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 4. oktober 2022 se illustration 10.

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 inden for 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 kort på kommunens hjemmeside.

Nærværende lokalplanområde er vurderet, ud fra de bestemte kriterier, til delvist at være omfattet 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 af 4. oktober 2022.

Støj fra virksomheder

Der findes vejledende grænseværdier for, hvor meget virksomheder må støje i

Illustration 11: Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

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

forhold til omgivelser. De vejledende grænseværdier er fastsat af Miljøstyrelsen bl.a. i Vejledning nr. 5 fra 1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Støjgrænserne er angivet for forskellige områdetyper og varierer afhængigt af tidspunktet på døgnet. jf. illustration 11 .

De vejledende grænseværdier er gældende for den enkelte virksomheds støjbelastning både i det område, som ligger i, og i forhold til de omkringliggende områder, f.eks. et nærliggende boligområde.

Specifikke støjgrænser for en virksomhed kan fastsættes af miljømyndigheden med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Fastsættelse af konkrete støjgrænser for en virksomhed vil normalt ske med udgangspunkt i de vejledende støjgrænser.

Miljøstyrelsen har efterfølgende udgivet supplerende vejledninger om støj, bl.a. Vejledning nr. 3 fra 2003 om "Ekstern Støj i byomdannelsesområder".

For enkeltejendomme i det åbne land vil der som oftest blive taget udgangspunkt i de støjgrænser, der er gældende for områdetype 3 i illustration 11.

Virksomheder, der lokaliserer sig i et område, skal være opmærksomme på, om nærliggende støjfølsom arealanvendelse kan medføre begrænsninger eller stille særlige krav i forhold til den ønskede indretning eller drift. Dette kan særligt gøre sig gældende i aften- og natperioder, hvor de vejledende støjgrænser er lavere, jf. illustration 11.

Lugt, støv og anden luftforurening

Virksomheder, der etablerer sig i lokalplanområdet skal sikre sig, at driften ikke medfører væsentlige gener i omgivelserne i form af støv, lugt eller anden luftforurening.

Dette gælder såvel i forhold til naboarealer inden for planområdet som i forhold til andre naboområder.

Hvis en virksomhed giver anledning til uacceptabel luftforurening eller gener i form af lugt eller støv vil miljømyndigheden kunne regulere dette efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Miljøstyrelsen har udarbejdet vejledninger om regulering af luftforurening fra virksomheder, herunder vejledning nr. 2/2001 "Luftvejledningen" og vejledning nr. 20/2016 "B-værdivejledningen", der indeholder vejledende grænseværdier for den enkelte virksomheds bidrag til luftforureningen i omgivelserne. For lugt er bl.a. udgivet vejledning nr. 4/1985 om begrænsning af lugt fra virksomheder. Ved vurdering af om en virksomheds udledning til luft medfører uacceptabel forurening vil de vejledende grænseværdier være grundlag for vurderingen.

Der er i lokalplanen sikret mulighed for, at den enkelte virksomhed må etablere afkast i den højde, der er nødvendig for at de vejledende grænseværdier kan overholdes.



Illustration 12: Områder, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 (det gule areal er overdrev og det blå areal er sø).

4.6 Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Inden for lokalplanområdet, findes et overdrev, en sø og en mose (hængesæk), som alle er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 se illustration 8.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i disse områders tilstand. I givet fald skal der søges om forudgående dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 hos Mariagerfjord Kommune.

4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

Hvis lokalplanen enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare.

Såfremt vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, at planen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levesteder for arterne, eller at planen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, kan planen ikke gennemføres.

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 (Lovens Bredning, Hjarbæk Fjord og Skal, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk) væsentligt, da den lokalplanlagte aktivitet med etablering af erhverv ikke har en forstyrrende effekt ind i Natura 2000-området, der er beliggende 1,5 km væk. Habitatområdernes udpegningsgrundlag, arter såvel som naturtyper, er snævret tilknyttet de pågældende områder og nærværende lokalplan vil ikke 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 og Mariagerfjords Kommune vurderer, at det lokalplanlagte område ikke er egnet yngle- eller rasteområde for arter på bilag IV. Det er derfor Mariagerfjord Kommunes vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke påvirker de særligt beskyttede arter væsentligt.

4.7 Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for lokalplanområdet.

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

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 Langelandsvej via den private fællesvej D.S. Industrivej og fra Randersvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejene er velegnede til at betjene lokalplanområdet.

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 fastsat, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads per 100 m² areal til kontor og liberalt erhverv og mindst 1 parkeringsplads per 50 m² areal til fabrik, værksted, mindre fremstillingsvirksomhed, lager og engrovs virksomhed. Der skal dog etableres minimum 3 parkeringspladser.

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 en del af matr.nr. 60d Hobro Markjorder, som er undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til Lov om landbrugsejendomme § 6, stk. 1, nr. 1 kan landbrugspligten

efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis en række betingelser, som er nævnt i loven, er opfyldt.

4.10 Forsyning

Spildevandsplanen

Kloakering af området skal som udgangspunkt ske i henhold til den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan. Det fremgår af den gældende spildevandsplan, at området er delvist ukloakeret og delvist spildevandskloakeret. Området er ikke planlagt til at blive separatkloakeret, men Mariagerfjord Kommune anbefaler dog, at området forberedes til separatkloak, idet det er Mariagerfjord Kommunes målsætning, at alle byområder i kommunen på sigt skal separatkloakeres.

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, 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.

I lokalplanen fastlægges der rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Hvis planen samtidig fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i planen, skal kommunen gennemføre en vurdering af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Mariagerfjord Kommune har derfor gennemført en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen for miljøvurdering 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.

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 af 06.03.1962 om adgangsbegrænsninger mv.**

Servitутten vedrører regulerende bestemmelser i forhold til adgangen til Randersvej.

Servitутten skal respekteres. Oplysninger om omfang af adgangsbegrænsningerne kan fås hos Mariagerfjord Kommune.

- **Dokument af 24.08.1967 om adgangsbegrænsninger mv.**

Servitутten vedrører regulerende bestemmelser i forhold til adgangen til Randersvej.

Servitутten skal respekteres. Oplysninger om omfang af adgangsbegrænsningerne kan fås hos Mariagerfjord Kommune.

- **Dokument af 4. oktober 1973 om opstilling af sommerhus**

I følge servitутten må der på en del af matr.nr. 60d og 7af Hobro Markjorder, som vist på servitутtrids, kun opstilles et sommerhus til udstilling og herudover må der ikke uden tilladelse fra byudviklingsudvalget ske bebyggelse, opstilles sommerhus, skure eller lignende. Der må ligeledes ikke anbringes transportable konstruktioner (herunder campingvogne eller telte), oplag, master, hegn eller lignende.

Servitутten skal respekteres. Opførelse af bebyggelse mv. kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

- **Dokument af 15. september 1976 om vejbyggelinjer**

Servitутten vedrører pålæg af byggelinjer langs Randersvejs. Mariagerfjord Kommune har oplyst, at vejbyggelinjen er pålagt i en afstand af 25 meter fra vejmidte. Her inden for må der ikke opføres ny bebyggelse eller ske tilbygning til eller foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Foran byggelinjen må der heller ikke indrettes anlæg af blivende art.

Servituten skal respekteres og der er i lokalplanen fastsat bestemmelse og at der ikke må opføres bebyggelse, ske oplag, parkering eller udstilling inden for vejbyggelinjen.

- **Dokument af 17.02.1976 om master mv. og ledningsnet**

Servituten vedrører beliggenhed og ret til adgang til vedligehold mv. af 60 kV luftledning på matr.nr. 7af Hobro Markjorder.

Servituten skal respekteres.

- **Dokument af 25.11.1991 om naturgasanlæg mv.**

Servituten vedrører beliggenhed og ret til adgang til vedligehold mv. af naturgasledning på matr.nre. 60d og 7af Hobro Markjorder. Servituten fastlægger et 2 meter servitútbælte omkring ledningen. Dette areal må ikke bebygges, beplantes med træer med dybdegående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Der må ikke placeres hegnspæle og lignende i en dybde over 60 cm, eller nedlægges ledninger eller ske gravning af grøfter, anlæg af nye veje, terrænregulering uden påtaleberettigedes tilladelse.

Servituten skal respekteres og enhver form for byggeri og anlæg inden for servitútbæltet må kun ske med tilladelse fra påtaleberettigede.

- **Dokument af 14.03.1995 om højspænding mv., transformerstation/anlæg mv.**

Servitut vedr. beliggenhed og ret til adgang til vedligehold af 10 kV ledning og transformerstation på matr.nr. 7af Hobro Markjorder. Servituten fastlægger at ejer af matr.nr. 7af Hobro Markjorder har ret til at bygge over ledningen. Byggeprojekt skal godkendes af påtaleberettigede mindst 1 måned før påbegyndelse.

Servituten skal respekteres.

- **Dokument af 13.10.2015 om naturgasledning**

Servituten vedrører beliggenhed og ret til adgang til vedligehold mv. af naturgasledning på matr.nr. 7af Hobro Markjorder. Servituten fastlægger et 4 meter servitútbælte omkring ledningen. Dette areal må ikke bebygges, beplantes med træer med dybdegående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Der må ikke placeres hegnspæle og lignende i en dybde over 60 cm, eller nedlægges ledninger eller ske gravning af grøfter, anlæg af nye veje, terrænregulering uden påtaleberettigedes tilladelse.

Servituten skal respekteres og enhver form for byggeri og anlæg inden for servitútbæltet må kun ske med tilladelse fra påtaleberettigede.

Generelt om servitutter

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

For vejarealer gælder specifikt at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har 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.naevneneshus.dk. Du logger på med NemLogin, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne 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 176/2024 - Erhvervsområde ved Randersvej og Langelandsvej i Hobro

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastsætte en del af områdets anvendelse til erhvervsformål i form af kontorer, liberale erhverv, mindre lager-, håndværks- og værkstedsvirksomheder, mindre engrosvirksomheder, servicevirksomheder og lignende i en del af lokalplanområdet.
- at fastsætte en del af områdets anvendelse til lager, industri- og fremstillingsvirksomheder, transportvirksomheder, autoværksteder og lignende i en del af lokalplanområdet.
- at fastsætte en del af områdets anvendelse til ikke-generende erhverv i forhold til støj, støv og lugt.
- at fastsætte en del af områdets anvendelse til regnvandshåndtering, tekniske anlæg og småbygninger og lignende til brug for områdets drift i en del af lokalplanområdet.
- at bebyggelse med facade mod indfaldsvejen Randersvej fremtræder med en markant og moderne arkitektur med åbne og aktive facader ud mod vejene.
- at der mod indfaldsvejen Randersvej etableres arealer med græs mellem bebyggelsen og vejene, så disse virksomheder får en grøn struktur og fremstår indbydende.

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.nr. 26t Hobro Markjorder og en del af matr.nre. 60d og 7af Hobro Markjorder.

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

2.2 Lokalplanområdet er som vist på bilag 2 opdelt i delområderne I II og III.

2.3 En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde I skal anvendes til lager, industri- og fremstillingsvirksomheder, transportvirksomheder, autoværksteder og lignende.
- 3.2 Delområde II skal anvendes til kontorer, liberale erhverv, mindre lager-, håndværks- og værkstedsvirksomheder, mindre engrosvirksomheder, servicevirksomheder og lignende.
- 3.3 Delområde III skal anvendes til regnvandshåndtering, tekniske anlæg og småbygninger og lignende til brug for områdets drift.
- 3.4 Delområde IV skal anvendes til ikke-generende erhverv i forhold til støj, støv og lugt.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet kan finde sted, såfremt dette ikke strider imod lokalplanens øvrige intentioner og bestemmelser.
- 4.2 Inden for området må der ikke udstykkes ejendomme med et mindre areal end 700 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 5.2 Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 5.3 Inden for delområde I må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade - herunder også tekniske installationer på taget - gives en højde der overstiger 15,0 meter over eksisterende terræn.

Inden for delområderne II og IV må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade - herunder også tekniske installationer på taget - gives en højde der overstiger 10,0 meter over eksisterende terræn.

Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn til bygningens højeste punkt.

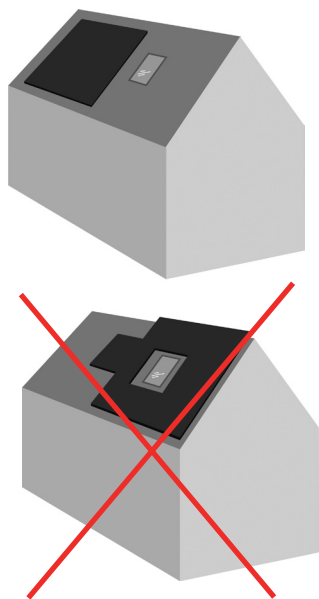


Illustration 13: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

5.4 Der kan undtagelsesvis opføres bebyggelse i form af skorstene inden for lokalplanområdet. Højden på skorstene kan overstige den maksimale højde, som er bestemt i § 5.3, hvis en skorstensberegning, baseret på de gældende immissionsgrænseværdier, kræver dette.

5.5 Langs Randersvej og Langelandsvej pålægges en bebyggelsesregulerende byggelinje. Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for byggeri.

Vejene og afstandene er følgende:

- Der udlægges en byggelinje på 10 meter fra vejskel mod Randersvej.
- Der udlægges en byggelinje på 10 meter fra vejskel mod Langelandsvej.

Byggelinjerne er vist i princippet på bilag 2.

5.6 Al bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel.

I en afstand af 2,5 meter fra skel kan bebyggelse inden for delområde I opføres i en højde af højst 9 meter.

I en afstand af 2,5 meter fra skel kan bebyggelse inden for delområde II opføres i en højde af højst 8,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bebyggelse med facade mod Langelandsvej skal fremtræde med en markant og moderne arkitektur, se fotos i illustrationerne 4, 5 og 6.

6.2 Bebyggelse mod Randersvej skal have facader mod vejen, der fremtræder med en åben og udadvendt karakter med vinduer og glaspartier, så det fra Randersvej er muligt at se ind i lokalerne. Tilklæbning og blænding af vinduer må ikke finde sted. bygninger og ind

6.3 Installationer af enhver art skal integreres i bygningen. Installationer skal, hvor dette ikke er teknisk muligt (f.eks. ventilationshætter), indarbejdes bedst muligt som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

6.4 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder kobber og bly.

6.5 Dele af tagfladen kan forsynes med solceller/solfangere. På tage med hældning skal disse følge tagets hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning se illustration 13.

§ 7 Skiltning

Ejendomme som har skel mod Randersvej og Langelandsvej

7.1 Skiltningen må ske frit på facader efter retningslinjerne i §§ 7.2-7.8.

Der må ikke skiltes mellem bygninger og indfaldsveje med undtagelse af retningslinjerne i §§ 7.9-7.10.

7.2 Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende virksomhed og dens produkter.

7.3 Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt eller i form af enkeltstående bogstaver.

7.4 Reklameskiltning på facaderne må kun ske i form af banner-skilte, påtrykt pladeskilt, eller mindre reklame/plakat-holdere, hvor f.eks. ugentlige reklamer kan udstilles.

7.5 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte.

Digitale skilte må ikke anvendes.

7.6 Der må ikke skiltes over tagfod.

7.7 På virksomheder, der grænser op til boligområder, må der ikke opsætte skilte, der ved kunstigt lys eller skyggevirkning eller ved at tage udsigt er til gene for boligerne.

7.8 Skiltning på facaderne skal placeres:

- så de ikke dækker, slører eller sidder på tværs af vinduer eller karakteristiske bygningsdetaljer.
- med en afstand på mindst 10 cm til vinduer, døre, gesims, facadedetaljer og hushjørner.
- så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linier.
- inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.

7.9 Mellem bygninger og indfaldsvej må der opstilles én pylon pr. virksomhed med en højde på højst 4 m og en skilteflade på højst 4 m².

7.10 Mellem bygninger og indfaldsvej må der opstilles ét digitalt skilt, hvis mindst to virksomheder anvender det samme skilt og de to virksomheder ligger i umiddelbar nærhed af hinanden.

7.11 Der må ske opstilling af varer til udstilling langs bygningers facade mod indfaldsvejen.

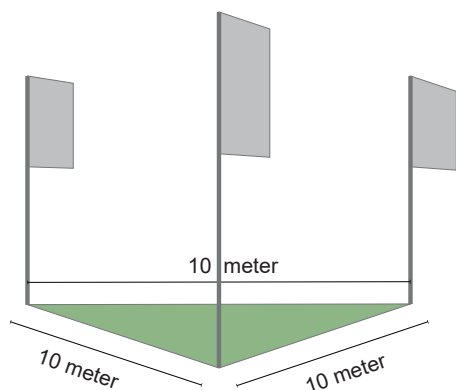


Illustration 14: Opstillingsmønster for flagstænger.

- 7.12 Der må opstilles op til tre flagstænger pr. virksomhed i et opstillingsmønster af en ligesidet trekant i en indbyrdes afstand af højst 10 meter se illustration 14.
- 7.13 Der må ikke opstilles klapskilte og beachflag.
- Ejendomme som ikke har skel mod Randersvej og Langelandsvej**
- 7.14 Skiltning må ske frit på facader og på terræn efter bestemmelserne i §§ 7.15-7.22.
- 7.15 Der må kun skiltes og reklameres for den bosiddende virksomhed og dens produkter.
- 7.16 Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykt pladeskilt eller i form af enkeltstående bogstaver.
- 7.17 Reklameskiltning på facaderne må kun ske i form af digitale skilte, banner-skilte, påtrykt pladeskilt, eller mindre reklame/plakat-holdere, hvor f.eks. ugentlige reklamer kan udstilles.
- 7.18 Der må kun anvendes spotbelysning eller bagbelyste skilte på facader.
- 7.19 Der kan opsættes digitale skilte på facader, hvis de ikke er synlige fra Randersvej og Langelandsvej. Digitale skilte må ikke være til gene for trafiksikkerheden.
- 7.20 På virksomheder der grænser op til boliger, må der ikke opsættes skilte, der ved kunstigt lys eller skyggevirkning eller ved at tage udsigt er til gene for boligerne.
- 7.21 Pyloner må højst være 4 meter høje og have en skilteflade på højst 4 m².
- 7.22 Der må ikke anvendes skiltning, som er synlig i et område, som rækker længere end nærområdet f.eks. flagstænger og luftballoner.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der må kun foretages befæstelse på højst 60- 80 % af den enkelte ejendom, afhængig af hvilken type ejendom der etableres (pladskrævende erhverv, kontorejendomme m.v.). Det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse. Vandgennemtrængelige belægninger som grus medregnes ikke.

Der vil være mulighed for at opnå dispensation til yderligere befæstelse af en ejendom, hvis overfladevandet fra den resterende del er uforurennet og kan håndteres indenfor den enkelte ejendom ved nedsivning, regnbede, græsarmeret befæstelse eller tilsvarende. Alternativt kan regnvandet forsinkes før tilledning til den offentlige regnvandskloak.

Oplag

- 8.2 Inden for delområde II skal det areal, som ligger i en bredde af 10 meter fra skel mod Randersvej, gives en grøn fremtoning. Dette kan ske ved tilsåning med græs og vilde blomster samt grupper af træer og buske.

Der må ikke etableres nogen form for oplag eller varehenstilling på græsarealet.¹

- 8.3 Evt. oplag på siden af bebyggelsen skal afskærmes med beplantning ud mod Randersvej.

- 8.4 Der må ikke opsættes hegn omkring virksomhederne inden for lokalplanområdet, men det kan tillades, at der opsættes pullerter i en højde af højst 1 meter, samt en låge ved indkørslen, for at forhindre uvedkommende i at køre ind på virksomhedens areal.

Der kan dispenseres fra denne bestemmelse, såfremt sikkerheds- eller forsikringskrav påbyder virksomheden at have hegn, men hegnet må ikke placeres i det grønne område, der er nævnt i § 8 stk. 2.

§ 9 Terrænregulering

- 9.1 I forbindelse med byggeri må der foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +1,0/-2,0 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter.
- 9.2 Der må i øvrigt foretages terrænreguleringer på op til +/- 1,0 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.3 I delområde III må der i forbindelse med etablering af anlæg til regnvandshåndtering terrænreguleres dybere end bestemt i §§ 9.1 og 9.2.

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

- 10.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Langelandsvej via den private fællesvej D S Industrivej og fra Randersvej.
- 10.2 Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealerne skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremtræder grønne.

¹ Eksisterende og lovlige udstillinger på arealet kan fortsætte uændret.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 11.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af 3 meter over terræn og højst udgøre 30 m² bebygget areal.
- 11.3 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.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige 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:
- 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 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 og 40.
- 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.

Dog bortfalder adgangen til at foretage ekspropriation, hvis beslutningen ikke er truffet inden 5 år efter offentliggørelsen af planen.

14.7 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 176/2024 for erhvervsområde ved Randersvej og Langelandsvej i Hobro af Udvalget for Teknik og Miljø den 3. juni 2024.



Henrik Sloth

Formand for Udvalget for Teknik og Miljø



Lars Højmark

Teknik og Miljø Chef

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan 176/2024 for erhvervsområde ved Randersvej og Langelandsvej i Hobro vedtaget endeligt af Udvalget for Teknik og Miljø den 11. november 2024.



Henrik Sloth

Formand for Udvalget for Teknik og Miljø

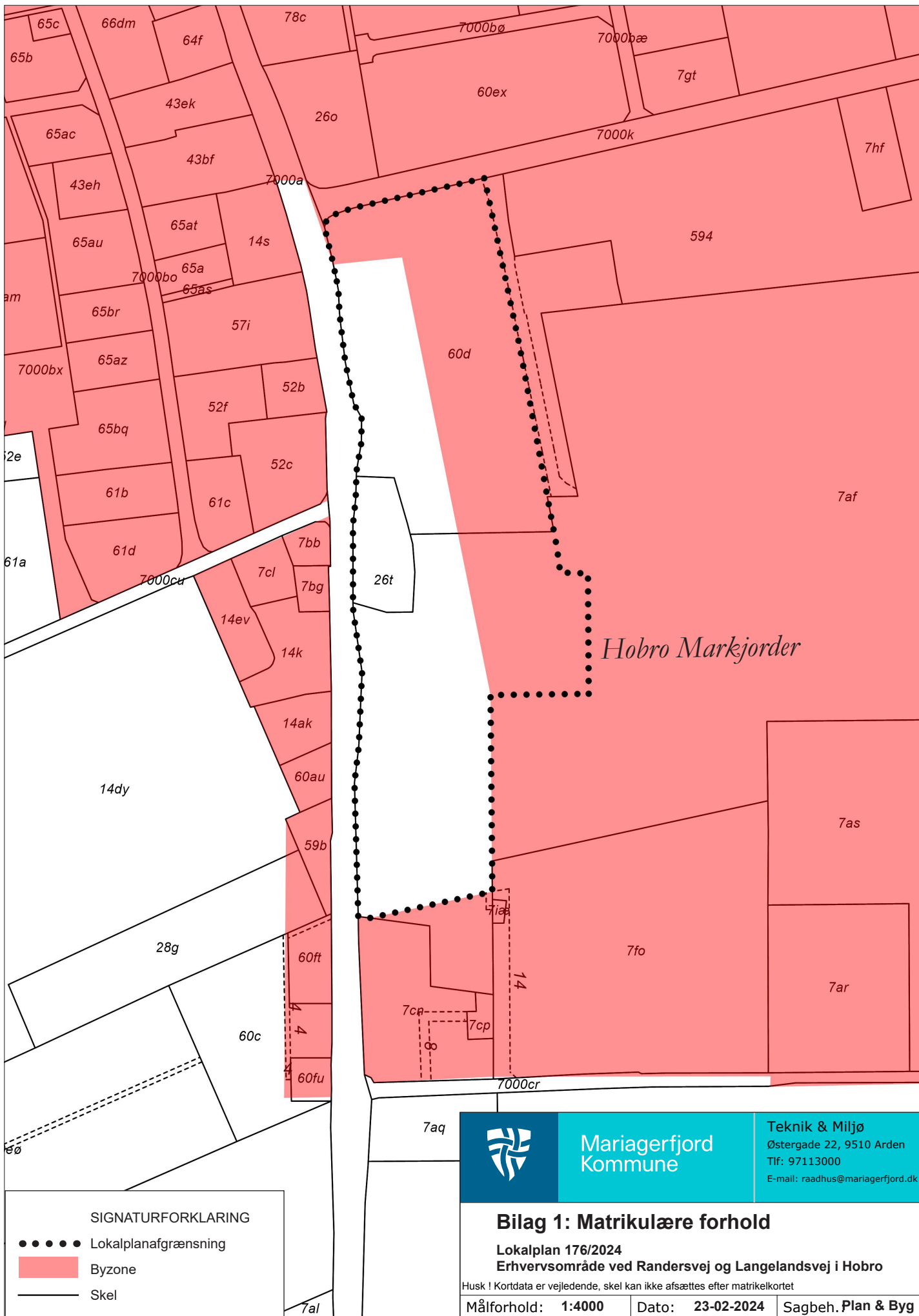


Lars Højmark

Teknik og Miljø Chef

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 4. december 2024.

BILAG



Mariagerfjord
Kommune

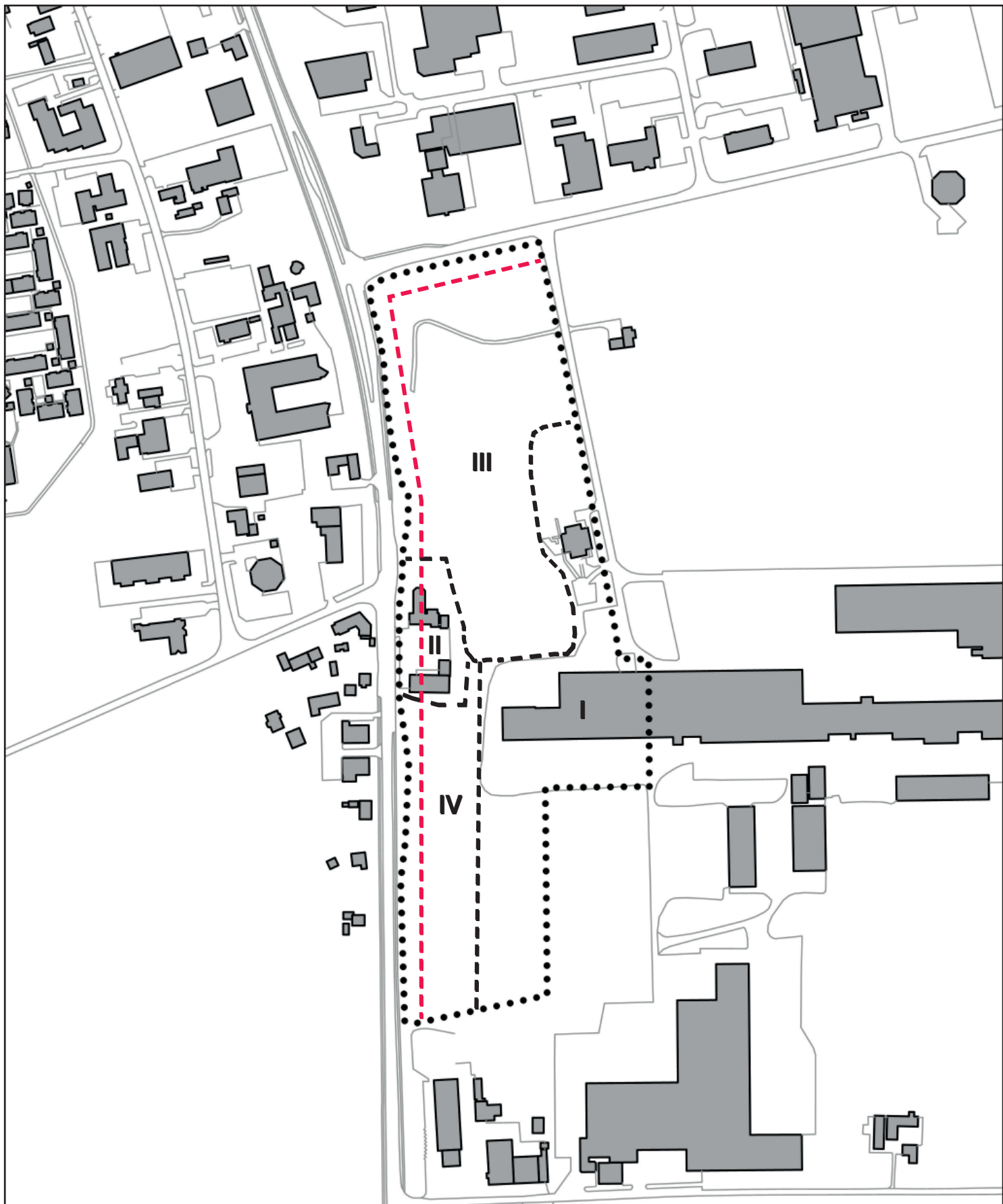
Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden
Tlf: 97113000
E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 1: Matrikulære forhold

Lokalplan 176/2024
Erhvervsområde ved Randersvej og Langelandsvej i Hobro

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

Målforshold: 1:4000 Dato: 23-02-2024 Sagbeh. Plan & Byg



SIGNATURFORKLARING	
●●●●	Lokalplanafgrænsning
■■■■	Delområde afgrænsning
----	Byggelinje (10 m fra vejskel)

	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
		Bilag 2: Lokalplankort Lokalplan 176/2024 Erhvervsområde ved Randersvej og Langelandsvej i Hobro

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

Målforskel:	1:4000	Dato:	21-11-2024	Sagbeh.:	Plan & Byg
-------------	--------	-------	------------	----------	------------

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 176/2024 for et erhvervsområde ved Randersvej og DS Industrivej i Ho-bro.

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. Screening-ningen 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					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?					Lokalplanen er den nederste plan i planhierakiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?			X		Lokalplanen skaber mulighed for en udvidelse i sammenhæng med det eksisterende erhvervsområde mod øst.
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		Der er ingen nærliggende beskyttelsesområder, som kan blive påvirket af lokalplanen.
Habitat-områder			X		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.
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		Der er registreret et mindre § 3-område inden for lokalplanområdet. Dette område ligger i delområde III, som i lokalplanen udlægges til regnvandshåndtering.
Grønne områder			X		Mod Randersvej er der en vejbyggelinje der sikrer, at området ikke bebygges. Derudover er der i planen optaget bestemmelser om, at ubebyggede arealer mellem virksomhederne og Randersvej og Langelandsvej skal fremtræde grønne.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				
Fredning	X				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		Da området ligger op til eksisterende by og hvor ny bebyggelse vil udnytte en ubebygget lomme og fremstå som huludfyldning, så vurderer kommunen at planen ikke påvirker retningslinje 2.16.3
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge			X		En del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Mariagerfjord Kommune vurderer dog, at evt. bebyggelse ikke vil være synligt fra kysten.
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			X		
Arkæologiske værdier	X				Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker			X		
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				Der er ikke registreret fredede bygninger inden for lokalplanområdet.
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			X		Virksomheden skaber liv, aktivitet og arbejdspladser i byen, og er med til at skabe liv og investeringer midt i byen. Det betyder at områder og pladser centralt i byen vedligeholdes og bevares.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Arkitektoniske værdier			X		Der stilles lignende krav til nybyggeri som det nærværende erhvervsbyggeri, så bebyggelsen kommer til at fremstå samlet.
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering/ flytning			X		<p>Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analyse af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune.</p> <p>Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 7. februar 2012, samt af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr.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					
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		
Påvirkninger fra vibrationer			X		
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		Området vejbetjenes af eksisterende offentlig vej Langelandsvej via privat fællesvej D.S. Industrivej.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		Et delområde i lokalplanen udlægges til håndtering af større regnhændelser, da dette område udgøres af en lavning, som er optimalt til dette formål.

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

Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		Området er placeret bedst muligt geografisk i forhold til byens udvikling og ikke er i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn. Arealerne er udlagt til erhvervsområde i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 og kan kobles på eksisterende infrastruktur.
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		Anlægsfasen medfører forbrug af råstoffer og materialer
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
Sikkerhed					
Kriminalitet	X				
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			X		
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			X		Arbejdspladser bevares i området og det udbygges.
Påvirkning af erhvervslivet			X		Aktiviteter, lokalbeskæftigelse og brug af eksisterende institutioner og forsyninger, håndværkere, entreprenører mv. er med til at skabe dynamik og sammenhængskraft i samfundet.
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 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