



Mariagerfjord
Kommune



LOKALPLAN 202/2025

Boligområde ved Kønigsfeldtsvej i Assens

Forslaget er i offentlig høring i perioden 20.01.2025 til 18.02.2025

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og lokalplanens område	2
Lokalplanens formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Miljøvurdering	18
Servitutter	20
Klagevejledninger til lokalplan	21
Bestemmelser	23
§ 1 Lokalplanens formål	24
§2 Område- og zonestatus	25
§3 Lokalplanområdets anvendelse	26
§4 Udstykning	27
§5 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	32
§ 7 Ubebyggede arealer	35
§ 8 Terrænregulering	37
§ 9 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering	38
§ 10 Tekniske anlæg	39
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	40
§ 12 Grundejerforeninger	41
§ 13 Servitutter	43
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning	44
§ 15 Ophævelse af lokalplan	45
§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	46
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger	47
Vedtagelsespåtegning	48
Bilag	49
Bilag 1: Matrikulære forhold	50
Bilag 2: Lokalplankort	51
Bilag 3A: Illustrationsplan med bevaring af den eksisterende bebyggelse	52
Bilag 3B: Illustrationsplan uden bevaring af den eksisterende bebyggelse	53
Screening for miljøvurdering	54

Redegørelse

Baggrund og lokalplanens område

Nærværende redegørelse til Lokalplan 202/2025 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.

Baggrund

Mariagerfjord Kommunes byråd besluttede 25. januar 2023 at nedlægge De Gamles Gård i Assens. De Gamles Gård var ét af Mariagerfjord Kommunes ældrecentre.

Mariagerfjord Kommune ønsker nu at give mulighed for, at de eksisterende bygninger kan anvendes til boligformål alternativt at bygninger nedrives og erstattes af nyt byggeri i form af rækkehuse.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 2z, 2y, 6dd og 6dc Assens By, Falslev som vist på bilag 1.

Lokalplanområdet udgør ca. 1,2 ha og ligger i den nordvestlige del af Assens i kort afstand til bymidten. Lokalplanområdet er omgivet af boligbebyggelse med undtagelse af den nordlige del af lokalplanområdet, som mod øst grænser op til Køningsfeldtsvej og Assens Kirke. Mod nord og mod vest grænser denne del af lokalplanområdet op til det åbne land.

Inden for lokalplanområdet består det tidligere ældrecenter af det oprindelige plejehjem, som er opført i 1950 og som fremstår i 3 etager. Det oprindelige plejehjem er siden tilbygget med blandt andet en glasstue og flere boliger. Tilbygningerne er udført på en sådan måde, at bebyggelsen danner et internt gårdmiljø. Bebyggelsen er opført i røde mursten med sort saddeltag. Der er to større fællesarealer i tilknytning til det tidligere plejehjem. Fællesarealerne er græsbeklædte med spredt beplantning i form af buske og træer.

I den nordlige del af lokalplanområdet findes tre boliger i form af rækkehuse ligeledes i røde mursten med sort saddeltag. Vest for disse boliger ligger et ubebygget areal.

I lokalplanområdet som helhed findes en del beplantning. Beplantningen er meget varieret og i den sydlige del af lokalplanområdet udgøres den af en gammel og velafgrænset have.

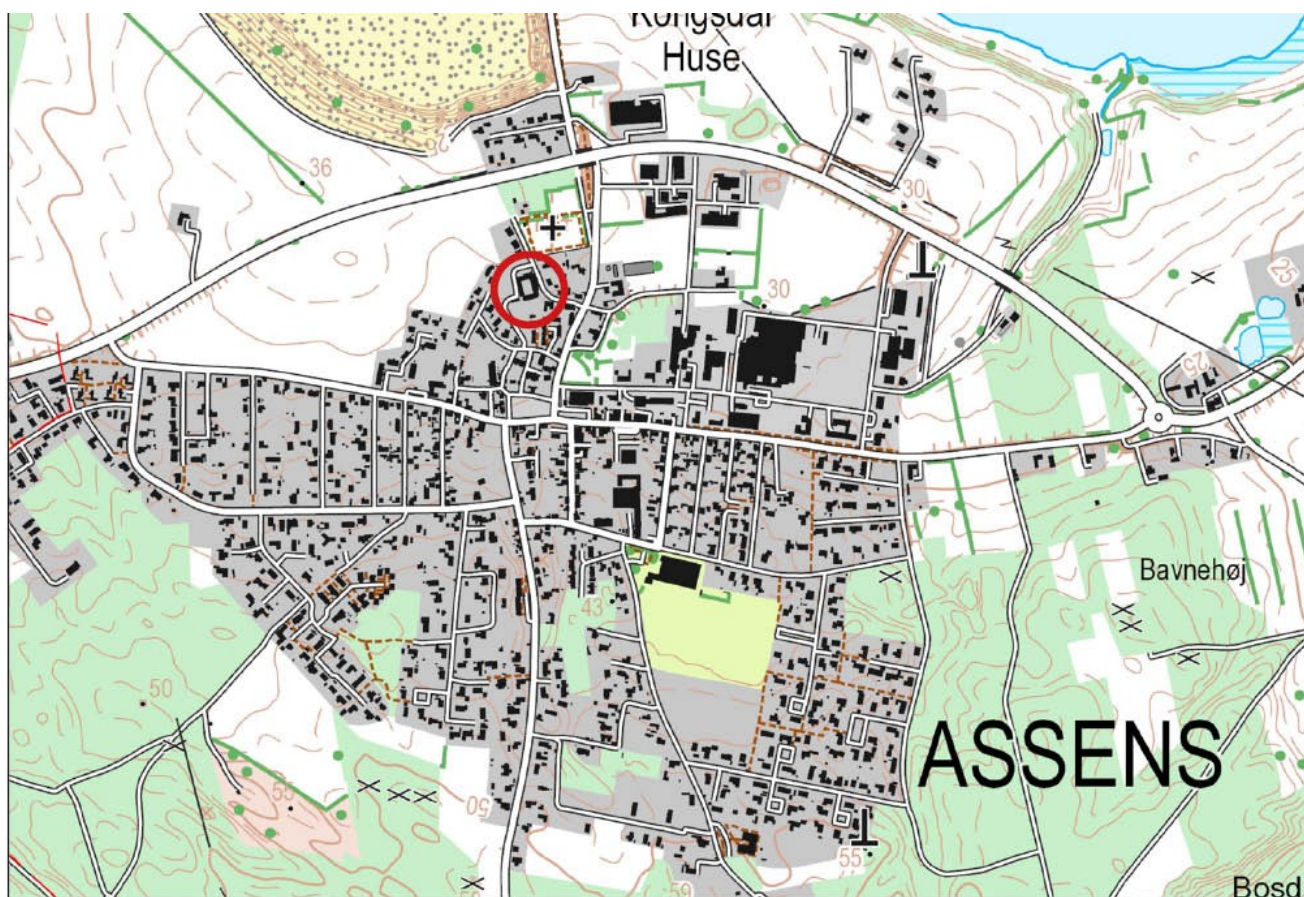


Illustration 1: Oversigtskort over lokalplanområdets placering i Assens.

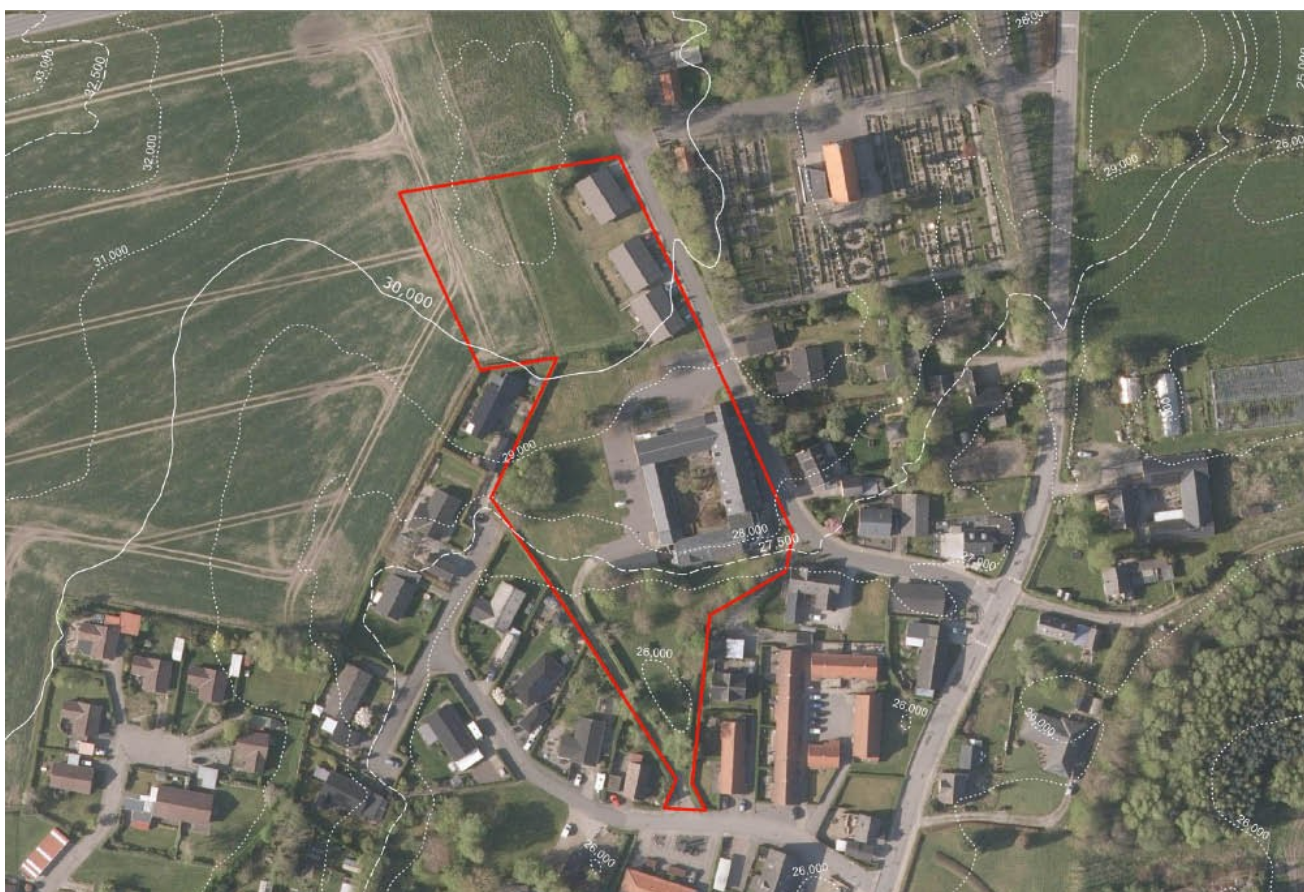


Illustration 2: Beliggenhed af lokalplanområdet i forhold til det omliggende område.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at den eksisterende bebyggelse kan udnyttes til boligformål i form af etageboligbebyggelse eller fjernes og erstattes af tæt-lav boligbebyggelse i én etage.
- at skabe en boligbebyggelse med fokus på gode, udendørs opholdsarealer både i form af private haver og et fælles friareal, som tilsammen medvirker til at skabe fællesskab og tryghed i området.
- at parkering etableres i fælles parkeringsområder placeret tæt ved adgangsvejen, så adgang til de enkelte boliger sker via stier fra parkeringsområdet til boligerne.
- at der etableres et fælles friareal placeret centralt i bebyggelsen.

Lokalplanområdets disponering og anvendelse

I 1950'erne lå der en firelænget gård på stedet, hvor der efterfølgende blev opført bygninger til plejehjemmet De Gamles Gård. Her blev strukturen med de fire længer, som omgav en gårdplads videreført med et grønt areal omgivet af bygninger. Mariagerfjord Kommune ønsker at fastholde denne struktur, og i lokalplanen er der således mulighed for at bevare og udnytte nogle af de eksisterende bygninger til boliger og ellers mulighed for at fjerne nogle eller alle bygninger og erstatte dem af nybyggeri. Her skal nye bygninger placeres på en sådan måde, at bygningsstrukturen bevares.

De eksisterende bygninger kan indrettes med boliger med enten lodrette eller vandrette lejlighedsskel, mens de nye bygninger skal indrettes med lodrette lejlighedsskel i form af rækkehuse.

Lokalplanområdet er som vist på bilag 2 opdelt i delområderne I og II:

- Delområde I skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse med tilhørende fællesarealer.
- Delområde II skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde I

Lokalplanens delområde I udlægges til boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse med tilhørende parkering og fællesareal. Lokalplanen rummer to

scenarier for dette delområde. I scenarie 1 gives der mulighed for at bevare hele eller dele af den eksisterende bebyggelse og erstatte dette af nyt byggeri. Hovedparten af den eksisterende bebyggelse er i 2 etager med både udnyttet og uudnyttet tagetage. Hvis denne del af den eksisterende bebyggelse bevares kan ny bebyggelse, som omslutter fællesarealet dog kun opføres i én etage, så den nye bebyggelse komme til at harmonere med den øvrige nye bebyggelse inden for lokalplanområdet.

I scenarie 2 fjernes alle bygninger og delområdet kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse i én etage.

Delområde II

Lokalplanens delområde II udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i én etage.

Bebyggelse

I delområderne I og II skal boligerne, som opføres som tæt-lav boligbebyggelse, placeres på grunde, som må udstykkes i en størrelse på højst 250 m² eller som sokkelgrunde. Hvis der ikke sker udstykning af de enkelte boligparceller, må beboerne indrette private udendørs opholdsarealer i form af have til den enkelte bolig i en størrelse på højst 250 m². De private udendørs opholdsarealer skal til den enkelte bolig bestå af en forhave og en baghave. Forhaven er den del af det private opholdsareal hvorfra adgangen fra stien til boligen findes.

Bebyggelsen skal i begge delområder opføres i blank mur og med saddeltag. Mindre bygningsdele og mindre bygninger som skure, carporte og garager, drivhuse og legehuse må udføres i andre materialer end tegl og med en anden tagudformning end saddeltag.

Fælles friareal

Der skal etableres et fælles friareal, som skal placeres i princippet som vist på bilag 2. Det fælles friareal skal etableres centralt i bebyggelsen og skal omkranses af bebyggelse, så der dannes et område, som har karakter af en gårdsplads på en firelænget gård. For at

understøtte fællesskabet og det tilfældige møde i hverdagen skal stierne i området lede naturligt fra boligerne til det fælles friareal.

På det fælles friareal kan der etableres fælles faciliteter såsom grillhytte, legeredskaber, borde og bænke mv. Det fælles friareal skal udgøre mindst 250 m².

De arealer, som ikke anvendes til bolig, privat have, vejanlæg, parkering, fælles friareal mv. skal henligge som ubebyggede arealer med græs.

Infrastruktur

Adgangen til delområde I sker fra vejstykke A-A, og adgangen til delområde II sker fra vejstykke B-B.

I delområde I skal beboerne parkere på en fælles parkeringsplads i den nordlige del af lokalplanområdet, hvorfra der er direkte udkørsel til Køningsfeldtsvej og direkte adgang til boligerne via stier. I tilfælde af at den eksisterende bebyggelse bevares, kan der ligeledes etableres en fælles parkeringsplads i den sydøstlige del af lokalplanområdet, hvor der ligeledes er direkte udkørsel til Køningsfeldtsvej. Området bliver således bilfrit med undtagelse af ærindekørsel i begrænset omfang til f.eks. redningskørsel. Dette vil ske fra interne adgangsveje, som kan etableres rundt i bebyggelsen.

Adgangen til boligerne skal ske fra de interne stier. Stierne skal etableres i tilknytning til forhaverne, hvorfra indgangen til boligerne er. Adgang til boligerne skal således ske fra disse stier. Dette er med til at sikre, at boligbebyggelsen bliver et trygt nabolag - et sted, hvor man kender sine naboer, og hvor det tilfældige møde opstår, når man kommer og går.

De interne stier skal desuden placeres på en sådan måde at alle beboerne naturligt får adgang til det fælles friareal via stisystemet. I lokalplanen sikres stiadgang fra adgangsvejen A-A til Damvej ved udlæg af stistykke a-a. Den eksisterende passage, som forbinder Køningsfeldtsvej med Damvej, udlægges som stistykke b-b i lokalplanen. På denne måde kan beboerne i området bevæge sig ned mod centrum af byen ad stier i området.

Beplantning

Det fælles friareal skal fremstå i græs og kan beplantes med enkeltstående træer og buske. Beplantning kan ske frit inden for de private havearealer og på de øvrige ubebyggede arealer.

I lokalplanen er det bestemt, at de fem træer, som er markeret på bilag 2, skal bevares:

Nr. 1 - ahorn

Nr. 2 - mirabelle

Nr. 3 - eg

Nr. 4 - guldregn

Nr. 5 - tjørn

Ved etablering af friarealer og anlæg til regnvandshåndtering anbefaler Mariagerfjord Kommune, at så meget af den eksisterende beplantning bevares. Særligt beplantningen i den sydlige del af lokalplanområdet og beplantningen i den sydvestlige del langs med skellet er karaktergivende i byen.

Hegn

Alle hegn inden for lokalplanområdet skal etableres som levende hegn.

Inden for delområde I må hegn omkring forhaverne have en højde på højst 1,5 meter for at der kan skabes visuel kontakt mellem de beboere, der opholder sig i de private forhaver, og de beboere, der færdes på stierne, imellem de enkelte forhaver og imellem de enkelte baghaver kan der i en afstand af højst 4 meter fra facaden etableres faste hegn mod naboen i en højde af højst 1,8 meter.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Vandforsyningsloven

Grundvandsbeskyttelse

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

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

Kommuneplanen

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, hvor lokalplanområdet ligger i rammeområde ASS.O.5 for offentligt område - ældrecentret De Gamles Gård, Kønigsfeldtsvej, se illustration 3.

I rammen udlægges området til offentligt område eller almennyttigt institutionsområde.

Da lokalplanområdet udlægges til boliger, er lokalplanen ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

Med tillægget udlægges lokalplanområdet til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt etageboligbebyggelse.

Med kommuneplantillæg nr. 1 vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

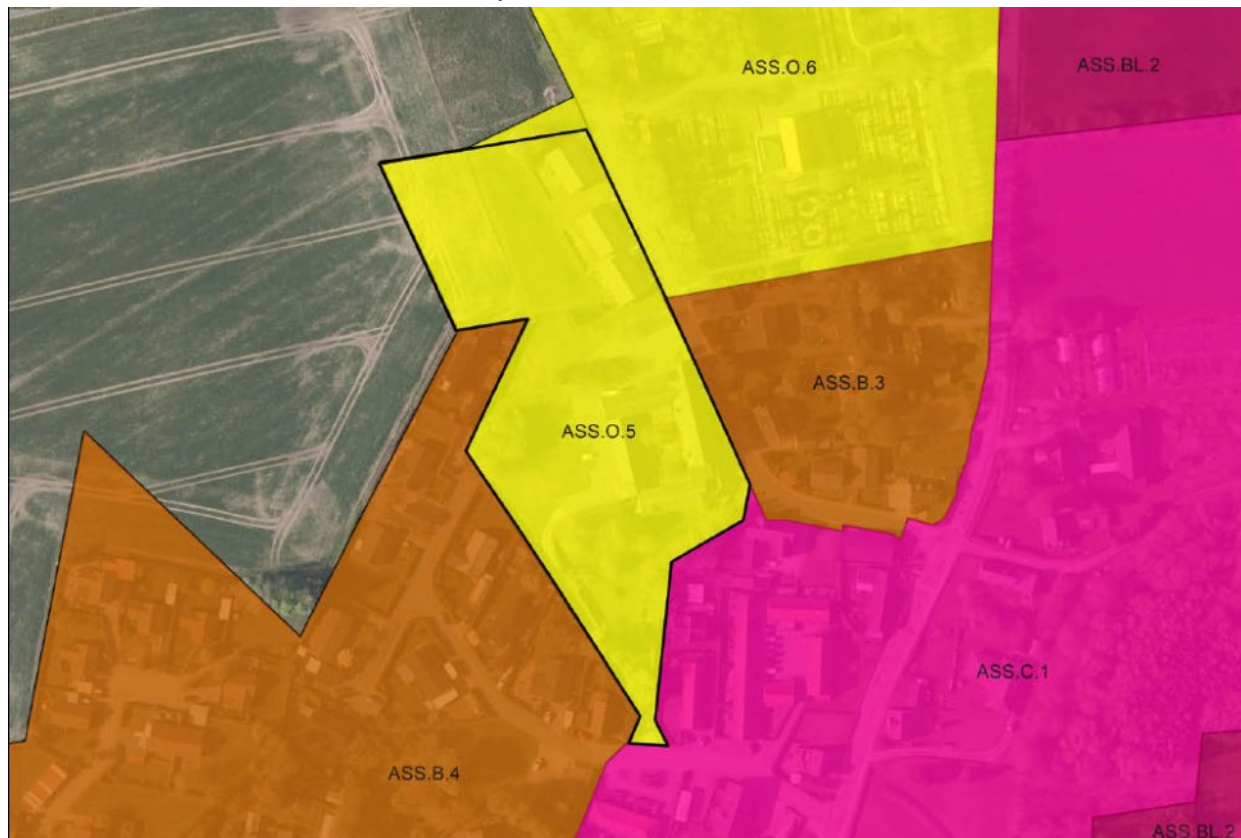


Illustration 3: Planområdet ligger i kommuneplanramme ASS.O.5, som er et område udlagt til offentligt formål - ældrecentret De Gamles Gård, Kønigsfeldtsvej.

Skovrejsning

Ifølge Kommuneplan 2024 ligger lokalplanområdet jf. retningslinje Sr.2 inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Da der ikke er tale om, at der i lokalplanen udlægges arealer til skov, vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje Sr.2.

Beskyttelse af kirkernes fremtræden

I følge Fb.1 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024 skal nybyggeri, anlæg og beplantning, placeres og udformes, så kirken og dens nære omgivelser ikke skæmmes. Assens Kirke, som ligger øst for lokalplanområdet, er én af de kirker, som er omfattet af

retningslinjen. Udpegningen af disse kirker følger definitionen i Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinjen.

Assens kirke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinje, hvilket betyder, at der inden for en afstand af 300 meter fra kirken ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter.

Lokalplanområdet ligger inden for denne kirkebyggelinje. I lokalplanen fastsættes bestemmelse om, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter, hvorfor opførelse af bebyggelse ikke kræver dispensation fra kirkebyggelinjen.

På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinje Fb.1.

Klimatilpasning

Ifølge Kommuneplan 2024 ligger en del af lokalplanområdet jf. retningslinje Kl.9 i et område i risiko for oversvømmelse. Ved planlægning i eksisterende by skal regnvandshåndtering i det pågældende område klares af kloaknettet. Hvis det er muligt skal der etableres guidede strømningsveje til ekstremnedbør, som ikke kan håndteres af kloaknettet.

I lokalplanen udlægges det område, som er i risiko for oversvømmelse til regnvandshåndtering f.eks. i form af et regnvandsbassin. Herfra leder strømningsvejen videre mod Damvej.

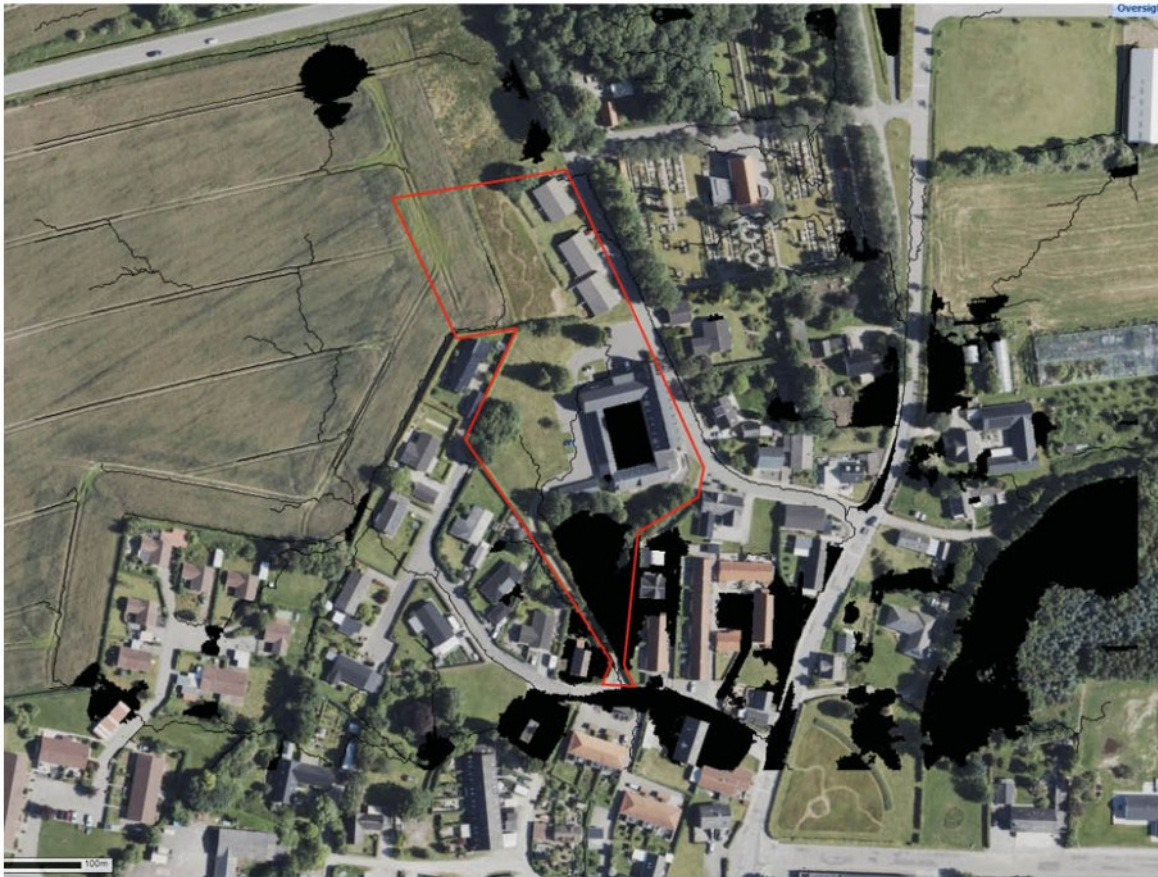


Illustration 4: I ovenstående kort ses området, som er i risiko for oversvømmelse samt strømningsvejen omkring området.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan A.1.18 for et område til offentligt institutionsformål (ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved Køningsfeldtsvej i Assens by, der fastlægger bestemmelser om plejehjemmet De Gamles Gård kan ombygges til ældrecenter og ældrevenlige boliger.

Lokalplan A.1.18 ophæves i sin helhed i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Planloven

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse ændres der ikke på zoneforholdene.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Miljølovgivningen

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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

Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.

Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenet. Den lettere forurening kan stamme fra diffus forurening fra trafik og industri og fra den daglige brug gennem mange år. Områderne adskiller sig dermed fra

kortlægningen af jordforureningen på enkelt ejendomme.

Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenede. Efter en nærmere vurdering af de enkelte byområder har Mariagerfjord Kommune udpeget områder og udtaget eller inddraget dem i områdeklassificeringen. Udpegningen er foretaget efter en overordnet vurdering af bebyggelsers alder, påvirkning fra trafik, fyringsanlæg, forurenende virksomheder og mængden af tilført fyldjord. De forsat områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.

Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.

Jordflytninger fra områdeklassificerede 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.

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.

Det Natura 2000-område, der ligger nærmest lokalplanområdet er område nr. 223 - Kastbjerg Ådal. Lokalplanområdet ligger cirka 700 meter fra dette Natura 2000-område.

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 internationalt

naturbeskyttelsesområde nr. 223 væsentligt, da lokalplanområdet ligger omgivet af bymæssig bebyggelse samtidig med, at lokalplanen giver mulighed for opførelse af rækkehuse eller udnyttelse af den eksisterende bebyggelse til boliger.

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 Habitatdirektivets bilag IV, ikke kan vedtages, hvis gennemførelsen af planen har virkninger som nævnt.

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

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebyggelinje

Assens kirke, der ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinje. Det betyder, at der inden for en afstand af 300 meter fra kirken ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter.

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for kirkebyggelinjen, og lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter.

Etablering af bebyggelse kræver derfor ikke dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinjen.

Museumsloven

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor 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.

Vejlovgivningen

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de offentlige vej Kønigsfeldtsvej. Mariagerfjord Kommune vurderer, at vejen er velegnet 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 20. juni 2024. Heri er det bestemt at der skal etableres 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig eller 1,5 parkeringsplads pr. bolig i et fælles anlæg. Det er samtidig bestemt, at der skal etableres 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig.

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.

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 fælleskloakeret.

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 Assens Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

Miljøvurdering

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

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

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

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

Screeningsresultat

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

Klagevejledning

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

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

Hvordan klager jeg?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.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 at dette lokalplanforslag er offentliggjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson koster det 900 kr. og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

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

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

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

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. Der er ikke tinglyst servitutter, som har betydning for realiseringen af lokalplanen.

Generelt om servitutter

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

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

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 202/2025 - boligområde ved Kønigsfeldtsvej i Assens.

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 sikre, at den eksisterende bebyggelse kan udnyttes til boligformål i form af etageboligbebyggelse eller fjernes og erstattes af tæt-lav boligbebyggelse i én etage.
- at skabe en boligbebyggelse med fokus på gode, udendørs opholdsarealer både i form af private haver og et fælles friareal, som tilsammen medvirker til at skabe fællesskab og tryghed i området.
- at parkering etableres i fælles parkeringsområder placeret tæt ved adgangsvejen, så adgang til de enkelte boliger sker via stier fra parkeringsområdet til boligerne.
- at der etableres et fælles friareal placeret centralt i bebyggelsen.

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

§2 Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 6dd, 6dc, 2y og 2z Assens By, Falslev.

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 og II.

§2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ændres ikke på zoneforholdene.

§3 Lokalplanområdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdets delområde I skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse og til regnvandshåndtering med tilhørende tekniske anlæg, småbygninger og lignende.

Lokalplanområdets delområde II skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

§3.2

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

Der må ikke udstykkes ejendomme til tæt-lav boligbebyggelse med et større grundareal end 250 m² pr. boligparcel.

Området kan dog udstykkes i storparceller med flere boliger pr. ejendom.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1

Delområde I

Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse eller som etageboligbebyggelse.

Etageboligbebyggelse må kun etableres i den eksisterende bebyggelse. Hvis eksisterende bebyggelse nedrives, skal ny bebyggelse opføres som tæt-lav boligbebyggelse. Hvis der i den eksisterende bebyggelse findes en uudnyttet tagetage, kan denne udnyttes som etageboligbebyggelse.

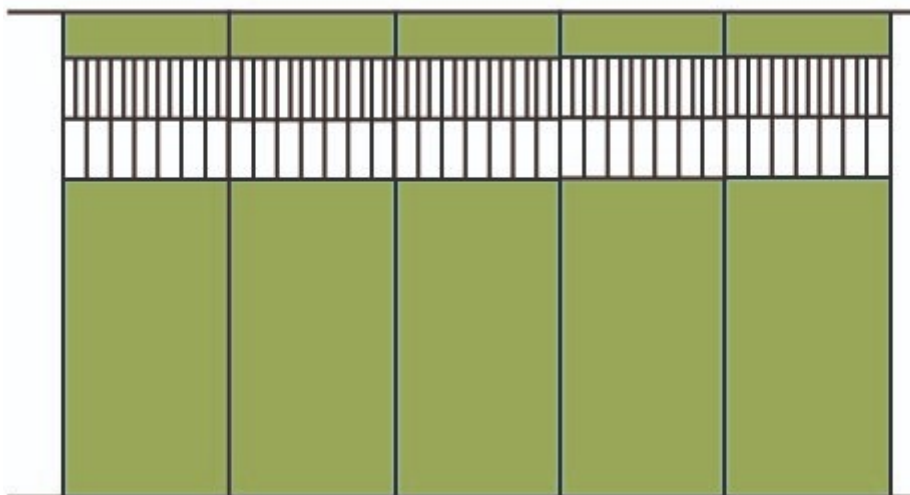
Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse som vist i illustration 5.

Delområde II

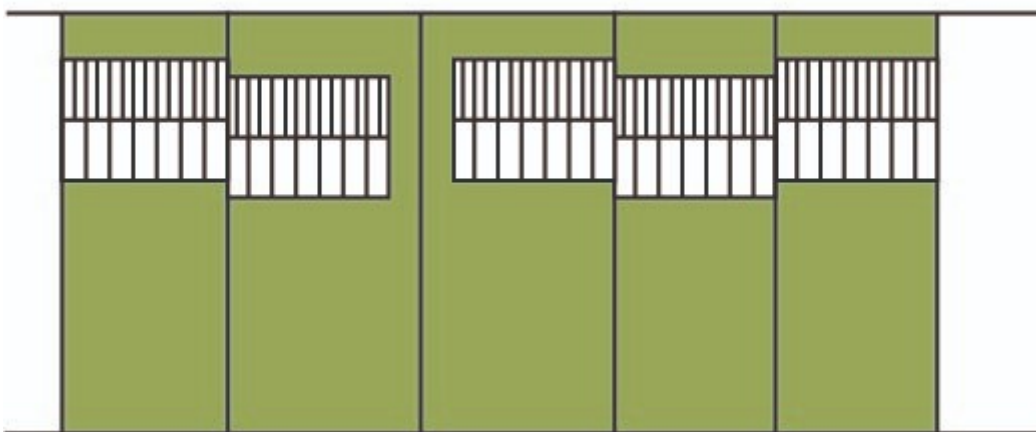
Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse.

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse som vist i illustration 5.

Rækkehuse



Kædehuse



Dobbelthuse

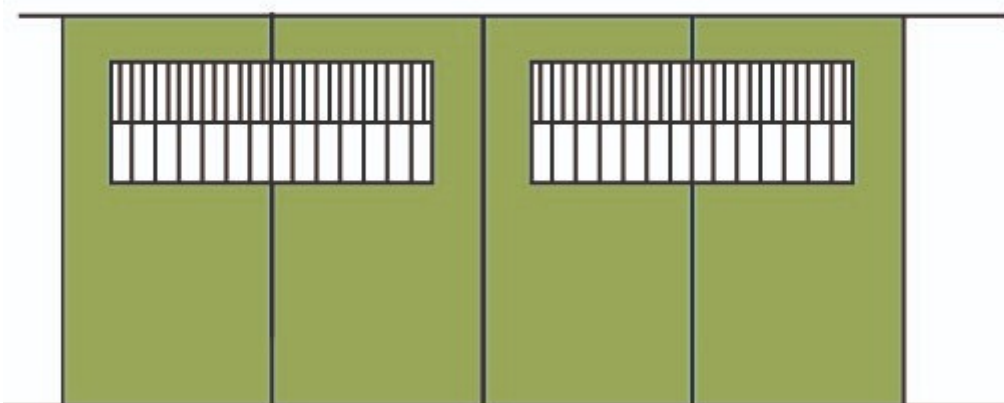


Illustration 5: Eksempler på tæt-lav boligbebyggelse.

§5.2

I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 procent for det samlede delområde.

I delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 procent for det samlede delområde.

Andele i det fælles friareal i delområde I og de øvrige ubebyggede arealer i delområderne I og II kan ikke regnes med i udregningen af bebyggelsesprocenten i tilfælde af, at boligerne udstykkes.

§5.3

Tæt-lav boligbebyggelse må højst etableres i én etage og i en højde af højst 8,5 meter inkl. solceller/solfangere og tekniske installationer.

§5.4

Inden for delområde I skal bebyggelse placeres i princippet som vist på bilag 2.

Hvis hele eller dele af den eksisterende bebyggelse bevares og indrettes til etageboliger, skal ny bebyggelse i form af tæt-lav boligbebyggelse placeres på en sådan måde, at princippet i bilag 2 overholdes.

§5.5

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres med forskydninger i facaden jf. illustration 6, så bebyggelsen forskydes mindst 0,5 meter efter hver anden bolig.

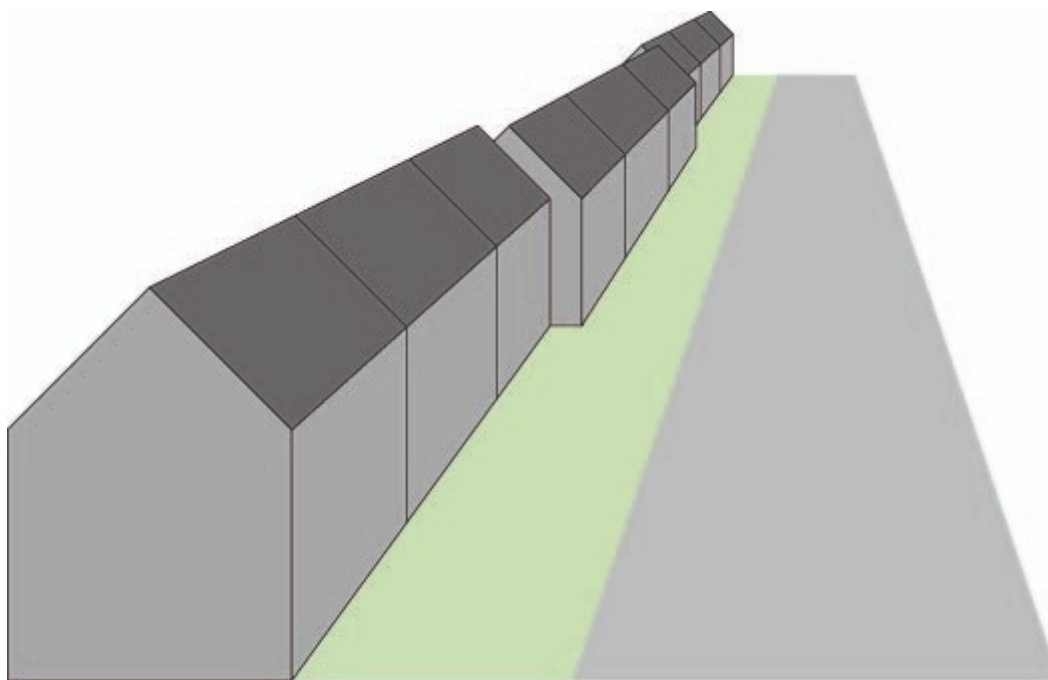


Illustration 6: Princip for bebyggelsens forskydning i facaden.

§5.6

Bebyggelsens afstand til skel skal være mindst 2,5 meter.

Undtaget herfra er skel mellem sammenbyggede bygninger.

§5.7

Sekundær bebyggelse i form af mindre bygninger som skure, drivhuse og legehuse m.v. må opføres i højst 1 etage og i en højde af højst 4,5 meter.

Sekundær bebyggelse tættere på skel end 2,5 meter må dog ikke være højere end 2,5 meter med undtagelse af integrerede bygninger i skel mod sammenbyggede bygninger.

§5.8

Sekundær bebyggelse må placeres i skel.

Sekundær bebyggelse i form af skure og lignende må placeres i en afstand af 0 - 2,5 m fra skel mod sti og nabo. Afstanden til skel mod vej skal være mindst 2,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

§6.1

Som facademateriale må kun anvendes tegl, som skal fremstå i blank mur, som pudset eller vandskuret.

Mindre bygningsdele og mindre bygninger som skure, carporte og garager, drivhuse og legehuse må udføres i andre materialer end tegl.

§6.2

Bebyggelse skal opføres med saddeltag. Mindre bygningsdele og mindre bygninger som skure, carporte og garager, drivhuse og legehuse må udføres med en anden tagudformning end saddeltag.

§6.3

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20. Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget. (Glaserede og ædelengroberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet.)

§6.4

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 tages hældning og samles i kvadratiske eller rektangulære formationer i en ens afstand på mindst 25 cm fra tagkant og rygning.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter eller lignende, jf. illustration 7.

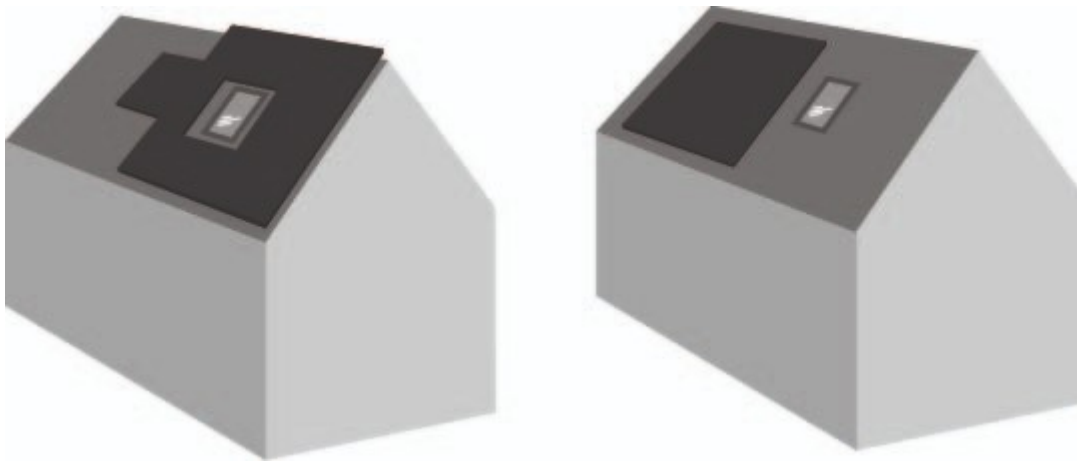


Illustration 7: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses. Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier m.v., som vist på skitsen.

Skiltning

§6.6

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

§6.7

Navneskiltning på facaderne må kun ske i form af påmalede bogstaver, påtrykte pladeskilte, der højst må udgøre 0,25 m², eller i form af enkeltstående bogstaver.

§6.8

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, facadedetalje og hushjørner.
- så de flugter med hinanden eller de indpasses efter facadens vandrette og lodrette linjer.
- inden for virksomhedens afgrænsning i bebyggelsen, hvis bebyggelsen indeholder flere virksomheder.

§6.9

Der må ikke opstilles beachflag eller flagstænger. Undtaget er flagstænger til brug af flagning med nationalflag.

§ 7 Ubebyggede arealer

§7.1

Der skal etableres et fælles friareal på mindst 250 m², som skal placeres centralt i området med en beliggenhed som vist på bilag 2.

§7.2

Det fælles friareal skal fremstå grønt og beplantes med naturligt hjemhørende arter, som vil fremme biodiversiteten.

§7.3

Mindst 20 % af det fælles friareal skal etableres som legeområde.

På det fælles friareal kan der etableres legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.

§7.4

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

Undtaget herfra er hegn imellem forhaver, som også må bestå af fast hegn.

§7.5

Levende og faste hegn må højst opnå en højde på 1,8 meter.

Undtaget herfra er dog hegn omkring forhaver inden for delområde I. Disse levende hegn må højst have en højde af 1,5 meter.

§7.6

Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, campingvogne, lastbiler og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer eller udenfor dertil indrettede parkeringspladser.

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

§7.7

Hvis befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger 25 %, skal der, inden overfladevandet ledes til forsyningsselskabets ledninger, etableres lokal regnvandshåndtering som forsinker overfladevandet fra de befæstede arealer svarende til afledning fra en befæstelsesgrad på 25 %.

§ 8 Terrænregulering

§8.1

Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget herfra er skel mellem rækkehusene.

Regulering af terræn i forbindelse med etablering af et regnvandsbassin er ikke omfattet af denne bestemmelse.

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

§9.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Køningsfeldtsvej. Vejadgangen er vist på kortbilag 2.

§9.2

Adgangsvejen A-A skal udlægges med en bredde af mindst 7,0 meter med en anlagt kørebanebredde på mindst 6,0 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side.

Adgangsvejen B-B skal udlægges med en bredde af mindst 6,5 meter med en anlagt kørebanebredde på mindst 5,5 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side.

Vejbredden ved vendepladser skal anlægges i en bredde af mindst 6,0 meter.

Der må etableres interne veje til ærindekørsel og redningskørsel.

§9.3

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og mindst 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig i et fælles parkeringsanlæg.

Det fælles anlæg skal etableres med en placering som vist i princippet på bilag 2. Dette fælles parkeringsanlæg kan suppleres med et mindre parkeringsanlæg med en placering som vist i princippet på bilag 2.

Der må ikke etableres parkering ved den enkelte bolig.

§9.4

Der skal etableres to hovedstier a-a og b-b, som vist i princippet på bilag 2.

Hovedsti a-a skal forbinde vejstykke A-A med Damvej og hovedsti b-b skal forbinde Køningsfeldtsvej med Damvej.

Stierne skal udlægges med en bredde på mindst 2,5 meter med en anlagt bredde på mindst 1,5 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side.

§ 10 Tekniske anlæg

§10.1

Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

§10.2

Anlæg til områdets tekniske forsyning må opføres i en højde af 3 meter over terræn og højst udgør 30 m² bebygget areal.

§10.3

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

Der må ikke placeres tekniske anlæg til områdets forsyning på det fælles friareal, som ifølge § 7.1 skal udlægges i området.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

§11.1

Følgende lokalplan ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Lokalplan A.1.18 for et område til offentligt institutionsformål (ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved Køningsfeldtsvej i Assens vedtaget af Mariager Byråd 14. september 1989 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 12 Grundejerforeninger

§12.1

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

Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales der dog bidrag for hver boligenhed. Hvert bidrag udløser tilsvarende stemmeret.

§12.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af arealet er udstykket og efterfølgende bebygget eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.

§12.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringsarealer og fælles arealer jf. §§ 7.1 og 9.1-9.4.

§12.4

Grundejerforeningerne skal etablere et fælles vejlaug, hvor de i foreningen varetager drift og vedligeholdelse af boligvejene nævnt i § 9.2 og/eller varetager drift og vedligeholdelse af stistykkerne nævnt i § 9.4 medmindre disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier.

§12.5

Grundejerforeningerne er berettiget til at ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Hvis der er oprettet lokal vejlaug eller andre fællesskaber jf. §§ 12.4 skal grundejerforeninger overlade det en passende andel af driftsmidlerne.

§12.6

Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på veje, stier og fælles friarealer.

Til brug for tinglysning af skøde skal grundejerforeningen umiddelbart efter sin stiftelse oprette et CVR-nr.

§12.7

Grundejerforeningerne skal i forbindelse med den oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes Mariagerfjord Kommune for så vidt angår overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§12.8

Grundejerforeninger kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

§12.9

Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra grænsende områder.

§12.10

Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 13 Servitutter

§13.1

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

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

§14.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- Veje, stier og parkeringspladser, som er bestemt i § 9 skal være etableret.
- Det fælles friareal, som er bestemt i § 7.1 skal være etableret.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med Spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit om spildevandsplanen)
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit om vandforsyningsplanen)

§ 15 Ophævelse af lokalplan

§15.1

Følgende lokalplan ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Lokalplan A.1.18 for et område til offentligt institutionsformål (ældrecenter og ældrevenlige boliger) ved Køningsfeldtsvej i Assens vedtaget af Mariager Byråd den 14. september 1989 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§16.1

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.

§16.2

De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændre anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.

§16.3

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

§16.4

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

§17.1

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 §§ 19-40.

§17.2

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.

§17.3

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

§17.4

Skønnes en ansøgning om dispensation at berører naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§17.5

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§17.6

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.

§17.7

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

Vedtagelsespåtegning

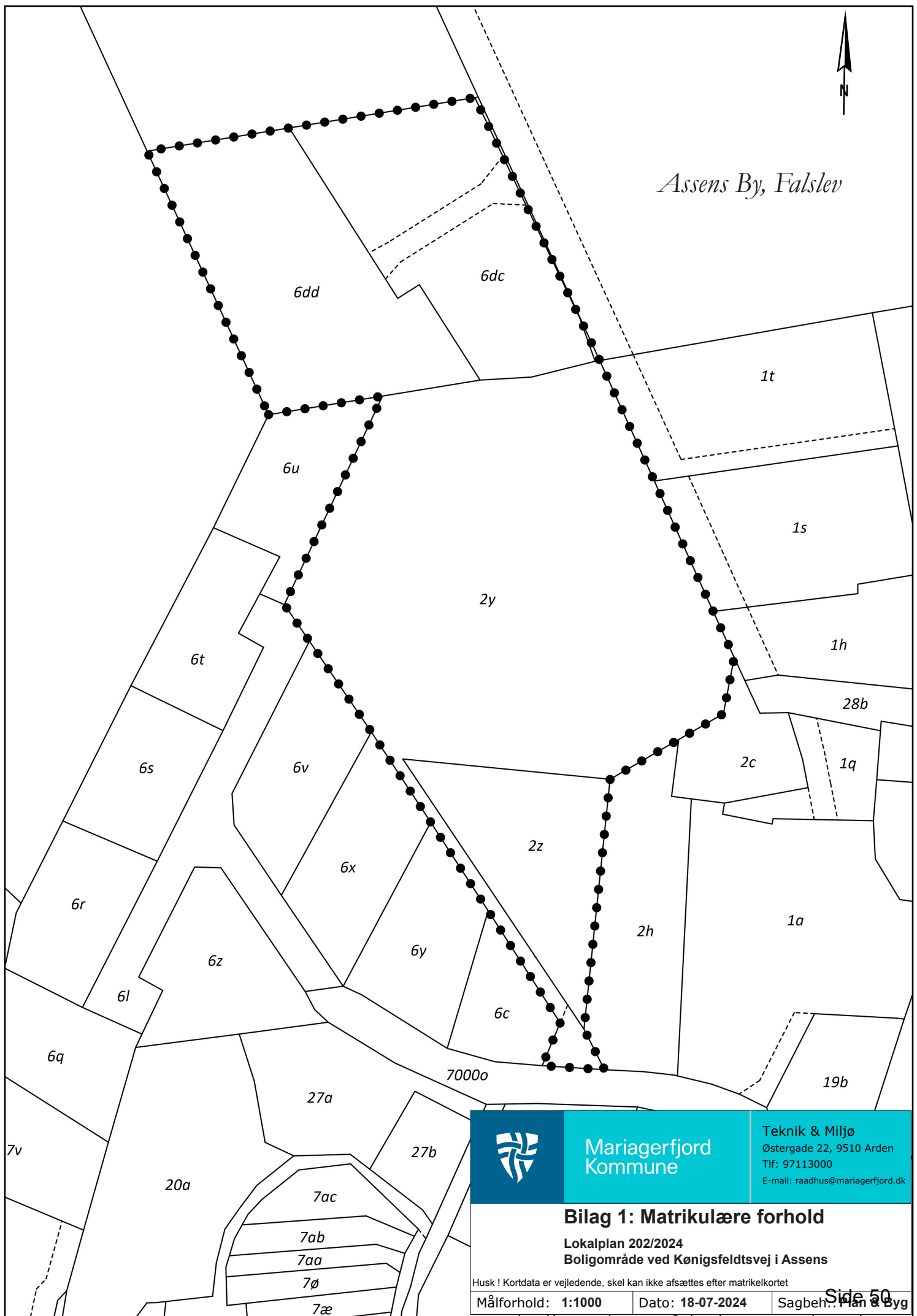
Foranstående er vedtaget som forslag til Lokalplan 202/2025 for boligområde ved Kønigsfeldtsvej i Assens af Udvalget for Teknik og Miljø den 13. januar 2025.

Henrik Sloth	Lars Højmark
Formand for Udvalget for Teknik og Miljø	Teknik og Miljø Chef

Bilag

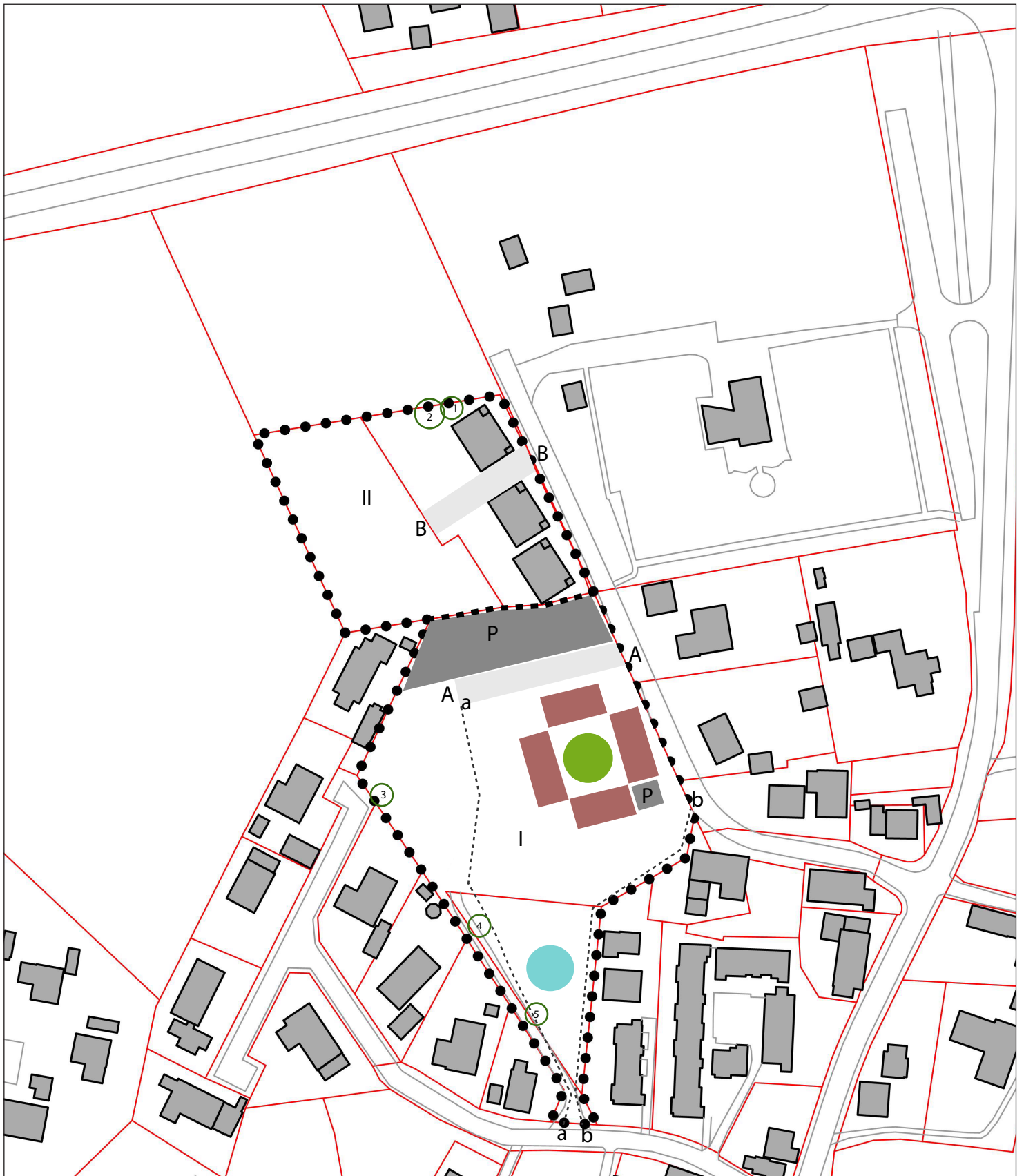


Assens By, Falslev



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

Bilag 1: Matrikulære forhold		
Lokalplan 202/2024 Boligområde ved Køningsfeldtsvej i Assens		
Husk! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet		
Målforshold: 1:1000	Dato: 18-07-2024	Sagbeh.: Plan & Byg



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Delområder - I og II
- Sti udlæg
- Vejudlæg
- Parkering
- Område der kan bebygges
- Fælles friareal
- Regnvandsbassin
- Bevaringsværdige træer

	Mariagerfjord Kommune	Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk
	Bilag 2: Lokalplankort Lokalplan 202/2025 Boligområde ved Kongsfeldtsvej i Assens	

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

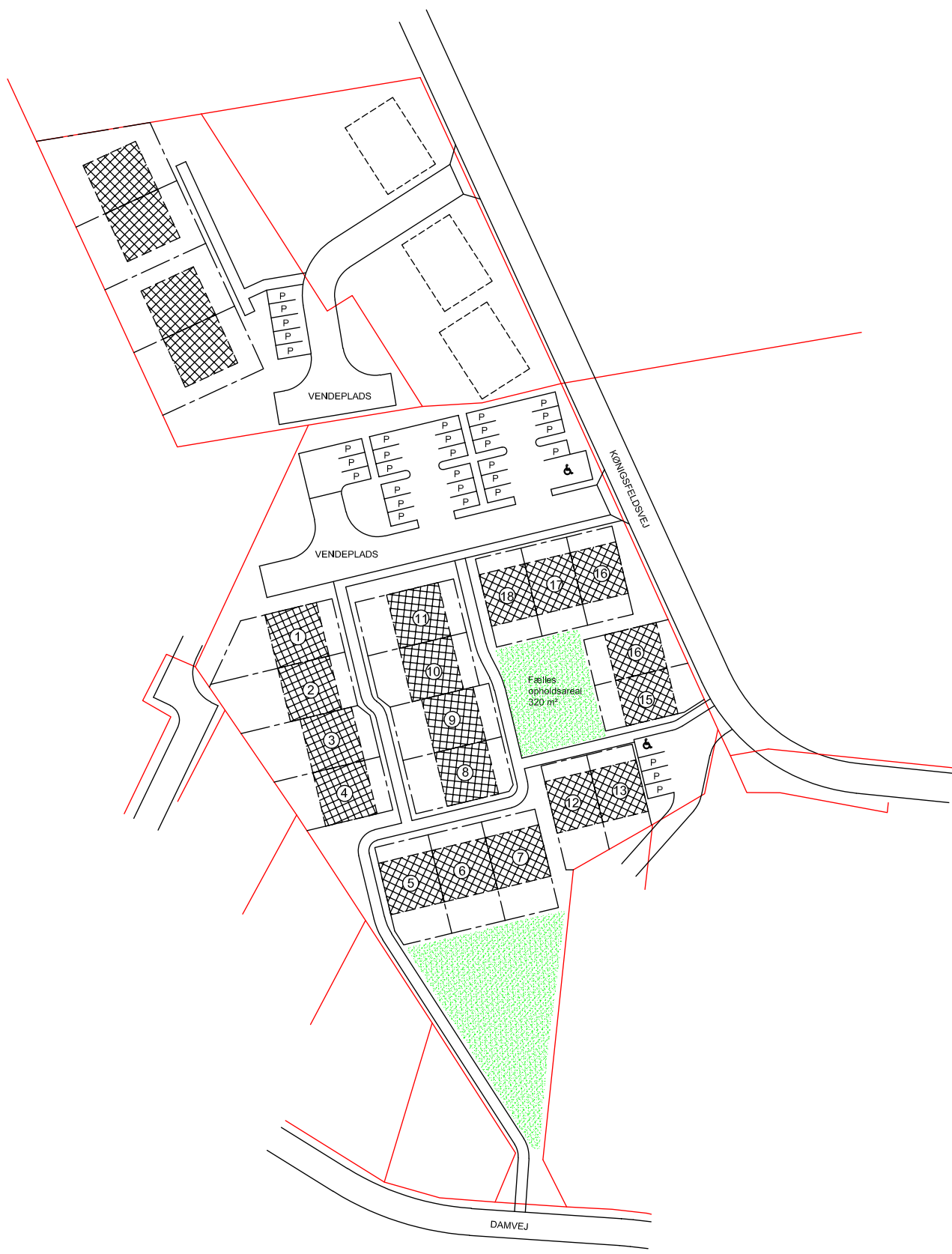


	<p>Mariagerfjord Kommune</p>	<p>Teknik & Miljø Østergade 22, 9510 Arden Tlf: 97113000 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk</p>
---	---	---

Bilag 3A: Illustrationsplan A
Lokalplan 202/2025
Boligområde ved Køningsfeldtsvej i Assens

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

Målforshold:	Dato: 09-12-2024	Sagbeh.: Plan & Byg
--------------	-------------------------	--------------------------------



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

Bilag 3B: Illustrationsplan B
Lokalplan 202/2025
Boligområde ved Køningsfeldtsvej i Assens

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

Målforskel:	Dato: 09-12-2024	Sagbeh.: Plan & Byg
-------------	------------------	---------------------

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til lokalplan 202/2025 for boligområde ved Kønigsfeldtsvej i Assens.

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

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

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

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

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

Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			X		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			X		Hovedparten af bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal etableres i ét plan, hvilket kan gøres handicaptilgængeligt.
Friluftsliv/rekreative interesser			X		
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 223 - Kastbjerg Ådal. Lokalplanområdet ligger cirka 700 meter fra dette Natura 2000-område.
Habitat-områder			X		
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		Der findes ingen beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet.
Grønne områder			X		I lokalplanen udlægges et grønt område, som de kommende beboere kan bruge som samlingspunkt.
Skovrejsning/skovnedlæggelse			X		
Fredning			X		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge			X		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			X		
Arkæologiske værdier			X		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker			X		Lokalplanområdet ligger tæt på Assens Kirke, men bebyggelsen i området vil ikke overstige 8,5 meter, hvorfor ny bebyggelse ikke skal have dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19.
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge			X		
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			X		Lokalplanområdet ligger i Assens i et allerede bebygget område. Området vil indgå som en del af byen og vil blive bundet sammen med byen via stisystemer.
Arkitektoniske værdier			X		

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

Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		Lokalplanområdet er ikke registreret som forurenet.
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering/ flytning			X		<p>Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes regulativ for områdeklassificering.</p> <p>Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden betragtes som lettere forurenet. 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.</p> <p>Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone udpeget som områdeklassificeret og dermed lettere forurenet. 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 områdeklassificerende områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder.</p> <p>Områderne fremgår af kort på kommunens hjemmeside.</p> <p>Jordflytninger fra områdeklassificerede 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.</p> <p>Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ af 4. oktober 2022.</p>
Råstoffer			X		
Erosion			X		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		
Udledning af spildevand			X		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			X		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X		
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			X		
Emissioner fra trafik til og fra området			X		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			X		Mariagerfjord Kommune vurderer, at trafikken til og fra området kan afvikles af de eksisterende veje i området.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		
Påvirkninger fra vibrationer			X		
Energiforbrug			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		Ved etablering af rækkehuse inden for lokalplanområdet sker der en fortætning af byen og arealforbruget
Energiforbrug, anlæg og drift			X		
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		Der skal etableres et fælles friareal for områdets beboere, som giver mulighed for, at der kan opstå sociale relationer. Samtidig skal parkering ske i et fælles anlæg, hvorved beboerne skal færdes til fods rundt om i området. På denne måde er der større mulighed for at beboerne kan mødes tilfældigt.
Påvirkning af erhvervslivet			X		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			X		
Muligheder for arealanvendelse			X		
Servicefunktioner			X		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion

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

- At planen ikke berører internationale beskyttelsesområder
- At planen ikke omfatter projekter i lovens bilag 1 og 2
- At planens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke vurderes at være væsentlige.
- At planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.