



Mariagerfjord  
Kommune

# LOKALPLAN 100/2016

Boligområde Arden Vest



# Indholdsfortegnelse

<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>5</b>
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
3. Lokalplanens formål og indhold .....	9
3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse.....	9
3.2 Den rekreative park.....	10
3.3 Delområderne 2, 3, 4, 5 og 6 .....	11
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	13
4.1 Vandplanen .....	13
4.2 Kommuneplanen.....	13
4.3 Naturbeskyttelsesloven.....	14
4.4 Planloven .....	14
4.5 Miljølovgivningen .....	14
4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder.....	15
4.7 Museumsloven.....	15
4.8 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	16
4.9 Forsyning .....	16
4.10 Miljøvurdering .....	17
5. Servitutter.....	18
6. Klagevejledninger til lokalplan.....	18
<b>BESTEMMELSER</b> .....	<b>21</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	22
§ 2 Område- og zonestatus .....	22
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	22
§ 4 Udstykning .....	23
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	24
§ 7 Terrænregulering.....	24
§ 8 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering.....	24
§ 9 Tekniske anlæg .....	25
§ 10 Ubebyggede arealer .....	26
§ 11 Grundejerforening .....	27
§ 12 Servitutter.....	28
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning.....	29
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger .....	29
Vedtagelsespåtegning .....	31
<b>BILAG</b> .....	<b>33</b>
Bilag 1: Matrikulære forhold.....	35
Bilag 2: Lokalplankort.....	37
Bilag 3: Illustrationsplan.....	39
Bilag 4: Rammeplan .....	41
Bilag 5: Screening for miljøvurdering.....	43





# REDEGØRELSE



Illustration 1: Lokalplanområdets beliggenhed i den vestlige del af Arden.

Nærværende redegørelse til Lokalplan 100/2016 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

## 1. Baggrund

Mariagerfjord Kommune ønsker at skabe mulighed for nye, attraktive boliger i Arden. Indsatsen skal være med til at tiltrække nye borgere til Arden men også at give borgerne i byen mulighed for at tilpasse sin boligsituation efter deres livssituation med en vifte af byggegrunde og boligtilbud. I kommuneplan 2013-2025 er det beskrevet, at det er oplagt at styrke skovprofilen i Arden og at føre skoven ind i byen for dermed at øge byens tiltrækningskraft for nye borgere.

### ”Skoven i byen - byen i skoven”

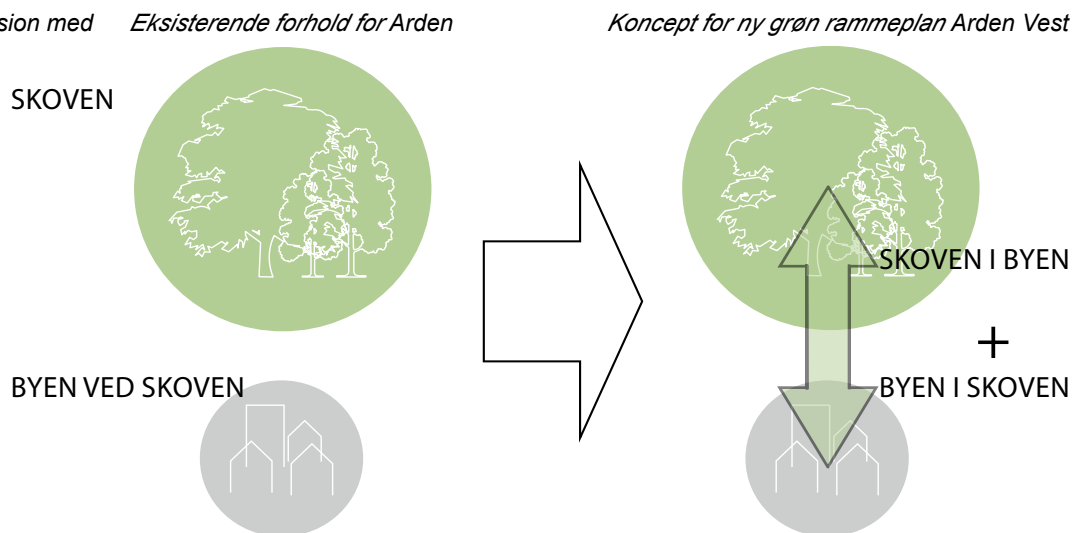
Ardens borgere, virksomheder og interesseforeninger har siden november 2015 været med til at udvikle en rammeplan for Arden Vest, hvis overordnede vision derfor har været ”skoven i byen - byen i skoven”. De kommende beboere i boligområdet skal have en fornemmelse af at bo tæt på byen og med Rold Skov i baghaven. Skovbyen skal udover at rumme nye attraktive boliger også styrke hele byens identitet som attraktiv bosætnings- og pendlerby. Skoven er et stort aktiv, som i fremtiden skal spille en langt vigtigere rolle i koblingen til byen både visuelt og fysisk. I den nye bydel forenes landskab, mennesker og natur med den eksisterende by og skaber en særlig stemning af at bo i skoven i en ny bæredygtig bydel.

Lokalplanen tager udgangspunkt i den rammeplan for Arden Vest - ”skoven i byen - byen i skoven”, som er udbyttet af samarbejdet mellem kommunen og byens borgere, virksomheder og interesseforeninger.

## 2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr.nre. 2a, 4de, 4eu og 4ev samt del af matr.nre. 1a, 1c, 2y, 8a og 7000g Hesselholt By, St. Arden.

Illustration 2: Den overordnede vision med skoven i byen og byen i skoven.



Området som udgør ca. 13,7 ha ligger i den vestlige del af Arden og hovedparten af området udnyttes landbrugsmæssigt. Området afgrænses af boligerne på Skovmarken, Hesselholtvej, Rolighedsvej og Hesselholtparken mod vest, af Vestergade og boligerne på Vestergade 44 og 46 mod syd og af et garageanlæg og en nyplantet skov mod vest. Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af åbent land og to fritliggende landejendomme.

Terrænet inden for lokalplanområdet falder jævnt fra nordvest mod sydøst fra kote 91,0 m DVR/90 i det nordøstlige hjørne til kote 75 m DVR mod øst og sydøst.

Størstedelen af lokalplanområdet er ubebygget med undtagelse af et areal i den sydlige del af området. Her ligger bygningerne på Vestergade 48. Bygningerne på Vestergade 48 forventes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Området gennembrydes af en grusvej i nord-syd gående retning. Denne grusvej forbinder Birkevej i nord og Blumesgade i syd.

### Landskabsrum

Lokalplanområdet kan opdeles i fem forskellige landskabsrum A, B, C, D og E, se illustration 4.

Landskabsområde A ligger på det højste punkt i lokalplanområdet. Herfra falder terrænet mod syd-øst. Området har en varieret landskabsstruktur, som består af stor skovbevoksning i nærheden, skråninger og markante trægrupper. Områdets særlige landskabstræk er karakteriseret ved den gode udsigt.

Illustration 3: Beliggenhed af lokalplanområdet i forhold til det omliggende område.



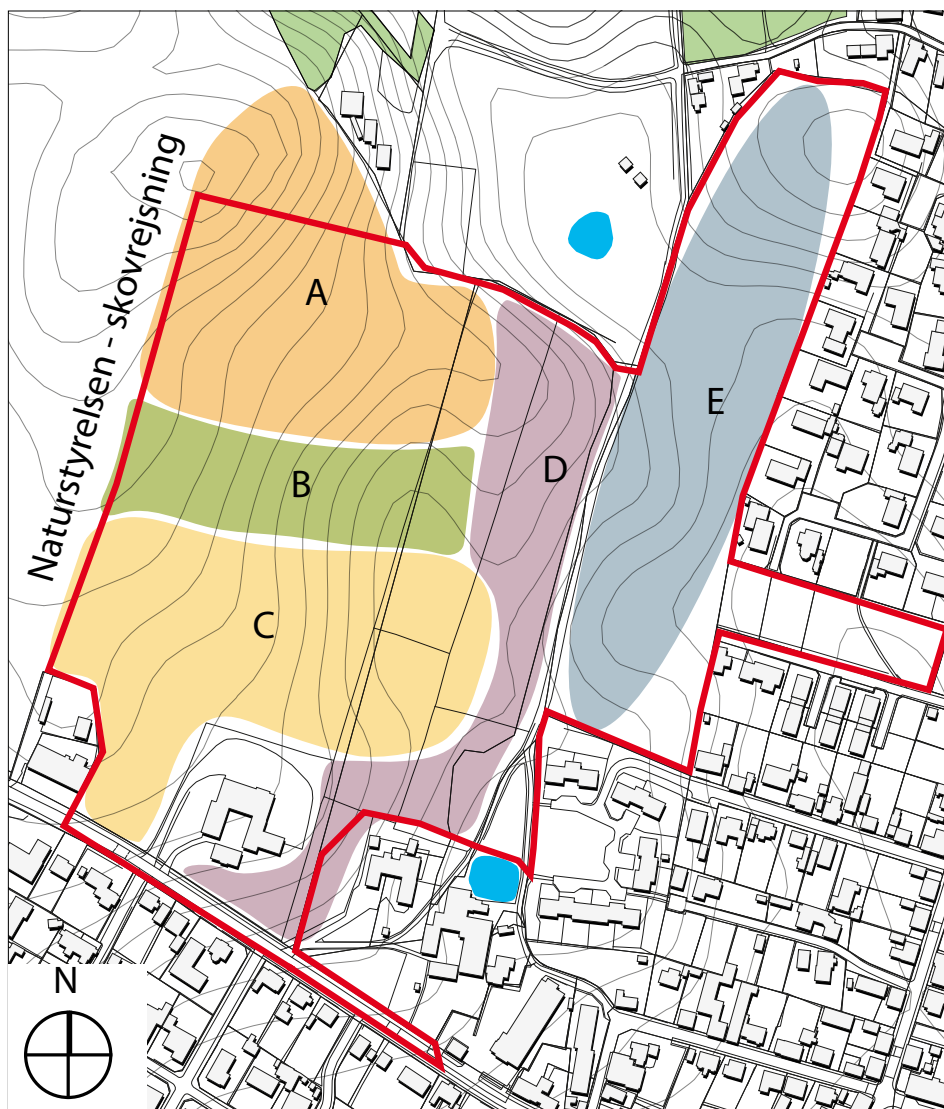
Landskabsområde B ligger lavere mellem område A og C og fungerer som en visuel korridor fra byen og ud mod skovpark vest for arealet. Områdets særlige landskabstræk er levende hegn, åbne vidder og vindudsat fra vest.

Landskabsområde C fungerer som indgangssituation i hele lokalplanområdet og til Rold Skov. Områdets særlige landskabstræk er en åben tragtform samt levende hegn. Området grænser op til et teknisk anlæg mod vest og Vestergade mod syd.

Landskabsområderne D og E falder i terræn og skaber kant mod Arden by. Områdernes særlige landskabstræk er åbenhed og bufferzone mellem by og land.

Analysen af lokalplanområdets landskabsrum har dannet baggrund for udarbejdelsen af rammeplanen, hvor tre koncepter sammen med borgerne i Arden blev kogt ned til ét koncept, som ses i bilag 4. Dette koncept er i forbindelse med udarbejdelse af en mulig udstykningsplan for området blevet videreudviklet på en sådan måde, at boligenklaverne er blevet større samtidig med, at vejforløbet er ændret så skovparken kun bliver gennembrudt af vej ét sted i stedet for to steder. Landskabsområde B fungerer stadig som visuel korridor fra byen og ud

Illustration 4: Lokalplanområdet kan opdeles i fem landskabsrum.



mod det område, som Naturstyrelsen vil tilplante med ny skov, mens stamvejen ligger i de lavere beliggende landskabsområder D og E.

### 3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at skabe en rekreativ park, der forbinder den eksisterende by med Rold Skov og dermed fører skoven ind i byen,
- at skabe attraktive og logiske stiadgange fra den eksisterende by gennem den rekreative park og til Rold Skov,
- at skabe attraktive boligparceller, hvor beboerne får følelsen af at bo i skoven, og hvor der er fokus på adgangen til og integrationen med Rold Skov og med den rekreative skovpark,
- at skabe boligparceller, som er samlet om centralt beliggende fællesarealer og som er fremstår åbne mod boligvejene,
- at skabe boligparceller, som ved udflydende grænser integreres med den rekreative park og med Rold Skov.

#### 3.1 Lokalplanområdets disponering og anvendelse

Naturstyrelsen er ejere af det areal, som ligger vest for lokalplanområdet. Naturstyrelsen har til hensigt at etablere skov på arealet, hvilket betyder, at Rold Skov så at sige bliver trukket helt ned til Vestergade nord fra. Dette efterlader en ubebygget lomme mellem den eksisterende by og den kommende nye del af Rold Skov. Dette giver en unik mulighed for både at skabe eksklusive byggegrunde helt op til Rold Skov men samtidig også en mulighed for at trække skoven endnu tættere på den eksisterende by ved at etablere skov i lokalplanområdet.

Det er derfor lokalplanens bærende idé, at der etableres et skovområde i form af en rekreativ park inden for lokalplanområdet, som får direkte tilknytning til Rold Skov. Parken vil på det overordnede niveau blive et aktiv for hele Arden og være med til at forbinde byen med skoven både visuelt og mentalt. På bydelsniveau vil der for mange af grundene blive direkte adgang til Rold Skov og til det nye skovområde i lokalplanområdet, hvor der vil blive etableret offentlige stier til brug for alle borgere i Arden.

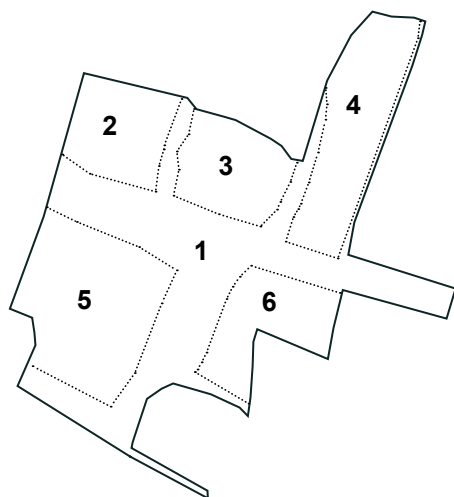


Illustration 5: Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-6.

Den rekreative parks afgrænsning opdeler lokalplanområdet i åbne landskabsrum, hvori der kan etableres boligenklaver. Denne opdeling af området i boligenklaver giver en naturlig opdeling af lokalplanområdet i seks delområder. Delområde 1 udgøres af den rekreative park, hvor stamvejen og de primære stier samtidig etableres. I delområderne 2, 3, 4 og 5 kan der etableres boliger i form af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse), mens der kan etableres tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse) eller åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) i delområde 6.

#### Rammelokalplan

Lokalplanen er udarbejdet som en delvis rammelokalplan, hvilket betyder, at delområde 6 kun kan realiseres gennem udarbejdelsen af en ny lokalplan, mens delområderne 2, 3, 4 og 5 umiddelbart kan realiseres i forhold til nærvæ-

*Variert topologi giver rum for højere biodiversitet.*

*Plantning af en mosaik af skov og lys-åben natur med inspiration fra nærliggende skovnaturtyper (på mikroskala). Det giver et spændende område med høj variation – desuden vil en variation i højden af beplantningstyper være med til at regulere sol og skyggeforhold indenfor rammeplanen.*

*Udspedning af lokalt hø/frømateriale der hvor der skal etableres græs/eng/urtevegetation – det er ekstremt vigtigt når området ligger så tæt på et naturområde at der bruges lokalt frømateriale for ikke at 'forurene' de naturlige populationer af planter.*

*Etablering af lavvandede vandhuller med flade brinker og naturlig rørsump på udvalgte steder (udsigt til/adgang til vandet). Her vil hurtigt indfinde sig naturlige arter som padder, salamandere og evt. nogle af de sjældne snegle i rørsumpen, og områdets flagermus vil fouragere over vandet.*

*Markering af udsigtslinjer i form af træer/buske der forbinder bydelens grønne arealer med den omkringliggende natur.*

*Primært naturlig succession eller udvikling af vegetation hvor arter spredes hertil fra omgivelserne og naturtyper får lov til at skifte form med tiden.*

*Variert drift/pleje – udarbejdelse af plejeplan der beskriver mål for naturindhold i de grønne områder og mulige plejetiltag.*

*Evt. fjernelse af næringsrig topjord på udvalgte steder hvor der etableres natur f.eks. i den grønne kile eller på fællesarealer.*

*Illustration 6: Integration af naturen i den nye bydel.*

rende lokalplan, da lokalplanen for disse delområder er tilstrækkelig detaljeret til, at der umiddelbart kan bygges ud fra lokalplanens bestemmelser.

Når kommunen har valgt at vedtage en rammelokalplan før, der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for delområde 6, skyldes dette, at kommunen ønsker at afvente et projekt på udbygning af området eventuelt med tæt-lav boligbebyggelse.

### 3.2 Den rekreative park

Den rekreative park skal etableres med ny skov på en måde, som tilgodeser sol- og skyggeforhold for boligerne i delområderne 2, 3, 4, 5 og 6 bedst muligt. Beplantningen tænkes derfor som høj og tæt skov med lysninger ”i midten” af parken og med lavere skov- og buskbeplantning mod boligenklaverne, som skal fortættes nærmest boligparcellerne, så denne beplantning kan modvirke indbliksgener fra den rekreative park til boligparcellerne se princip i illustration 13.

Der findes flere metoder til at integrere byen i skoven og skoven i byen. Det er væsentligt at sikre de naturlige herlighedsværdier i området og lade det være afsætt for områdets identitet. Der findes en række metoder, som kan benyttes til at integrere naturen i den nye bydel. Metoderne kan ses i illustration 6.

#### Veje og stier

Den rekreative park gennembrydes i nord-sydgående retning af stamvejen A-A, som leder trafikken fra Vestergade til delområderne 2, 3, 4, 5 og 6 og videre til Birkevej.

I parken etableres desuden stierne a-a, b-b og c-c. Stien a-a forbinder Vestergade og Birkevej ligesom stamvejen A-A. Stien b-b forbinder byen med Rold Skov i øst-vestgående retning, og stien c-c forbinder Blumesgade med Rold Skov mod nord.

Fra boligenklaverne i delområderne 2, 3, 4, 5 og 6 kan der skabes stiforbindelser til stierne a-a, b-b og c-c.

#### Rekreative lysninger

I den rekreative park kan der skabes lysninger, hvori der kan etableres rekreative faciliteter såsom legeområder, bålpladser, boldpladser m.v. Der kan ligeledes etableres aktiviteter, hvor træerne indgår som f.eks. klatrebaner i trætoppene, svævebaner m.v.

#### LAR - Lokal Afledning af Regnvand

Begrebet LAR dækker over et princip for håndtering af regnvand, hvor de traditionelle lukkede rørsystemer suppleres med eller erstattes af forskellige teknikker til lokal afledning af regnvand, såkaldte LAR-elementer se eksempler i illustration 7. LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning. Ved design af LAR-løsninger er der udover forsinkelses- og nedsivningselementer brug for elementer til transport af vandet. Herudover indeholder LAR nærliggende muligheder for at udnytte regnvandet som en ressource. I stedet for konventionel bortledning kan vandet bruges til at skabe rekreative byrum og grønne oaser.

Lokalplanområdet vil blive udlagt til lokal regnvandshåndtering, som Mariagerfjord Kommune ønsker synliggjort gennem åbne regnvandsrender og regnvandsbassiner, som skal reducere presset på kloaknettet og samtidig medvirke til at øge områdets biodiversitet, oplevelses- og naturværdi.

Afledning af overfladevand fra den enkelte parcel forventes at ske som traditionel afvanding, hvor hver grund får to skelbrønde til henholdsvis regn- og spildevand. De kommende grundejere kan nedsive tag- og overfladevand på grunden, hvis det er muligt, men de har også mulighed for at tillede vandet til skelbrønden for regnvand. Undtaget er dog overfladevand fra indkørsler, som af hensyn til grundvandsbeskyttelse skal ledes til skelbrønden se afsnit 4.1. Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen skal regnvand fra vejene ligeledes opsamles og ledes til forsinkelsesbassinerne.

Regnvand afledes videre fra de enkelte regnvandsbrønde til trug/grøfter/lavninger og videre til forsinkelsesbassiner i den rekreative park. Bassinerne kan f.eks. etableres som vist i illustration 7, hvor de nogle gange fremstår tørre, og hvor de ved meget nedbør står med blankt vandspejl. Anvendelsen af bassinerne afhænger således af, om de er tørre eller våde alt afhængig af regnmængden. LAR-systemet består derfor i nærværende lokalplanområde af, at en del af overfladevandet fra parceller og veje opsamles og ledes til trug/grøfter/lavninger og videre derfra til bassiner.

Disposition for regnvandshåndteringen er ikke endeligt fastlagt, men dette vil ske i forbindelse med byggemodningen af området.

### 3.3 Delområderne 2, 3, 4, 5 og 6

#### Veje og stier

Delområderne 2, 3, 4, 5 og 6 vejbetjenes af stamvejen A-A, som løber i nord-sydgående retning og som forbinder Vestergade med Birkevej og videre derfra til eventuelle nye boligområder i den nordlige del af Arden. Hovedstien a-a, som også forbinder Vestergade med Birkevej har primært funktion af en transport- og skolesti, som skal lede de bløde trafikanter fra boligene til Vestergade og videre derfra rundt til byens funktioner som f.eks. skole og hal. Stamvejen A-A udlægges i en fast bredde og med en belægning af asfalt. Stien a-a etableres ligeledes med en belægning af asfalt. Placering af vejen A-A og stien a-a kan ses i princippet på bilag 2.

Udover hovedstien skal der etableres to stiforløb benævnt b-b og c-c, som har en mere rekreativ funktion, da disse stier skal lede de bløde trafikanter fra byen til skoven. Placering af disse stier kan også ses i princippet på bilag 2. Stierne skal så vidt muligt placeres centralt i den rekreative park, hvor de højeste træer findes, og hvor der derfor er den stærkeste skovoplevelse. Stierne skal etableres med dele med en belægning af asfalt og med dele med en belægning i grus. Der kan etableres stiforbindelser fra boligklaverne til stierne a-a, b-b og c-c.

#### Fælles friarealer

I hvert af delområderne 2, 3, 4, 5 og 6 skal der være et fælles friareal på mindst 100 m<sup>2</sup>. Det fælles friareal skal ligge centralt i tilknytning til adgangsvejen

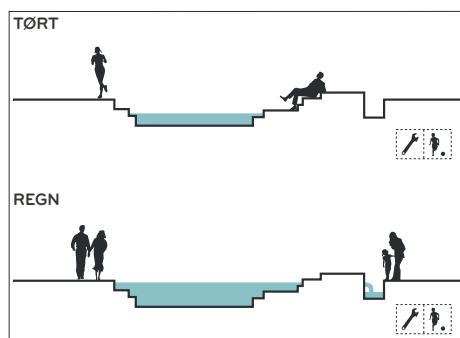
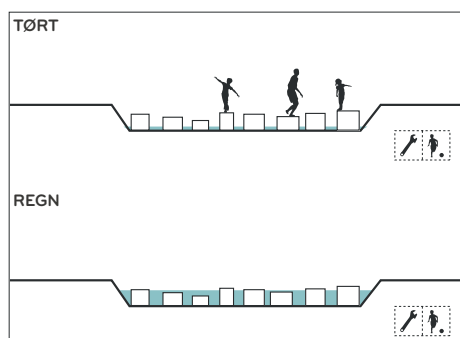
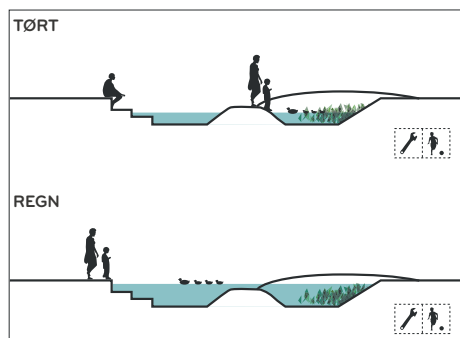
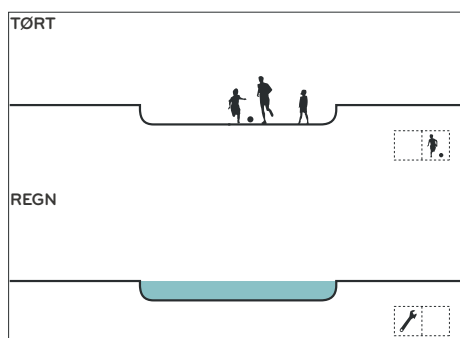


Illustration 7: Eksempler på LAR-principper (illustration fra VANDPLUS, Ej blot til vand)

enten som et tilgrænsende areal eller som en del af en vendeplads. De fælles friarealer kommer på denne måde til at være et samlingspunkt for det sociale fællesskab i boligenklaverne, hvor den rekreative park udover også at være samlingssted for beboerne i boligenklaverne også bliver samlingssted generelt for borgerne i Arden.

De fælles friarealer kan indrettes efter behovet i det enkelte delområde. Det kan derfor indrettes med legeredskaber, borde og bænke m.v.

### **Grundstørrelser**

I lokalplanområdet gives der mulighed for at udstykke grunde i størrelsesordenen 600-1200 m<sup>2</sup>.

### **Overgange og grænser**

Med henblik på nogle steder at give mulighed for en klar markering og på nogle steder en mere udflydende grænse mellem den private boligparcel og det offentlige rum i form af den rekreative park og vejarealerne, er der i lokalplanen bestemmelser, som sonderer mellem de forskellige overgange fra den private boligparcel til det offentligt rum. I lokalplanen sondres der således mellem følgende grænser:

- Grænsen mellem den private boligparcel og den rekreative park og Rold Skov.
- Grænsen mellem den private boligparcel og boligvejen.
- Grænsen de private boligparceller imellem og mellem de private boligparceller og de stier, som vil forbinde boligenklaverne med stierne i den rekreative park.

Som beskrevet i afsnit 3.2 skal der i den rekreative park etableres tæt skov- og buskbeplantning tættest på boligparcellerne, så denne beplantning kan modvirke indbliksgener fra den rekreative park til boligparcellerne. For at understøtte oplevelsen af, at boligerne ligger i skoven må der derfor ikke etableres hæk i grænsen mellem den private boligparcel og den rekreative park og Rold Skov.

I grænsen mellem den private boligparcel og boligvejen må der etableres hæk for, at den enkelte grundejer kan markere det private rum, men hækken må kun opnå en højde af højst én meter. På denne måde skabes der mulighed for kontakt mellem livet i boligen/haven og på vejen og dermed mulighed for et større socialt liv beboerne imellem.

I grænsen mellem de private boligparceller og i grænsen mod de stier, som vil forbinde boligenklaverne med stierne i den rekreative park, må der etableres hæk i en højde af 1,80 meter. Dermed gives der mulighed for, at der på den enkelte boligparcel kan indrettes et afskærmet privat område.

Der er enkelte undtagelser fra ovennævnte principper, da der vil være grænser mellem den private boligparcel og den rekreative park, hvor Mariagerfjord Kommune har vurderet, at der ikke er tilstrækkelig afstand til at etablere den tætte skov- og buskbeplantning, som skal hindre indbliksgener. Disse grænser er vist på bilag 3.

## 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 Vandplanen

#### Grundvandsbeskyttelse

Tidligere er der blevet administreret efter den statslige udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41. 1. juli 2016 bortfaldt denne administrationsmodel. Ny bekendtgørelse og vejledning om kommunernes planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande har været i høring. Det forventes, at nye bekendtgørelse på området snart træder i kraft.

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Arden Vandværk, og hele lokalplanområdet er et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI).

Mariagerfjord Kommune vurderer, at lokalplanen ikke er i strid med drikkevandsinteresserne, da lokalplanen indeholder tiltag, som beskytter grundvandet. Overfladevand fra indkørsler og veje vil af hensyn til grundvandsinteresserne blive opsamlet og ledt til LAR-systemet, som beskrevet i afsnit 3.2 om LAR. Alle forsinkelsesbassiner og trug/grøfter/lavn timer vil blive etableret med membran, så der ikke kan ske nedsivning af overfladevandet, som er opsamlet fra parcelerne og fra vejene.

### 4.2 Kommuneplanen

#### Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025, hvor lokalplanområdet ligger i delvist i rammeområde ARD.B.14 (boligområde vest og nord for Rolighedsvej), delvist i rammeområde ARD.B.1 (boligområde v/banen) og delvist i rammeområde ARD.C.4 (centerområde til særligt pladskrævende varegrupper - Vestergade 40-46 - hvor der også kan etableres boliger) se illustration 8.

I kommuneplanens rammeområde ARD.B.14, som er det område, hvor der i lokalplanen kan opføres boliger, gives der således mulighed for at etablere boliger, men det tilladte etageantal og bebyggelsesprocenten i lokalplanen overstiger det etageantal på halvanden etage og den bebyggelsesprocent, som er bestemt i kommuneplanen for rammeområderne ARD.B.14. Samtidig udvides rammeområdet mod syd, så den del af Vestergade, som også er en del af lokalplanområdet, bliver en del af rammeområde ARD.B.14.

Mariagerfjord Kommune har på baggrund af ovenstående udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 17, hvori etageantallet øges til to etager, bebyggelsesprocenten øges til 40 og hvor rammeområde ARD.B.14 udvides. Med kommuneplantillægget bringes lokalplanen dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 har været i offentlig høring samtidig med nærværende lokalplan.



Illustration 8: Kommuneplanrammerne fra Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

### Landskabelige værdier

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et småbakked landbrugslandskab, hvis sammensatte karakter ifølge retningslinje 2.16.5 gør det muligt at indplacere nye elementer, når de underordner sig de eksisterende strukturer og ikke tilfører yderligere kompleksitet.

Som beskrevet i afsnit 2 om landskabsrum har en analyse af lokalplanområdets landskabsrum dannet baggrund for udarbejdelse af en rammeplan, som igen danner baggrund for inddeling af lokalplanområdet i syv delområder.

Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje 2.16.5, da planen underordner sig de eksisterende strukturer i området.

## 4.3 Naturbeskyttelsesloven

### Skovbyggelinie

En stor del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen se illustration 9.



Illustration 9: Skovbyggelinien (vist med grøn skravering).

I lokalplanen gives der mulighed for at opføre bebyggelse inden for beskyttelseslinjen. Opførelse af bebyggelse inden for beskyttelseslinjen vil kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16. En sådan ansøgning skal behandles af Mariagerfjord Kommune.

### Dige

Der er registreret et dige inden for lokalplanområdet se illustration 10.

Mariagerfjord Kommune har en formodning om at digets placering er registreret forkert, hvorfor kommunen vil tage kontakt til Slots- og Kulturstyrelsen med henblik på at få flytte registreringen til en placering i lokalplanområdets nordlige grænse.

## 4.4 Planloven

### Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone overføres med denne lokalplan til byzone.

## 4.5 Miljølovgivningen

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

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



Illustration 10: Beskyttet dige (vist med gult).

### Områdeklassificering

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen iht. Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ.

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 jordforurening på enkeltmatrikler.

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 fortsat områdeklassificerede områder er hovedsageligt gamle bykerner og industriområder. Områderne fremgår af Mariagerfjord Kommunes Jordregulativ på kommunens hjemmeside.

Nærværende lokalplanområde er vurderet, ud fra de bestemte kriterier, til at være udtaget og dermed ikke at være omfattet af områdeklassificeringen.

#### **4.6 Internationale naturbeskyttelsesområder**

Ifølge Habitatbekendtgørelsens § 6 skal der i redegørelsen til et lokalplanforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) væsentligt, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagens virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det kan udelukkes, at lokalplanforslaget påvirker det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 18 væsentligt, da der er tale om opførelse af boliger samtidig med at der etableres ny skov inden for lokalplanområdet. Det nærmest beliggende Natura 2000-område (Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø) ligger ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

#### **Særligt beskyttede arter**

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

Der er ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet, potentielle levesteder eller spredningskorridorer for disse arter, som vil blive påvirket af lokalplanen.

#### **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.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan har Nordjyllands Historiske Museum bemærket, at museet har væsentlige arkæologiske interesser i lokalplanområdet. Inden for store dele af området er der registreret marksystemer fra jernalderen. I den nordlige del af arealet ligger desuden et beskyttet dige. Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet er der undersøgt tre grave fra bronzealderen. Området kan meget vel gemme på flere grave, ligesom grave også er en indikator på forhistorisk bebyggelse.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

#### 4.8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

##### Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Vestergade.

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.

##### Sti

Som beskrevet i afsnit 3.2 udlægges der en række stier inden for lokalplanområdet. Stien a-a udlægges i mindst 5 meters bredde og skal anlægges i en bredde af mindst 3 meter. Den del af stierne b-b og c-c, som på bilag 2 er markeret med stistykkerne  $b_1$  og  $c_1$  skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og skal anlægges i en bredde af mindst 2 meter. Den del af stierne b-b og c-c, som på bilag 2 er markeret med stistykkerne  $b_2$  og  $c_2$  skal udlægges i en bredde af 3 meter og skal anlægges i en bredde af mindste 1,5 meter.

##### Parkering

Antallet af parkeringspladser skal opfylde Mariagerfjord Kommunes parkeringsnorm. Den parkeringsnorm, som er gældende på nuværende tidspunkt, er vedtaget af Mariagerfjord Kommunes byråd den 27. januar 2011. Heri er det bestemt, at der for åben-lav boligbebyggelse skal etableres to parkeringspladser pr. bolig og der for tæt-lav boligbebyggelse skal etableres følgende antal parkeringspladser pr. bolig:

- To parkeringspladser eller
- én parkeringsplads plus en halv parkeringsplads i et fælles anlæg.

#### 4.9 Forsyning

##### Spildevandsplanen

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

Kun en del af lokalplanområdet er omfattet af Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021. Det er derfor nødvendigt ved et tillæg til spildevandspla-

nen at inddrage hele lokalplanområdet under kloakland. Tillæg nr. 15 til Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan 2011-2021 har været i offentlig høring samtidig med nærværende lokalplan.

### **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 Arden Vandværk, hvorfor vandforsyning skal ske herfra.

### **Varmeplanen**

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

På tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse er en mindre del af lokalplanområdet omfattet af en varmeplan. Ifølge varmeplanen er dette område forsynet med fjernvarme.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at området skal kollektiv varmemeforsynes.

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

## **4.10 Miljøvurdering**

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

- Hvis lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
- Hvis indholdet af lokalplanen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der fastlægges ikke rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Med henblik på at få afklaret, om lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som Mariagerfjord Kommune vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er indsat som bilag 3 til lokalplanen.

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

## 5. 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 ingen servitutter, som har betydning for realisering af lokalplanen.

## 6. Klagevejledninger til lokalplan

### Hvad kan jeg klage over?

Ifølge reglerne i Planlovens kapitel 14 kan du klage over den endelige plan til Natur- og Miljøklagenævnet. 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?
- Forudsætter et anlæg en VVM-vurdering?
- 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 Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentlig bekendtgjort. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, 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 Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet.





BESTEMMELSER

## Lokalplan 100/2016 - Boligområde Arden Vest

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2015 med senere ændringer), fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at skabe en rekreativ park, der forbinder den eksisterende by med Rold Skov og dermed fører skoven ind i byen,
  - at skabe attraktive og logiske stiadgange fra den eksisterende by gennem den rekreative park og til Rold Skov,
  - at skabe attraktive boligparceller, hvor beboerne får følelsen af at bo i skoven, og hvor der er fokus på adgangen til og integrationen med Rold Skov og med den rekreative park,
  - at skabe boligparceller, som er samlet om centralt beliggende fællesarealer og som er fremstår åbne mod boligvejene,
  - at skabe boligparceller, som ved udflydende grænser integreres med den rekreative park og med Rold Skov.

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

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nre. 2a, 4de, 4eu og 4ev samt del af matr.nre. 1a, 1c, 2y, 8a og 7000g Hesselholt By, St. Arden samt alle parceller, der efter offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone fra landzone til byzone jf. bilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på bilag 2.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1, som er vist på bilag 2, skal anvendes som rekreativ område i form af en rekreativ park.
- 3.2 Inden for delområderne 2, 3, 4 og 5 som er vist på bilag 2, må der opføres åben-lav boligbebyggelse.

- 3.3 Inden for delområde 6, som er vist på bilag 2, må der opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Grunde inden for delområderne 2, 3, 4 og 5 skal udstykkes i parceller på 600-1200 m<sup>2</sup>.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområderne 2, 3, 4 og 5

- 5.1 Bruttoetagearealet for den enkelte ejendom må højst udgøre 40 procent.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan der ikke medregnes andele af veje, stier og fælles friarealer.

- 5.2 Bebyggelse inden for delområderne 2, 3, 4 og 5 må højst opføres i 2 etager.
- 5.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter herunder også solfangere og tekniske installationer.

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

Beboelsesbygninger, som opføres på de grunde, som er markeret på bilag 3, er undtaget fra denne bestemmelse.

### Grunde og skel markeret på bilag 3

- 5.4 For beboelsesbygninger, som opføres på de grunde, som er markeret på bilag 3, må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade overstige 6,0 meter herunder også solfangere og tekniske installationer.

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

- 5.5 Beboelsesbygninger, som opføres på de grunde, som er markeret på bilag 3, må ikke opføres nærmere end 2,5 meter fra de skel, som er markeret på bilag 3.

- 5.6 For de beboelsesbygninger, som opføres på de grunde, som er markeret på bilag 3, må beboelsesbygningens højde ikke overstige 1,4 gange afstanden til det skel, som er markeret på bilag 3 se illustration 11.

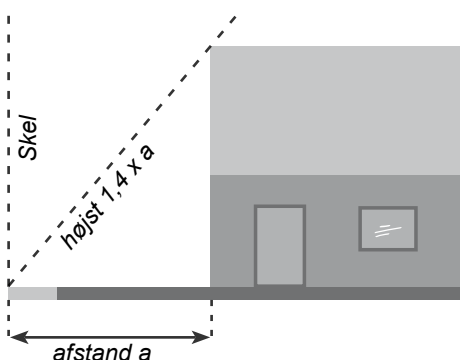


Illustration 11: Ingen del af beboelsesbygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 gange afstanden til skel.

- 5.7 For de beboelsesbygninger, som opføres på de grunde, som er markeret på bilag 3, må der ikke etableres terrasse som en del af den facade, som vender mod det skel, som er markeret på bilag 3.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområderne 2, 3, 4 og 5

- 6.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer dvs. materialer, hvis overflade svarer til en malet overflade med et glanstal på 20 (glaserede og ædelengoberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet).

Vinduesflader og solceller/solfangere er undtaget.

- 6.2 Der må ikke anvendes tagmaterialer, som indeholder zink, kobber eller bly.

- 6.3 Dele af tagflader kan forsynes med solceller/solfangere. Disse skal følge tagets hældning og samles i rektangulære formationer i en afstand til tagkant og rygning, som gør, at taget kan ses i princippet som vist i illustration 12.

Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier, udluftningshætter og lignende, som vist i illustration 12.

## § 7 Terrænregulering

- 7.1 Inden for bebyggede arealer (bolig, garage, carport, udhuse, skure m.v.) må der foretages regulering af det eksisterende terræn på højst +0,5/-2,0 meter.<sup>1</sup>

- 7.2 I forbindelse med ankomst- og parkeringsarealer må der foretages terrænregulering på op til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

- 7.3 På øvrige arealer end nævnt i §§ 7.1 og 7.2 må der ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 meter.

- 7.4 Ingen terrænregulering må foretages nærmere skel mod nabo end 0,5 meter og skråningsanlæg skal udføres med en hældning på maks. 40 grader eller som støttemur.

## § 8 Veje, til- og frakørselsforhold, stier samt parkering

- 8.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Vestergade. Vejadgange til de enkelte delområder er vist på bilag 2.

<sup>1</sup> I forbindelse med en dispensation, vil der blive lagt vægt på, hvorvidt terrænreguleringen medfører urimelige ulemper for naboer i form af indbliksgener, risiko for nedfalden jord, tilførsel af overfladevand, påvirkning af udsigt samt visuelle gener i form af markante skråningsanlæg og eller støttemur.

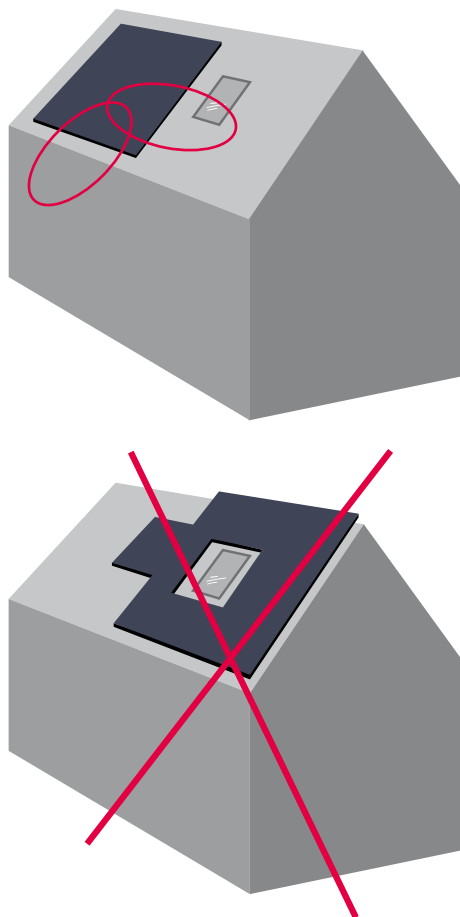


Illustration 12: Principper for placering af solfanger- og solcelleanlæg, hvor anlægget er rektangulært og i en afstand fra tagkant og rygning, så taget kan ses (vist med rød cirkel). Anlægget må ikke brydes af ovenlyspartier mv., som vist på skitse.

- 8.2 Inden for delområde 1 skal vejstykke A-A udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 2 i en bredde af mindst 15 meter med en anlagt kørebanebredde på mindst 6 meter og en rabat på mindst 2 meter i hver side af vejen.
- 8.3 Inden for delområde 1 skal stistykke a-a udlægges med en beliggenhed som vist i princippet på bilag 2 i en bredde af mindst 5 meter med en anlagt stibredde på mindst 3 meter og en rabat på mindst 1 meter i hver side af stien.
- 8.4 Inden for delområde 1 skal stistykkerne  $b_1$ - $b_1$  og  $c_1$ - $c_1$  udlægges med en beliggenhed som vist i princippet på bilag 2 i en bredde af mindst 5 meter med en anlagt stibredde på mindst 2 meter og en rabat på mindst 1,5 meter i hver side af stien.
- 8.5 Inden for delområde 1 skal stistykkerne  $b_2$ - $b_2$  og  $c_2$ - $c_2$  udlægges med en beliggenhed som vist i princippet på bilag 2 i en bredde af mindst 2,5 meter med en anlagt stibredde på mindst 1,5 meter og en rabat på mindst 0,5 meter i hver side af stien.
- 8.6 Inden for delområderne 2, 3, 4 og 5 skal boligvejene udlægges med en bredde af mindst 9 meter med en anlagt kørebanebredde på mindst 5,5 meter og en rabat på mindst 1,75 meter i hver side af vejen.
- 8.7 Inden for delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 kan stierne a, b og c suppleres med stistykker, som udlægges i en bredde af mindst 1,5 meter og med en anlagt stibredde på mindst 1 meter og en rabat i hver side på mindst 0,25 meter i hver side af stien.
- 8.8 Inden nye adgange, parkeringspladser m.v. anlægges skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

## § 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af højst 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup> bebygget areal.
- 9.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt.



Illustration 12: princip om trug/grøfter/lavninger.

## § 10 Ubebyggede arealer

### Delområde 1

- 10.1 Delområde 1 skal beplantes med høj og tæt skov med lysninger "i midten" af den rekreative park og med lavere skov-og buskbeplantning mod boligenklaverne, som skal fortættes tættest på boligparcellerne se illustration 13.
- 10.2 I delområde 1 må der skabes lysninger, hvori der kan etableres rekreative faciliteter såsom legeområder, bålpladser, boldpladser m.v.
- 10.3 I delområde 1 må der etableres ét eller flere bassiner til forsinkelse af regnvandet. Bassiner skal etableres med flade sideanlæg mindst i forholdet 1:5 og uden hegn.
- 10.4 I delområde 1 må der etableres trug/grøfter/lavninger, som skal lede overfladevand fra boligparcellerne i delområderne 2, 3, 4 og 5 til bassinerne nævnt i § 10.3.

Trug/grøfter/lavninger skal udføres som naturprægede vandrender i princippet som vist i illustration 12. Trug/grøfter/lavninger skal udføres med mulighed for opstemning af mindre søer til forsinkelse af vandet.

- 10.5 I delområde 1 skal der med en placering som vist på bilag 2 etableres et beplantningsbælte i en bredde af mindst 5 meter bestående af lav skov-og buskbeplantning.

### Fælles friarealer

- 10.6 I hvert af delområderne 2, 3, 4 og 5 skal der udlægges et fælles friareal på mindst 100 m<sup>2</sup> centralt i delområdet.
- 10.7 De fælles friarealer skal ligge i tilknytning til boligvejene som vist i princippet i illustration 14.
- 10.8 De fælles friarealer må ikke bebygges.



Illustration 13: princip om beplantning i skovparken.

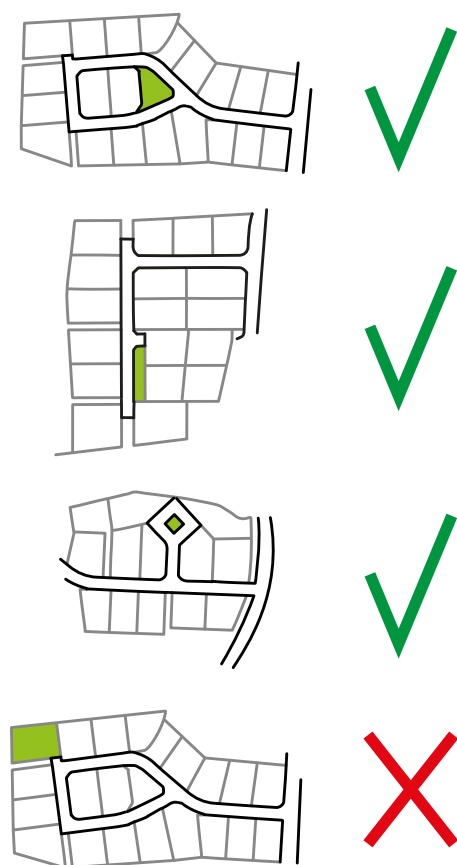


Illustration 14: Princip med placering af fælles friarealer.

- 10.9 På de fælles friarealer kan der etableres legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.

#### Befæstede arealer

- 10.10 Der må kun foretages befæstelse på højst 30 % af den enkelte grunds areal i delområderne 2, 3, 4 og 5. Det bebyggede areal skal medregnes som befæstelse. Vandgennemtrængelige belægninger som grus medregnes ikke.
- 10.11 Der må ikke foretages befæstelse af de fælles friarealer i delområderne 2, 3, 4 og 5.
- 10.12 På den enkelte grund i delområderne 2, 3, 4 og 5 skal der foretages befæstelse af arealer, hvor der sker kørsel med og parkering af biler.

#### Hegn - generelt

- 10.13 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.

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

- 10.14 Der må ikke opsættes faste hegn inden for lokalplanområdet. Dog kan faste hegn opsættes som afskærmning af terrasser. Disse faste hegn må ikke opsættes tættere end 1,75 meter fra skel.

#### Hegn - undtagelser

- 10.15 I delområderne 2, 3, 4 og 5 må der ikke etableres hegn i skel mod delområde 1 og mod Rold Skov.

Skel som er undtaget er vist i princippet på bilag 3. I disse skel må der etableres levende hegn i en højde af højst 1,80 meter.

- 10.16 I delområderne 2, 3, 4 og 5 må hegn i skel mod boligvejene ikke være højere end 1,0 meter høje.
- 10.17 I delområden 2, 3, 4 og 5 må hegn i skel boligparcellerne imellem og mod interne stier ikke være højere end 1,80 meter høje.

#### Oplag

- 10.18 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles containere, både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne.

## § 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for hvert af de enkelte delområder 2, 3, 4, 5 og 6.

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

- 11.2 Grundejerforeningerne for de enkelte delområder skal oprettes senest når 2/3 af det respektive delområdes areal er udstykket og efterfølgende bebygget eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af vej, stier og fælles friarealer jf. §§ 8.6, 8.7 og 10.6.
- 11.4 Grundejerforeningerne skal etablere et fælles vejlaug, hvor de i forening varetager drift og vedligeholdelse af boligvejene nævnt i § 8.6 og/eller varetager drift og vedligeholdelse af stistykkerne nævnt i § 8.7 medmindre disse veje og stier udlægges som offentlige veje og stier.
- 11.5 Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- Hvis der er oprettet lokal vejlaug eller andre fællesskaber jf. § 11.4, skal grundejerforeningerne overlade det en passende andel af driftsmidlerne.
- 11.6 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på veje, stier og fælles friarealer.
- 11.7 Grundejerforeningerne skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes af Byrådet. Vedtægterne skal godkendes af Mariagerfjord Kommune for så vidt angår overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 11.8 Grundejerforeningerne kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.9 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 11.10 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 12 Servitutter

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

## § 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit 4.9)
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9)

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 eller 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.
- 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 100 for boligområde Arden Vest* af Byrådet den 26. maj 2016.



Mogens Jespersen  
Borgmester



Niels Højgaard  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående *Lokalplan 100 for boligområde Arden Vest* vedtaget endeligt af Byrådet den 29. september 2016.



Mogens Jespersen  
Borgmester



Lars Clement  
Kommunaldirektør

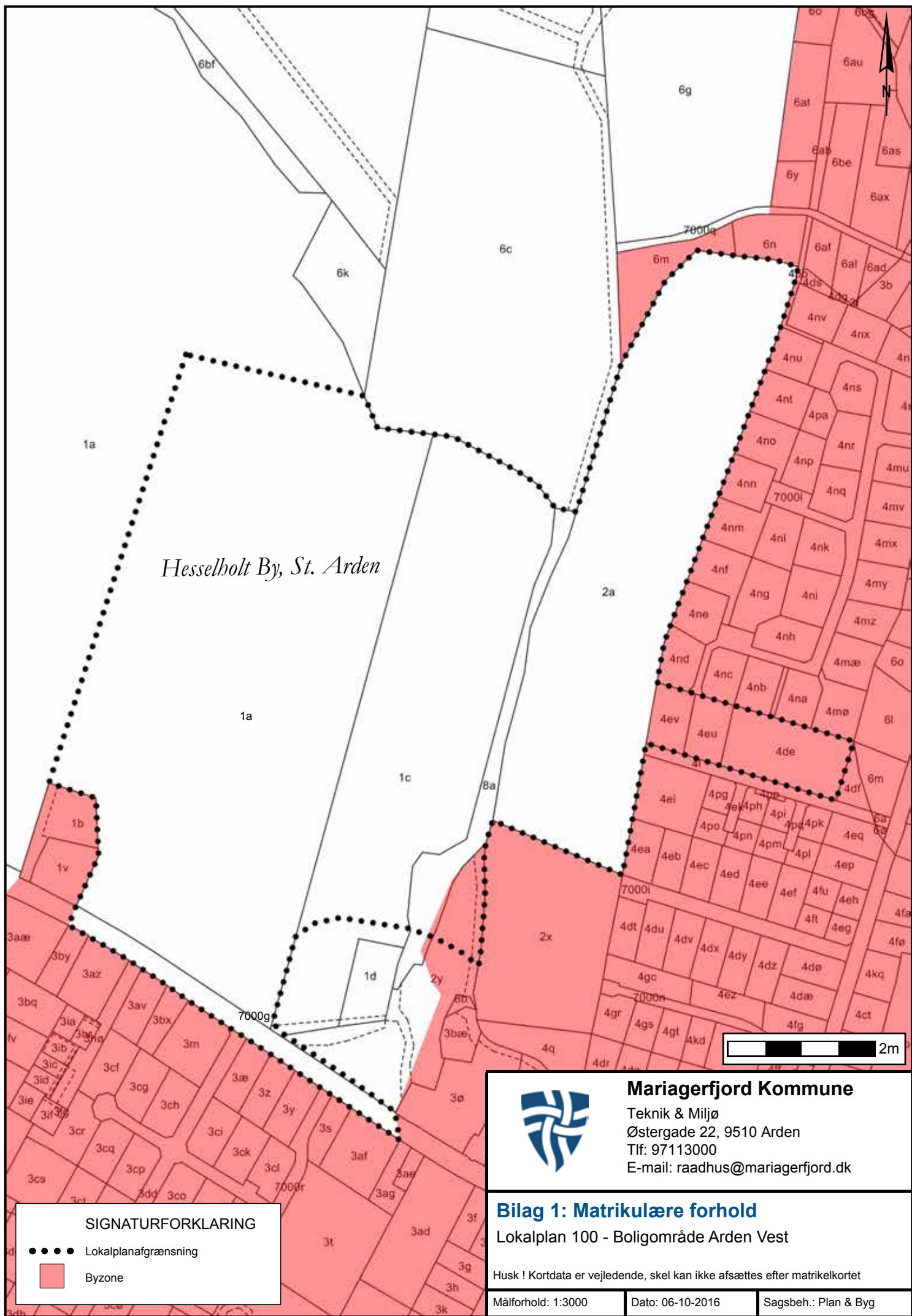
Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 12. oktober 2016.





BILAG





- SIGNATURFORKLARING**
- Lokalplanafgrænsning
  - Byzone



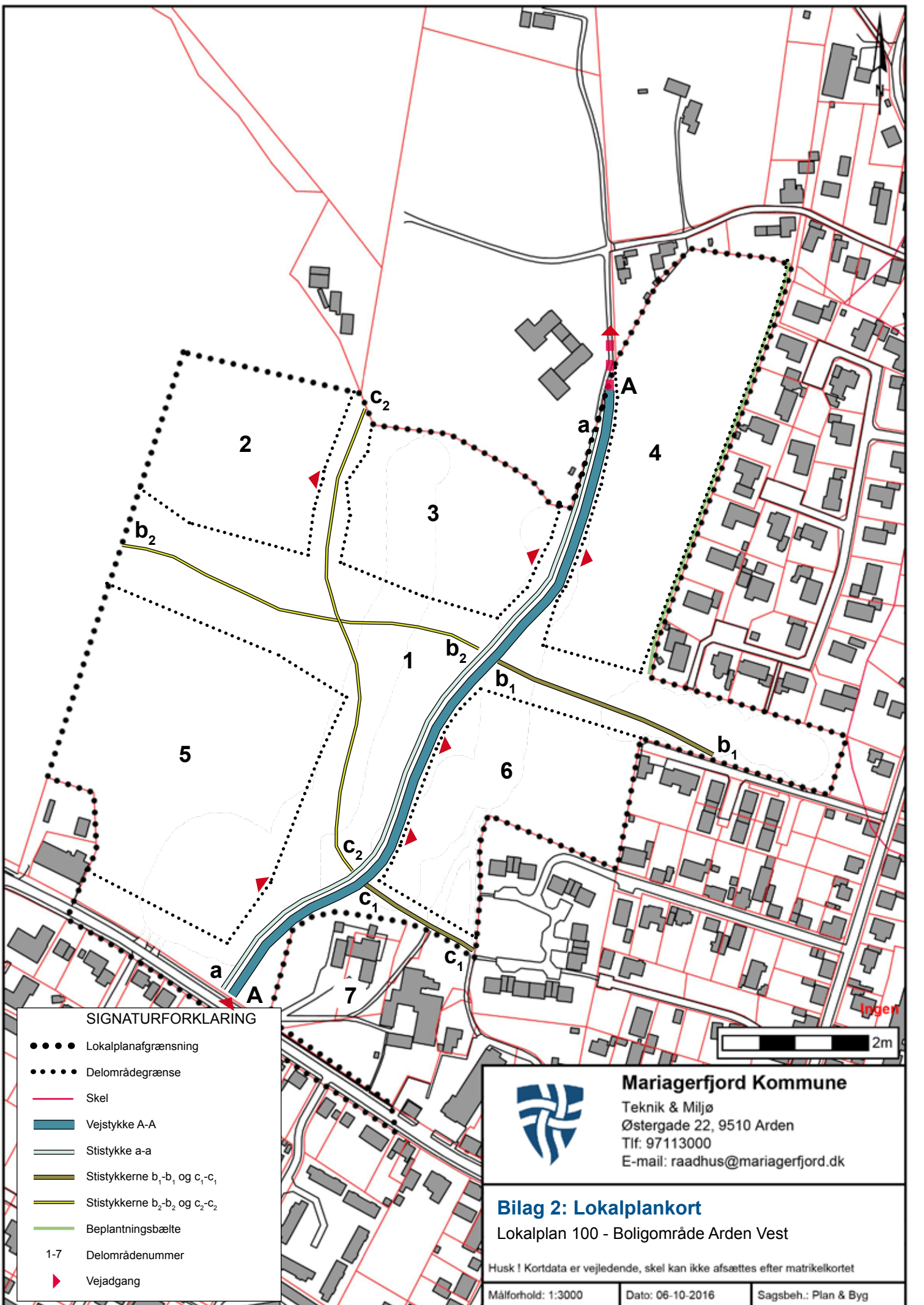
**Mariagerfjord Kommune**  
 Teknik & Miljø  
 Østergade 22, 9510 Arden  
 Tlf: 97113000  
 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

**Bilag 1: Matrikulære forhold**  
 Lokalplan 100 - Boligområde Arden Vest

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

Målforhold: 1:3000	Dato: 06-10-2016	Sagsbeh.: Plan & Byg
--------------------	------------------	----------------------





**SIGNATURFORKLARING**

- Lokalplanafrænsning
- Delområdegrænse
- Skel
- Vejstykke A-A
- Stistykke a-a
- Stistykkerne b<sub>1</sub>-b<sub>1</sub> og c<sub>1</sub>-c<sub>1</sub>
- Stistykkerne b<sub>2</sub>-b<sub>2</sub> og c<sub>2</sub>-c<sub>2</sub>
- Beplantningsbælte
- 1-7 Delområdenummer
- ▶ Vejadgang



**Mariagerfjord Kommune**

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

**Bilag 2: Lokalplankort**

Lokalplan 100 - Boligområde Arden Vest

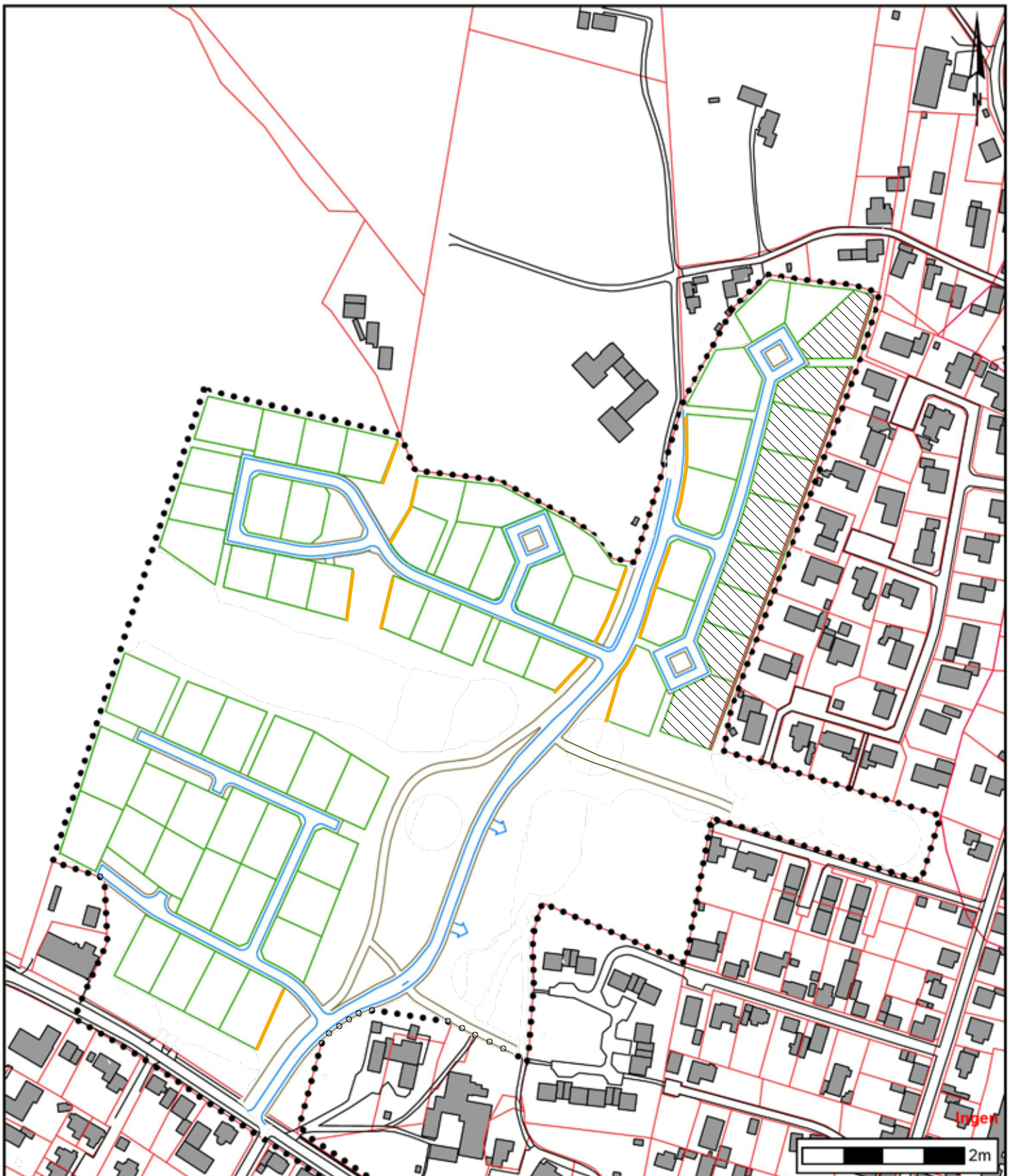
Husk ! Kortdata er vejledende, skel kan ikke afsættes efter matrikelkortet

Målførhøld: 1:3000

Dato: 06-10-2016

Sagsbeh.: Plan & Byg





**SIGNATURFORKLARING**

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- Skel
- Hække undtaget fra § 10.14
- Skel markeret jf. §§ 5.5-5.7
- ▨ Grunde markeret jf. §§ 5.3-5.7



**Mariagerfjord Kommune**

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

**Bilag 3: Illustrationsplan**

Lokalplan 100 - Boligområde Arden Vest

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

Målforhold: 1:3000

Dato: 06-10-2016

Sagsbeh.: Plan & Byg



# Bilag 4: Rammeplan

LAR (tørt bassin)



LAR (vådt bassin)



Lav skov med frugttræer/-buske og kiler



Lav beplantning (buske)



Åben beplantning med udkig



Høj, tæt skov med lysninger





MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af forslag til Lokalplan 100/2016 for boligområde Arden Vest samt Tillæg nr. 17 til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

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

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

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

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

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

### Befolkning og sundhed

Sundhedstilstand			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Der etableres veje og stier inden for planområdet, som knytter området og øvrige dele af Arden by tættere på Rold Skov, som benyttes rekreativt og appellerer til et øget friluftsliv.

### Biologisk mangfoldighed

Dyreliv			x		Etablering af en skovpark inden for planområdet medvirker til større biodiversitet end den nuværende arealanvendelse som landbrugsarealer.
Planteliv			x		Etablering af en skovpark inden for planområdet medvirker til større biodiversitet end den nuværende arealanvendelse som landbrugsarealer.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x				
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	x				
Habitat-områder	x				
Spredningskorridorer, barrierer			x		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			x		Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet.
Grønne områder			x		Der udlægges et stort grønt område i form af en skovpark inden for planområdet. Dette område vil have rekreativ værdi for de kommende beboere og for borgerne i Arden by.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Fredning	x				Der er ingen fredede områder inden for planområdet.

### Landskab

Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Området er i kommuneplanen udlagt som småbakked landbrugsareal.
Geologiske særpræg			x		
Visuelle sammenhænge			x		Planområdet bliver en del af Arden by, og planens bærende idé er at skabe forbindelse med by og skov.

### Kulturarv

Kulturhistoriske værdier			x		Der er ingen kulturhistoriske bevaringsværdier inden for planområdet.
Arkæologiske værdier			x		
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				

### Bystruktur

Bystruktur og bymiljø			x		Planområdet bliver en del af Arden by.
Arkitektoniske værdier	x				

### Jordbund

Jordforurening, eksisterende			x		Der er ikke registreret kortlagte forurenede arealer inden for planområdet.
------------------------------	--	--	---	--	---

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE					EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	
Risiko for forurening			x		
Jordhåndtering/ flytning			x		Kloakeringsarbejdet og byggemodningen kan medføre, at der skal udarbejdes en jordhåndteringsplan.
Råstoffer			x		
Erosion			x		
<b>Vand</b>					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		Overfladevand forsinkes og tilsluttes eksisterende regnvands-system.
Udledning af spildevand			x		Spildevandet fra planområdet tilsluttes det eksisterende spildevandssystem og ledes til Mariagerfjord Renseanlæg.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde. En del af området ligger inden for indvindingsoplandet til Arden Vandværk, kildeplads Vestergade. Det grundvandsdannende opland ligger uden for planområdet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		Som nævnt ovenfor ligger planområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde. En del af området ligger inden for indvindingsoplandet til Arden Vandværk, kildeplads Vestergade. Der tages hensyn hertil, da overfladevandet fra befæstede arealer ikke nedsives men bortledes ud af planområdet.
<b>Luft</b>					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		Der gives ikke mulighed for at etablere virksomheder, som støver, lugter eller udsender emissioner inden for planområdet.
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
<b>Trafik og anlæg</b>					
Trafikafvikling/ belastning			x		
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Offentlig adgang			x		Der etableres veje og stier inden for planområdet, som knytter området sammen med den øvrige del af Arden by og tættere på Rold Skov. Der bliver offentlig adgang i området via disse veje og stier.
<b>Klimatiske forhold</b>					
Eventuel påvirkning af klima			x		
<b>Ressourcer og affald</b>					
Arealforbrug			x		
Energiforbrug, anlæg og drift			x		
Vandforbrug			x		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			x		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			x		
Affald, genanvendelse			x		
<b>Sikkerhed</b>					
Kriminalitet			x		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.			x		
<b>Socioøkonomiske effekter</b>					
Påvirkning af sociale forhold			x		
Påvirkning af erhvervslivet			x		
<b>Materielle goder</b>					
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 3 og 4
- At planens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke vurderes at være væsentlige.
- At planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.



## 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 8 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](mailto:raadhus@mariagerfjord.dk)