



**Lokalplan 28/2009**  
Bolig- og erhvervsområde ved  
Digterparken i Hobro

Tillæg nr. 411 til Hobro Kommuneplan



**Mariagerfjord**  
KOMMUNE

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for udnyttelsen af ejendomme inden for planens område.

Bestemmelserne kan omhandle den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter, bebyggelsens art, omfang og udformning, friarealers anvendelse, fællesanlæg, afskærmende foranstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold m.m.

Lokalplanen er delt op i to dele:

- En redegørelsesdel, der redegør for planens intentioner og forhold til anden lovgivning.
- En bestemmelsesdel, der fastlægger bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere.

### Hvornår skal der laves en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at realisere kommuneplanen.

Der skal også laves en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger 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.

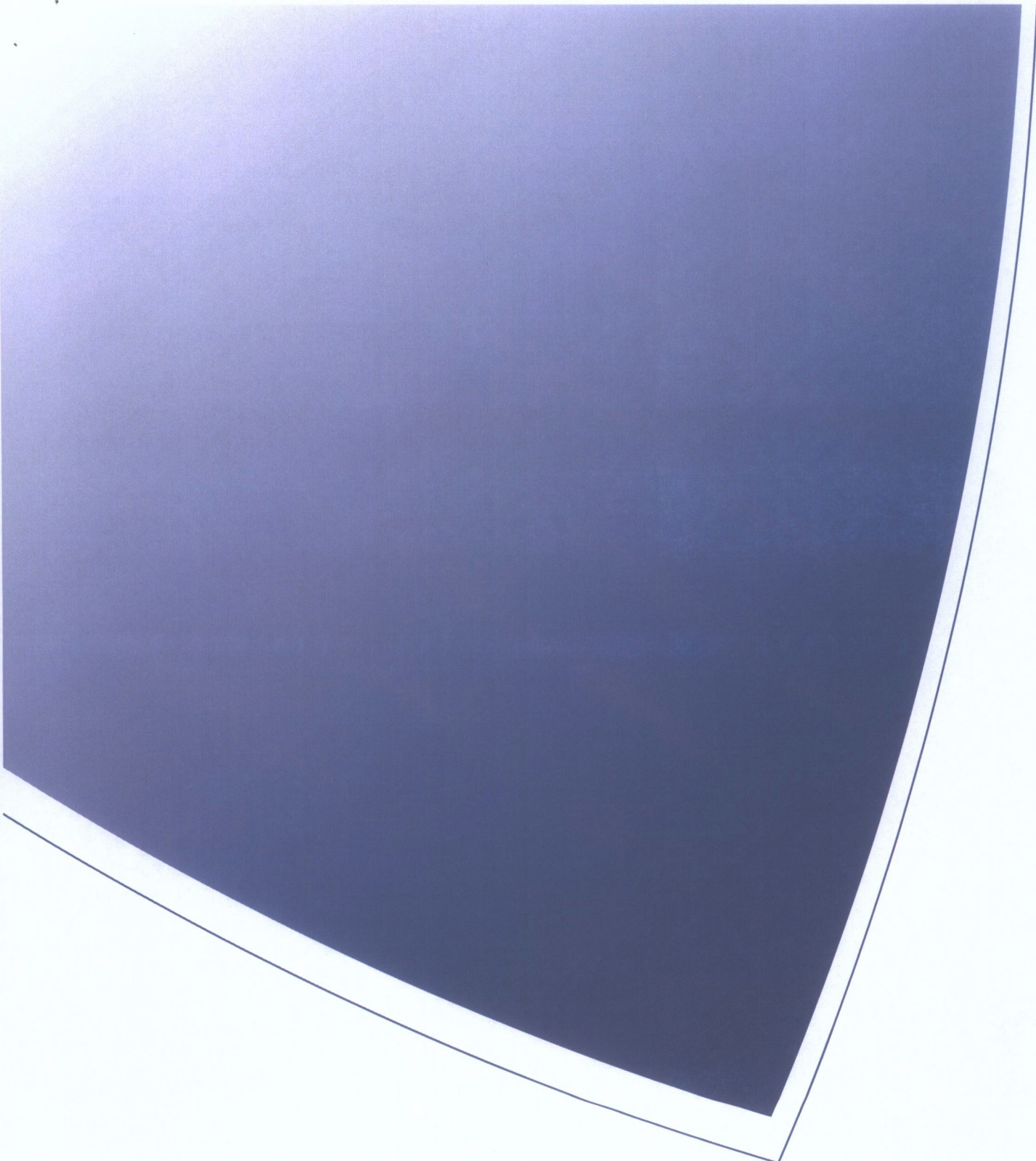
### Offentliggørelse af lokalplanen

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.

# Indholdsfortegnelse

Redegørelse .....	5
1. Baggrund.....	6
2. Lokalplanens område.....	6
3. Lokalplanens formål .....	7
3.1 Boligområdet.....	7
3.2 Erhvervsområdet.....	8
4. Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
4.1 Regionplanen.....	8
4.2 Hobro Kommuneplan 2004/2016.....	10
4.3 Lokalplaner .....	10
4.4 Zoneforhold.....	11
4.5 Naturbeskyttelsesloven.....	11
4.6 Landbrugsloven .....	11
4.7 Spildevandsplanen.....	11
4.8 Vandforsyningsplanen.....	12
4.9 Varmeforsyningsplanen .....	12
4.10 Støj fra virksomhederne .....	12
4.11 Støj og vibrationer fra jernbanen.....	13
4.12 Arkæologiske forhold - kulturarv.....	13
4.13 Veje, stier og parkering.....	14
4.14 Jordforurening .....	14
4.15 Miljøvurdering .....	15
5. Servitutter.....	15
6. Klagevejledning til lokalplanen.....	16
Bestemmelser .....	17
§ 1 Lokalplanens formål .....	18
§ 2 Område- og zonestatus .....	18
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	19
§ 4 Udstykninger .....	19
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	20
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§ 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	23
Stier .....	24
Parkering.....	24
§ 8 Tekniske anlæg.....	25
§ 9 Ubebyggede arealer.....	25
Anvendelse.....	25
Hegning og beplantning .....	25
Friarealer.....	26
§ 10 Grundejerforening.....	27
§ 11 Servitutter .....	28
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....	28
§ 13 Ophævelse af ældre lokalplan.....	28
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger .....	28
Vedtagelsespåtegning .....	30
Bilag.....	31
Bilag 1 Matrikulære forhold.....	33
Bilag 2 Lokalplankort .....	35
Bilag 3 Illustrationsplan.....	37
Bilag 4 Screening af Lokalplan 28/2009.....	39
Kommuneplantillæg.....	45
Tillæg nr. 411 til Hobro Kommuneplan 2004/2016.....	46
Vedtagelsespåtegning .....	47





Redegørelse

Nærværende redegørelse til Lokalplan 28/2009 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

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Mariagerfjord Kommune om at udvikle et nyt boligområde umiddelbart nord for Hostrupkrogen i Hobro og samtidig give mulighed for erhverv langs Nordre Ringvej, som er én af de vigtigste indfaldsveje til Hobro. Arealet langs Nordre Ringvej er særlig attraktiv for virksomheder, der har et behov for at være synlige, og Mariagerfjord Kommune ønsker at kunne tilbyde eksklusive erhvervsgrunde til sådanne "græsplænevirksomheder". Mariagerfjord Kommune ønsker samtidig at kunne tilbyde et boligområde i høj kvalitet, hvor områdets potentiale, bl.a. på grund af udsigtsforholdene, udnyttes optimalt.

## 2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet, som udgør ca. 14,7 ha, er beliggende i den nordvestlige del af Hobro. Arealerne drives i øjeblikket som landbrugsarealer i tilknytning til landbrugsejendommen "Kirketerp" med adressen Aalborgvej 5.

Lokalplanområdet er naturligt afgrænset af Nordre Ringvej mod nordøst, af Digterparken samt boligkvarteret Hostrupkrogen mod syd og endelig af et beskyttet naturområde grænsende op til jernbanen mod vest.

Lokalplanområdet er meget kuperet og terrænet falder fra det nordøstlige hjørne ved rundkørslen ned mod jernbanen og stiger fra det beskyttede naturområde midt i området mod syd op mod boligområdet Hostrupkrogen. Det beskyttede naturområde er ikke omfattet af lokalplanen, hvilket også gør sig gældende for de områder umiddelbart øst for naturområdet. Dette areal, som på illustrations-

Illustration 1: Lokalplanområdets afgrænsning og omgivelser.



planen i bilag 3 er beskrevet som fugtig eng er heller ikke taget med i lokalplanområdet, da dette areal vil være svært at fundere ifølge de geotekniske undersøgelser, der er foretaget.

Lokalplanområdet er dyrket men gennemskæres af en række diger, hvoraf de fleste er træbevoksede (se afsnit 4.13 om diger). Lokalplanområdet inddeles på denne måde i en række landskabsrum, som lokalplanen tager højde for, og som er indarbejdet i illustrationsplanen. Midt i området er der et forholdsvis stort naturområde, som også er indarbejdet i illustrationsplanen.

Der er udsigtsoplevelser fra en stor del af lokalplanområdet, men specielt fra den sydlige del af området. Herfra er kløften, hvor jernbanen skærer sig igennem, særlig tydelig. I denne kløft, som ligger uden for lokalplanområdet, løber desuden en bæk, som er omgivet af beskyttet natur.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Digterparken, men det er muligt til fods at komme under banen og herfra videre til Hørby. Denne baneunderføring ses helt tilbage på de høje målebordsblade fra 1860-1900. Da Nordre Ringvej blev etableret, er den samme adgangsvej også blevet ført under ringvejen. Denne underføring fører over til bygningerne på "Kirketerp".

### 3. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at udlægge området til boliger i åben-lav bebyggelse og til erhverv i form af "græsplænevirkksomheder". Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt bolig- og erhvervsområde i en høj kvalitet, hvor områdets potentiale, bl.a. på grund af udsigtsforholdene, udnyttes optimalt.

Lokalplanområdet disponeres med et erhvervsområde langs Nordre Ringvej, og boliger mellem erhvervsområdet og det eksisterende boligområde Hostrupkrogen. Bebyggelsesplanen er præget af, at der i området er registreret flere strækninger med diger samtidig med, at der midt i området findes et forholdsvis stort naturbeskyttet areal. Arealet, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, er ikke taget med i lokalplanområdet. Digestrækningerne er så vidt muligt indarbejdet i bebyggelsesplanen, og boligområdet vil lægge sig som en krans omkring det beskyttede naturareal.



Illustration 2: Tjørnehæk midt i lokalplanområdet.

#### 3.1 Boligområdet

Hovedparten af boligparcellerne samles i mindre grupper, hvor flere grunde grænser op til hinanden. Grupperne og de enkelte parceller afgrænses af klippede hække, som med rundede hjørner skaber spændende forløb af mellemrum med græs. På denne måde kommer grupperne af boligparceller til at fremstå som øer i det græsklippede landskab, hvilket understøttes af, at parcel-

Illustration 3: View over lokalplanområdet.



lerne ikke grænser op til boligvejene, men at der skal etableres indkørsler hen over græsarealerne.

Græsarealerne vil sammen med de grønne kiler og valmueengen sikre, at boligområdet kommer til at fremstå grøn i det kuperede landskab. Der gives i lokalplanen mulighed for, at der i de grønne kiler etableres grøfter (evt. bassin-opdelte) til opsamling af overfladevand, som ledes fra hver enkelt bolig til disse åbne render. Langs kilerne plantes opløste hegn af tjørnetræer, hvilket er en gentagelse af karakteren fra de gamle diger omkring engene, og er med til at give området et sammenhængende udtryk.

### 3.2 Erhvervsområdet

Erhvervsområdet er med dets beliggenhed direkte ud mod Nordre Ringvej særdeles attraktivt for virksomheder, der ønsker en præsentabel beliggenhed i et eksklusivt erhvervsområde med høj eksponering. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at erhvervsbebyggelsen skal fremtræde med en markant og moderne arkitektur af høj standard samtidig med, at bygningerne skal fremstå som værende opført i flere etager mod Nordre Ringvej. De ubebyggede arealer mod Nordre Ringvej skal ligeledes gives en flot grøn fremtoning i form af græsplæne, som sikrer området et præsentabelt udseende. Med henblik på blandt andet at give mulighed for oplag ved virksomhederne skal der mellem erhvervsbygningerne være en mur af klippede hække i samme højde, hvorved et eventuelt oplag ikke vil kunne ses fra Nordre Ringvej.

## 4. Forhold til anden planlægning og lovgivning

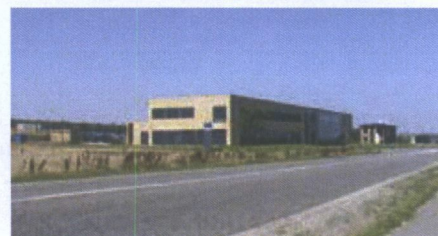
### 4.1 Regionplanen

Med strukturreformen fastholdes Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt med retsvirkning som landsplandirektiv, indtil de hidtidige regionplanretningslinier afløses af en nye kommuneplan for Mariagerfjord Kommune.

#### Særlig værdifuldt landskab

Hele lokalplanområdet er i regionplan 2005 for Nordjyllands Amt vurderet som et særligt værdifuldt landskab, hvor byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

Illustration 4: Erhvervsbygninger i Hobro (øverst) og i Svenstrup (nederst).



Efter at området er bebygget, vil det stadig være muligt at få en fornemmelse af det samlede landskab, idet bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil blive samlet i mindre grupper, så der bliver kig gennem bebyggelsen. Samtidig indeholder lokalplanen begrænsninger for, hvor meget der må terrænreguleres i området. Det samlede landskabsrum er inddelt i mindre rum ved læhegnbeplantninger. Disse læhegn er indarbejdet i bebyggelsesplanen, men landskabsrummet opdeles ikke yderligere. Endelig vil den meget markante kløft langs jernbanen ikke blive bebygget.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ikke er betænkeligt at inddrage arealet til bolig- og erhvervsbebyggelse set i forhold til den beskyttelse, der er indeholdt i den pågældende retningslinier i regionplanen.

#### **Grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, hvor beskyttelsen af grundvandet opnås via den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse. Der vil således ikke blive foretaget særlige tiltag med henblik på at beskytte grundvandet.

#### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet er beliggende inden for den del af kystnærhedszonen, som i Regionplan 2005 er defineret som kystlandskab - område C. Område C omfatter den del af kystnærhedszonen, som ikke er omfattet af område A (regionalt kystlandskab) og område B (planlagt kystlandskab).

Område C er kystområder uden markante landskabs- og naturinteresser og som hovedregel uden visuel forbindelse med kysten. Mariager Fjord kan ikke ses fra lokalplanområdet, da det ligger bag den eksisterende by. Der er således ikke visuel kontakt med kysten fra noget sted inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med regionplanens retningslinier om kystnærhedszonen.

#### **Naturområde**

Lokalplanområdet ligger i et område, som i regionplanen er udpeget som et naturområde, hvor hensyn til natur- og landskabsinteresser skal varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. Planlægning vedrørende arealanvendelsen og tilstanden må ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvalitet for områdets naturtyper.

Der er midt i området registreret et område, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette areal samt det sammenhængende naturareal langs jernbanen friholdes for byggeri, da det ikke er omfattet af lokalplanen samtidig med, at der i bebyggelsen er indarbejdet grønne kiler, som skal trække naturen ind i bebyggelsen.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ikke er betænkeligt at inddrage lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse set i forhold til den beskyttelse, der er indeholdt i den pågældende retningslinie i regionplanen.

#### 4.2 Hobro Kommuneplan 2004/2016

Lokalplanområdet er med undtagelse af et smalt areal langs Digterparken ikke omfattet af Hobro Kommuneplan 2004/2016. Lokalplanforslaget er derfor ledsaget af et kommuneplantillæg, som udvider rammeområde 1B50 (Hostrupkrogen) til også at omfatte det areal i lokalplanen, som udlægges til boliger i åben-lav bebyggelse. Den tilladte bebyggelsesprocent inden for rammeområdet ændres fra 25 procent til 30 procent, hvorved der bliver overensstemmelse med byggelovgivningen. Samtidig udlægges et nyt rammeområde 1E33 (Digterparken ved Nordre Ringvej) til erhverv langs Nordre Ringvej.

#### Byudvikling og bebyggelsesforhold

Hobro er i Regionplan 2005 tildelt en løbende rummelighed på 90 ha til arealudlæg til boliger og erhverv. I kommuneplantillægget udlægges nye areal på i alt 14,7 ha.

Disponibel rummelighed	0,9 ha
Rammeområde 1.E20 - udbygget	7,3 ha
Rammeområde 1.B51 - 1.etape (1*) Mølhøjparken	6.4 ha
<b>I alt</b>	<b>14,6 ha</b>

Ifølge en opgørelse af rummeligheden for Hobro pr. 12. december 2008 er der en disponibel rummelig på 14,6 ha, når rammeområde 1E20 og en del af rammeområde 1B51 tages ud. Der mangler således ca. 0,1 ha, hvilket Mariagerfjord Kommune vurderer ligger under bagatelgrænsen.

#### 4.3 Lokalplaner

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 272 for "boligområde ved Hostrupkrogen i Hobro".

Illustration 5: Eksisterende kommuneplanrammer fra Hobro Kommuneplan 2004/2016.

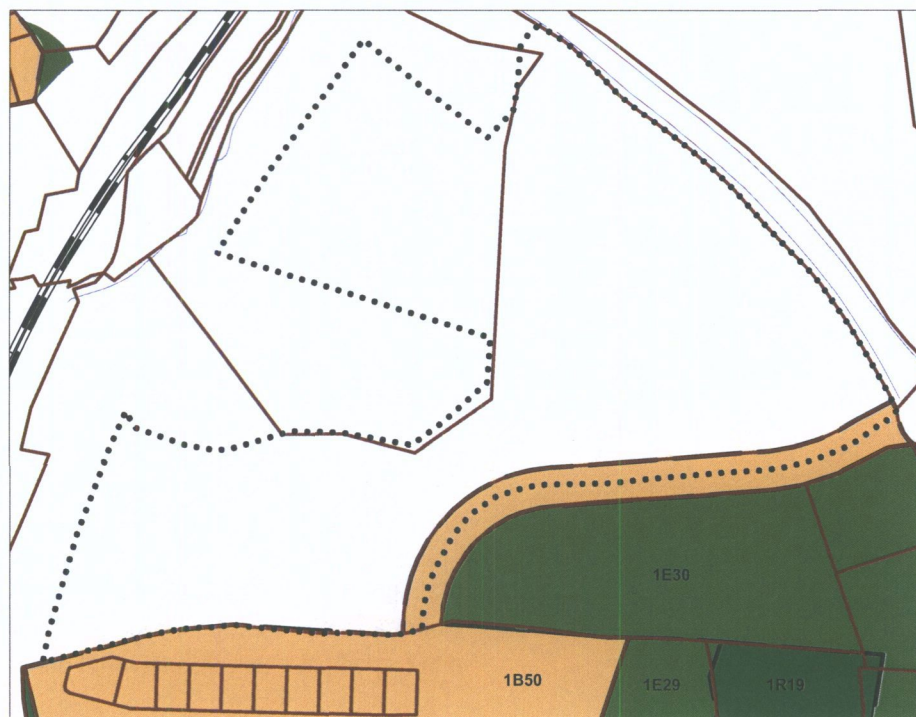




Illustration 6: Eksempler på regnvandsbassiner.

Lokalplan nr. 272 aflyses for området, som er omfattet af nærværende lokalplan, med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 28/2009.

#### 4.4 Zoneforhold

Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende i landzone, men den del af lokalplanområdet, som er omfattet af Lokalplan nr. 272, som beskrevet i afsnit 4.3, ligger i byzone. Med lokalplanen overføres den resterende del af lokalplanområdet til byzone.

#### 4.5 Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret arealer inden for lokalplanområdet, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, men lokalplanområdet omkranser et stort § 3-område, hvilket er vist på kortbilag 3. Samtidig er der store arealer vest for lokalplanområdet, som er naturbeskyttede som henholdsvis overdrev, eng og vandløb. Det skal hertil bemærkes, at der ikke må foretages indgreb, der medfører ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper uden dispensation fra Mariagerfjord Kommune. Dette gælder også indgreb uden for det beskyttede område, som kan påvirke § 3-området.

En mulig påvirkning af § 3-områderne er den skyggevirkning, der kan forekomme fra byggeri og beplantning inden for lokalplanområdet. Der må derfor ikke etableres bebyggelse eller plantes hække inden for 5 meter fra den beskyttede natur. Endelig skal det bemærkes, at det ikke må ske direkte indgreb i de beskyttede områder f.eks. i form af deponering af byggeaffald, terrænregulering m.v.

#### 4.6 Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på hovedparten af lokalplanområdet med undtagelse af matr.nr. "e" Kirketerp By, Hørby. Den del af lokalplanområdet, som er pålagt landbrugspligt skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil det tages i brug til det, som lokalplanen bestemmer.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen, kan landbrugspligten uden tilladelse fra Jordbrugskommissionen ophæves for lokalplanområdet i forbindelse med udstykning, såfremt arealet inden 5 år anvendes til bebyggelse m.v., der udelukker en senere jordbrugsmæssig anvendelse. Såfremt arealet først udnyttes efter 5 år, skal der søges om ophævelse af landbrugspligten hos Jordbrugskommissionen.

#### 4.7 Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg hertil. Heraf forventes det at fremgå, at spildevand fra området skal tilsluttes offentlig kloak. Den del af overfladevandet fra lokalplanområdet, der ikke vil kunne nedsives, afledes til Hodals bæk. Inden udløbet til Hodals bæk skal overfladevandet forsinkes gennem afledning til grøfter, interne vandløb og bassiner mv. Hvis der skal ledes overfladevand til Hodals Bæk skal der ansøges om udledningstilladelse hos Mariagerfjord Kommune.

#### 4.8. Vandforsyningsplanen

Vandforsyning af lokalplanområdet skal ske fra Hobro Kommunale Vandværk.

#### 4.9 Varmeforsyningsplanen

I lokalplanen bestemmes, at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Ifølge Planlovens § 19, stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dispensere fra lokalplanens bestemmelse om pligt til tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergihuse forstås en-familiehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i Bygningsreglement 2008.

#### 4.10 Støj fra virksomhederne

Virksomhederne inden for lokalplanområdet er til enhver tid underlagt den gældende miljølovgivning. Dette betyder, at der uanset lokalplanens bestemmelser, ikke kan etableres virksomheder, som påfører eksisterende boliger eller anden miljøfølsom anvendelse urimelige miljøgener. Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt "Vejledning nr. 5 om ekstern støj fra virksomheder" i 1984. Heri er fastlagt nogle støjgrænser i forhold til forskellige anvendelser, som der vil blive taget udgangspunkt i, se nedenstående skema.

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

Illustration 7: Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

$L_{Amax}$  er det maksimalt A-vægtede lydtryksniveau, hvor støjmåleren er indstillet så det harmonerer med ørets følsomhed overfor henholdsvis høje og lave toner. Værdien er således et udtryk for det maksimale støjniveau, der kan opleves i området.

$L_{den}$  er en døgnværdi af støjen og er en ny indikator, som er indført både til brug for støjkortlægning og til generel brug for støj fra veje og jernbaner. Støjen skal beregnes for alle dage, aftener og nætter i et helt år. Bagefter lægger man 5 dB til støjen om aftenen og 10 dB til støjen om natten, også beregner man gennemsnittet. På denne måde tager  $L_{den}$  bedre højde for, at emmesker er mere følsomme for støj om aftenen og om natten. Betegnelsen  $L_{den}$  hentyder til døgnperiodernes engelske navne: "day, evening and night".

#### 4.11 Støj og vibrationer fra jernbanen

Der er foretaget beregninger af togstøjsbelastningen i forbindelse med planlægningen af området, idet arealet er belastet af støj fra den nord-sydgående jernbane Randers-Aalborg. Resultatet af beregningerne foreligger i form af støjkurver for  $L_{den}$  og  $L_{Amax}$  i det berørte område. Lokalplanområdet vil ligge uden for de områder, som er belastet med støj, så de gældende støjgrænser overholdes for lokalplanområdet.

Ifølge Miljøstyrelsens "Vejledning nr. 1 fra 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner, 2. udgave" skal der på jernbanestrækningen Aalborg-Randers holdes en afstand af 90 meter fra jernbanen til nærmeste bolig af hensyn til vibrationer fra jernbanen. Lokalplangrænsen ligger alle steder længere end 90 meter væk fra jernbanen.

#### 4.12 Arkæologiske forhold - kulturarv

##### Diger

Nordjyllands Historiske Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af diger inden for lokalplanområdet. Dette har resulteret i "Rapport vedrørende besigtigelse af stendiger ved Kirketerp, Hobro". I rapporten er der kortlagt en række diger, som gennemskærer lokalplanområdet i primært øst-vest gående retning og i nord-syd gående retning, se illustration 8. Museets konklusion på forundersøgelsen er, at digerne er velbevarede, og at de bør bevares for fremtiden. Digerne bør betragtes som en kulturhistorisk helhed, og der er dermed ingen diger, der kan tages ud af sammenhængen og sløjfes.

Digerne er beskyttet mod tilstandsændringer af Museumslovens § 29 a. Ifølge denne bestemmelse, må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger.

Der skal for at kunne realisere lokalplanen ske digegennembrud, hvilket primært vil være for at føre veje igennem digestrækningerne. Det er en forudsætning for sådanne gennembrud, at enten Mariagerfjord Kommune eller Kulturarvsstyrelsen giver dispensation. Hvorvidt det er hos kommunen eller hos styrelsen, der skal søges om dispensation, afhænger af omfanget af gennembrudene. Der må således ikke foretages ændring i tilstanden af digerne inden for lokalplanområdet uden tilladelse fra Mariagerfjord Kommune eller Kulturarvsstyrelsen. Nord-

Illustration 8: Digerne i området (markeret ved orange streger) er registreret af Nordjyllands Historiske Museum.



jyllands Historiske Museum vil gerne bistå med udpegning af egnede steder for gennembrydning og tage stilling til gennembrydningens omfang. Samtidig ønsker museet at følge arbejdet med et eventuelt gennembrud med henblik på at foretage yderligere arkæologiske undersøgelser af diget.

#### **Fund og fortidsminder**

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der kan alligevel være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv, særligt fordi der ved "Kirketerp" lige nord for lokalplanområdet ligger en tidlig middelalderlig kirketomt, og udmiddelbart vest for området er der fundet rester af en plov fra jernalderen. Endelig er der for nylig udgravet en jernalderbebyggelse på Majsmarken øst for lokalplanområdet. Nordjyllands Historiske Museum anbefaler at lade museet gennemføre en større arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet.

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

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

#### *4.13 Veje, stier og parkering*

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra den offentlige vej Digterparken. Tilslutningen til Digterparken skal ske minimum 125 meter fra den tilgrænsende rundkørsel.

Inden veje anlægges, skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om private fællesveje eller Lov om offentlige veje til Mariagerfjord Kommunes godkendelse.

#### *4.14 Jordforurening*

Området er ikke kortlagt i forhold til jordforureningsloven.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der må 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.

I henhold til Jordforureningsloven er planmæssigt udpegede byzoner pr. 1. januar 2008 som udgangspunkt områdeklassificeret som "lettere forurenede". Dette betyder, at jordflytninger fra områdeklassificerede arealer ikke kan ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forurenings-

graden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune. Kommunen kan efter vurdering undtage og inddrage bydele i områdeklassificeringen, hvilket kan få betydning for arealets status i forhold til områdeklassificeringen. En eventuel ændring af de områdeklassificerede arealer vil blive indarbejdet i et kommende jordflytningsregulativ.

#### 4.15 Miljøvurdering

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

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

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

Der er ikke et internationalt beskyttelsesområde i nærheden af lokalplanområdet.

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 4 til lokalplanen.

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

## 5. Servitutter

Tilstandsservitutter, der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser. Der er ingen tilstandsservitutter, der aflyses med lokalplanen.

Følgende servitutter har betydning for realiseringen af lokalplanen:

- *Dokument om ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas vedr. 1 b, 2 a, 2 b, 1 a, 3 a, 12 f af 23.08.1996*

Servitutten ses ikke at være til hinder for realisering af lokalplanen, da naturgasledningen ikke løber inden for lokalplanområdet.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks.

dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

## **6. Klagevejledning til lokalplanen**

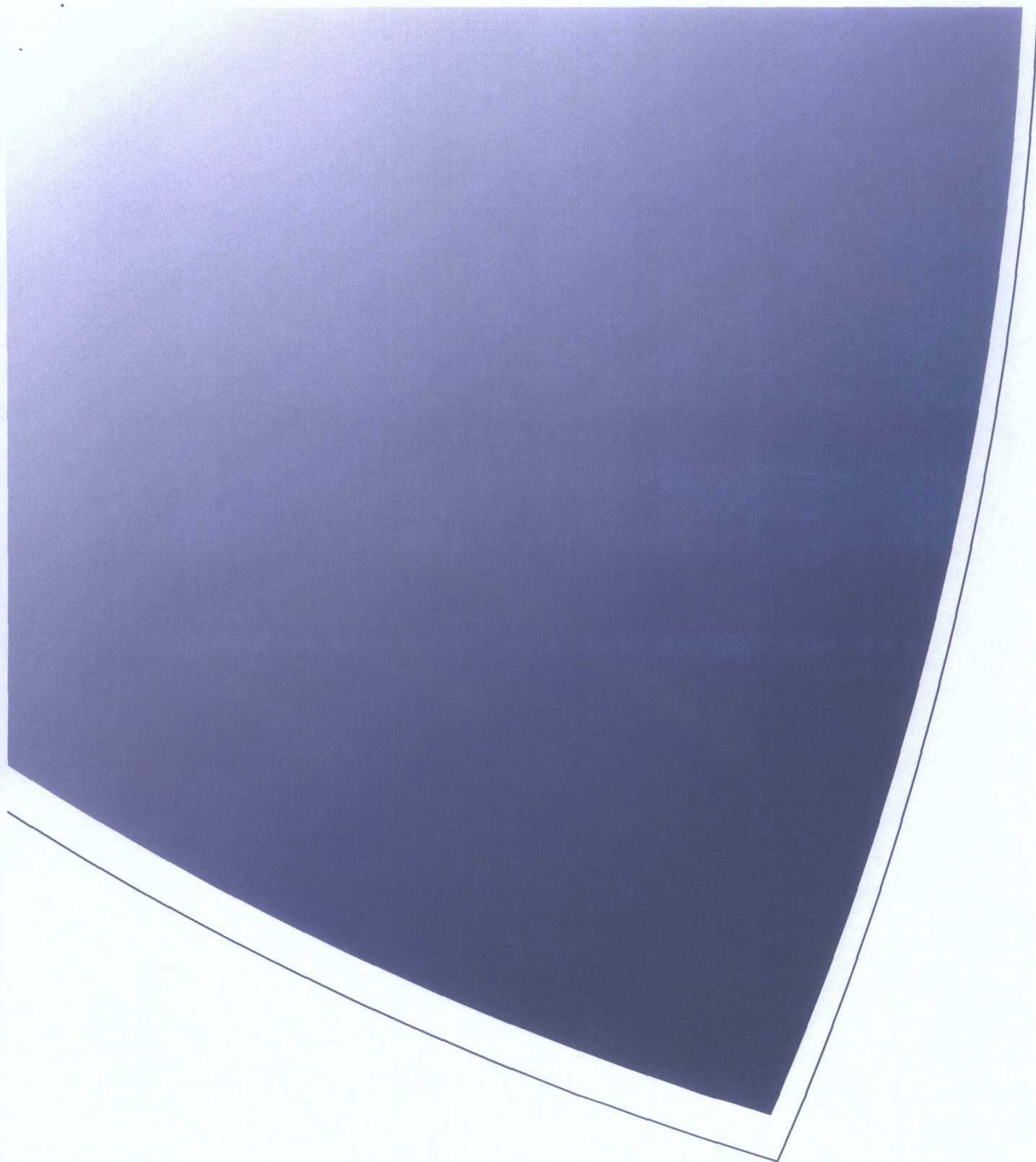
Den endelige plan kan ifølge reglerne i Planlovens kap. 14 påklages til Naturklagenævnet, for så vidt angår retslige spørgsmål, dvs. om lokalplanens procedure og indhold er udarbejdet, som det foreskrives i den gældende lovgivning. Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold.

Klage skal indgives skriftligt til:

Naturklagenævnet  
Rentemestervej 8  
2400 København NV

eller på email til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk). Senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse. Der er et gebyr på 500 kr. for at klage til Naturklagenævnet.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.



## Bestemmelser

Lokalplan 28/2009 Bolig og erhvervsområde ved Digterparken i Hobro.

I henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 om planlægning med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets fremtidige anvendelse til henholdsvis bolig- og erhvervsformål.
- at lokalplanområdet gennembrydes af grønne kiler, hvis struktur understøttes af, at der langs kilerne plantes opløste hegn af tjørnetræer.

### **Boligområdet**

- at hovedparten af boligparcellerne samles i grupper, som omkranses af fælles friarealer, så de kommer til at ligge som øer i det græsklippede landskab. Boligparcellerne afgrænses af tjørnehække.
- at boligparcellerne fremstår amøbeformede (irregulære) ved at de yderste grunde i grupperne har afrundede hjørner.

### **Erhvervsområdet**

- At erhvervsbebyggelsen fremtræder med en markant og moderne arkitektur af høj standard, da bebyggelsen vil få en meget synlig placering i forhold til Nordre Ringvej.
- At der mellem erhvervsbygningerne er en mur af klippede hække i samme højde samtidig med, at bygningerne er beliggende på en sammenhængende græsplæne mod Nordre Ringvej.
- At erhvervsbebyggelsen fremgår som bebyggelse i flere etager mod Nordre Ringvej.

## § 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nre. 2 b, 1 d og "e" Kirketerp By, Hørby, samt alle parceller, der efter offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i by- og landzone.
- 2.4 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres en del af lokalplanområdet, som ligger i landzone på nuværende tidspunkt, fra landzone til byzone jf. kortbilag 1.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 8.2 og § 8.3.

#### *Delområde 1 - boliger*

- 3.2 Delområde 1 må anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse).
- 3.3 Inden for delområde 1 må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme inden for delområde 1 drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
  - at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke ændres,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
  - at reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen jf. dog § 6.6.
- 3.5 Der kan etableres et regnvandsbassin inden for delområde 1.

#### *Delområde 2 - erhverv*

- 3.6 Delområde 2 må anvendes til erhvervsformål i form af liberale erhverv, administrations-, handels- og servicevirksomhed samt let produktionsvirksomhed, som ikke medfører miljøgener i form af støj, lugt og støv.
- 3.7 Virksomhederne skal være såkaldte "græsplænevirksomheder", som ønsker en placering i et område med velordnede omgivelser, hvor der lægges særlig vægt på bygningsudformning af høj arkitektonisk kvalitet.

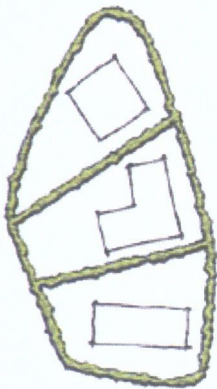


Illustration 9: Amøbeformede grunde, hvor de yderste grunde har afrundede hjørner (§ 4.1).

### § 4 Udstykninger

#### *Delområde 1 - boliger*

- 4.1 Udstykning skal foregå efter en samlet plan for hele lokalplanområdet og efter følgende principper:
- Hovedparten af grundene skal samles i grupper på mellem to og tre grunde.
  - Grundene skal udstykke i parceller på 800-1400 m<sup>2</sup>.
  - Grupperne af grunde skal omkranses af fælles friarealer, så de kommer til at ligge som øer i det græsklippede landskab. Adgang til grundene skal ske hen over det fælles friareal.

- Grundene skal være amøbeformede (irregulære). De yderste grunde i grupperne skal have afrundede hjørner se illustration 9.
- Transformere og lignende kan udstykkes som sokkelgrunde eller i nødvendig størrelse. Regnvandsbassiner kan ligeledes udstykkes i nødvendig størrelse.

### Delområde 2 - erhverv

- 4.2 Udstykning af en grund skal omfatte hele arealet i den fulde dybde fra adgangsvejen til Nordre Ringvej.
- 4.3 Grunde skal udstykkes med en størrelse på minimum 3000 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Transformere og lignende kan udstykkes som sokkelgrunde eller i nødvendig størrelse. Regnvandsbassiner kan udstykkes i nødvendig størrelse.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1 - boliger

- 5.1 Bruttoetagearealet for den enkelte ejendom er den til enhver tid gældende bebyggelsesprocent i Bygningsreglementet, hvilket pt. er 30 procent.
- 5.2 Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan der i grundarealet medregnes en andel af de fælles friarealer. Valmueeng og de grønne kiler kan ikke medregnes jf. §§ 9.17 og 9.18.
- 5.3 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 7 meter herunder også evt. solfangere.

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

- 5.5 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 0,5 m.
- 5.6 Al bebyggelse herunder også carporte, garager og småbygninger skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

(Mariagerfjord Kommune har til hensigt på et senere tidspunkt at fastlægge byggefelter, hvorved udsigten fra de enkelte boligparceller udnyttes bedst muligt).

- 5.7 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 5 meter fra arealer beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.
- 5.8 Bygningshøjde for carporte, garager og andre småbygninger må ikke overstige 4 meter.

## Delområde 2 - erhverv

- 5.9 Bruttoetagearealet for den enkelte ejendom må maksimalt udgøre 50 procent.
- 5.10 Bebyggelse skal placeres med en facade i en afstand af 30 meter fra vejmidte af Nordre Ringvej, se illustration 10. Endvidere skal bebyggelse holdes mindst 5 meter fra øvrige skel og ikke nærmere Nordre Ringvej end 30 meter fra vejmidte.
- 5.11 Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter. Den del af bebyggelsen, som har facade mod Nordre Ringvej skal derudover have en højde på mindst 7 meter.

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

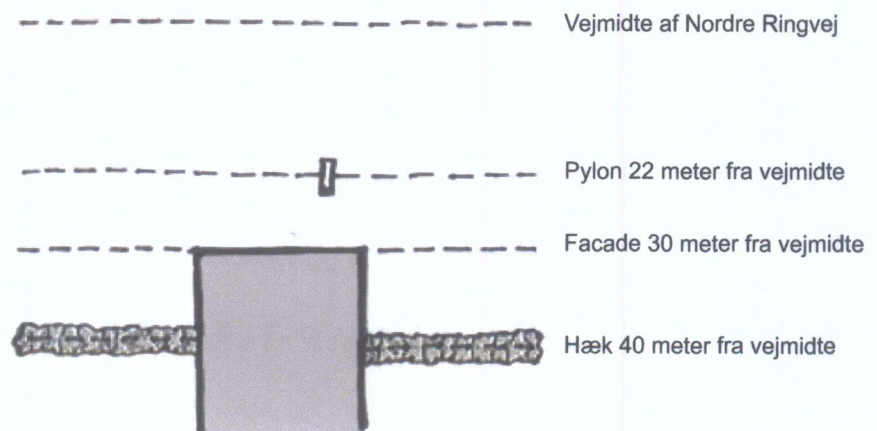
- 5.12 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 0,5 m, dog kan der tillades en større terrænregulering mod Nordre Ringvej for dermed at jævne terrænet ud mod vejen.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde 1 - boliger

- 6.1 Bebyggelse skal fremstå som blank mur af teglsten eller med en glat og ensartet overflade (ikke træ og gasbeton).
- 6.2 Mindre bygningsdele som kviste, karnapper m.v. kan desuden udføres i træ, stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.
- 6.3 Der må kun anvendes matte tagmaterialer dvs. materialer, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maksimalt glanstal på 20 (glaserede og ædelengoberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet om mathed).

Illustration 10: Placering af pylon, facade og hæk inden for delområde 2 i forhold til vejmidte af Nordre Ringvej (§§ 5.10, 6.17 og 9.11).



- 6.4 Carporte og garager skal udføres med samme taghældning som den tilhørende bolig eller med fladt tag.
- 6.5 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller. Solfanger og solceller skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 6.6 Skiltning for erhverv i området jf. § 3.4 skal ske ved postkasse eller ved hoveddør som almindeligt dørskilt på højst 30 x 21 cm.
- 6.7 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan parabolantenner placeres på facader. Parabolantenner skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen og fra naboejendommene. Hvor det er muligt af hensyn til modtageforholdene, må parabolantenner højst placeres 1 meter over terræn.
- 6.8 Etablering af terrasser kan ske på terræn eller på 1. etage af bebyggelsen.

## Delområde 2 - erhverv

### Facade

- 6.9 Bebyggelse inden for delområde 2 skal fremtræde med en markant og moderne arkitektur af høj standard.
- 6.10 Bebyggelsen ud mod Nordre Ringvej skal gives facader, der fremtræder med en åben og udadvendt karakter med vinduer og glaspartier, så det fra Nordre Ringvej er muligt at se ind i lokalerne. Tilkøbning og blænding af vinduer må ikke finde sted.
- 6.11 Bebyggelse skal fremtræde med en fast facaderytme, der markeres med f.eks. vinduespartier, bygningsfremspring eller skift i facademateriale jævnfør referencefotos på side 8 i redegørelsen.
- 6.12 Bebyggelse skal udvendigt fremtræde i materialernes naturfarver, i dæmpede jordfarver eller i hvid, sort eller grå. Udvendige bygnings sider må således ikke fremtræde i stærke eller selvlysende farver.
- 6.13 Vinduer og døre skal udføres i sort eller gråt metal eller i træ (mahogni, teak eller lærk).
- 6.14 Installationer af enhver art skal integreres i bygningsvolumet. Installationer, hvor dette ikke er teknisk muligt (f.eks. ventilationshætter og solfangere), skal indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen. Ventilationshætter og solfangere skal ikke medregnes i bygningshøjden.
- 6.15 Taghældningen på bebyggelse i området må ikke overstige 30 grader. Tage kan udformes som let buede.
- 6.16 Facaden mod Nordre Ringvej må være belyst.

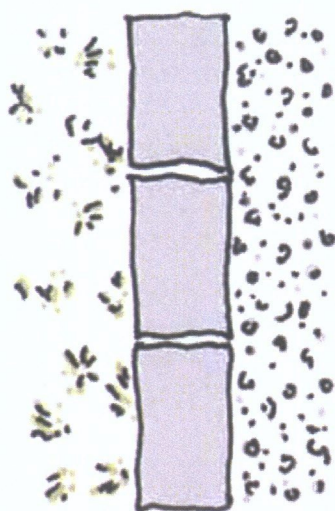
### Skiltning

- 6.17 Ved hver virksomhed må der i en linie, som ligger 22 meter fra vejmidte af Nordre Ringvej, opstilles én pylon pr. virksomhed. Skiltet må maksimalt være 4 meter høj, 1,5 meter bredt og 50 cm dybt. Skiltet skal have en ensartet bundfarve. Pylonen skal placeres med den brede side vinkelret på Nordre Ringvej, se illustration 10, og med midten af pylonens brede side placeret i linien.
- 6.18 Pylonen beskrevet i § 6.17 må være belyst, men ikke bagbelyst.
- 6.19 På bygningernes facade må der opsættes skilte med virksomhedens navn og bomærke (logo). Facadeskilte skal udføres i enkelt bogstaver og må være bagbelyste.
- 6.20 Facadeskiltene størrelse skal tilpasses bygningens karakter, og der skal være luft omkring skiltene, så man kan se, at de sidder på en mur.
- 6.21 Der må kun opsættes facadeskilte på facaden mod Nordre Ringvej og på facaden mod vejen, som er adgangsvej til erhversområdet. Facadeskilte skal respektere det øvrige farvevalg på bebyggelsen og må således ikke fremtræde i stærke og selvlysende farver.
- 6.22 Der må ikke skiltes over tagfod.
- 6.23 Ved indkørslen til delområde 2 fra Digterparken må der opstilles én skiltestander, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt være 4 meter høj, 1,5 meter bredt og 50 cm dybt. Skiltet skal have en ensartet bundfarve og alle navne skal have samme størrelse.
- 6.24 Der må ved indkørslen til hver virksomhed opstilles ét skilt på maksimalt 4 m<sup>2</sup>, og det må ikke være højere end 3,5 meter. Hvis virksomheden opstiller eller har opstillet en pylon mod Nordre Ringvej, skal skiltet ved indkørslen have det samme grafiske udtryk.
- 6.25 Der må udover den skiltning, som er beskrevet i ovenstående bestemmelser, ikke foretages yderligere skiltning inden for delområde 2 som f.eks. flag og bannere.

## § 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Veje

- 7.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra den offentlige vej Digterparken, og der er vejadgang til de enkelte delområder, som vist på kortbilag 2.
- 7.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres vendepladser i princippet som vist på kortbilag 3.



§ 7.7 Placering af herregårdssten og grusbelægning set ovenfra og i et tværsnit, illustration 11.

7.3 Vejbelysning af veje inden for lokalplanområdet skal ske med parklygter med lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 meter.

7.4 Inden veje anlægges skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om private fællesveje og Lov om offentlige veje til vejmyndighedens godkendelse.

#### **Delområde 1 - boliger**

7.5 Veje inden for delområde 1 udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3 i en bredde på 9,5 m og med en anlagt kørebanebredde på mindst 5,5 meter og en græsribat på mindst 2 meter i hver side af vejen.

7.6 Indkørsel til vej fra den enkelte ejendom inden for delområde 1 skal ske over fællesarealerne i en bredde af maksimalt 4 meter. Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom.

7.7 Indkørslerne skal udføres i perlegrus afgrænset med lysegrå herregårdssten i begge sider af indkørslen. Herregårdsstenene skal placeres i forlængelse af hinanden, se illustration 11. Herregårdsstenene og grusbelægningen skal placeres i niveau med terræn, se illustration.

#### **Delområde 2 - erhverv**

7.8 Vej inden for delområde 2 udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3 i en bredde af 11 meter og med en anlagt kørebanebredde på mindst 6 meter og en græsribat på mindst 2,5 meter i hver side af vejen.

#### *Stier*

7.10 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en sti med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3. Stien skal udlægges i en bredde af 5 meter.

7.11 Stien anlægges med en fast belægning, der er velegnet til kørsel med bl.a. barnevogne, kørestole og cykler.

#### *Parkering*

##### **Delområde 1 - boliger**

7.12 Til hver bolig skal der anlægges minimum 2 p-pladser på egen grund.

7.13 Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealer skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremtræder grønne.

##### **Delområde 2 - erhverv**

7.14 Til erhvervsvirksomheder skal der på egen grund etableres parkeringsareal, som efter Byrådets skøn til enhver tid opfylder behovet for virksomhedens medarbejdere, kunder og besøgende.

- 7.15 Større parkeringsarealer for mere end 4 biler skal udføres med en grøn karakter dvs. at parkeringsarealer skal forsynes med hække, træer, buske og lignende, så de fremtræder grønne.

## § 8 Tekniske anlæg

- 8.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.
- 8.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af maksimalt 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup> bebygget areal.
- 8.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles- og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt. Dette skal ske på baggrund af Byrådets vurdering i det enkelte tilfælde.
- 8.4 Der må ikke placeres synlige anlæg til områdets tekniske forsyning på det grønne areal mellem erhvervsbygningerne og Nordre Ringvej og på arealet mellem boligparcellerne og Digterparken.

## § 9 Ubebyggede arealer

### Anvendelse

#### Delområde 1 - boliger

- 9.1 Der må ikke i en periode længere end 4 uger henstilles både eller større uindregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.
- 9.2 Længerevarende oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.
- 9.3 De fælles friarealer må ikke bebygges, men der kan opsættes legeredskaber, bænke, åbne pavilloner og lignende, som understøtter de fælles friarealers anvendelse til fri- og opholdsarealer.

#### Delområde 2 - erhverv

- 9.4 Der må ikke ske udendørs oplag højere end 2 meter.

### Hegning og beplantning

#### Delområde 1 - boliger

- 9.5 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn i form af Engriflet Hvidtjørn (*crataegus monogyna*).

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

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

Ifølge praksis i Hegnsloven gælder hegning i skel for hegn i en afstand op til 1,75 meter fra skel. Eventuelle faste hegn kan således ikke placeres tættere på skel end 1,75 meter.

Der findes hverken i planloven eller i vejledninger i tilknytning hertil en definition af, hvad der skal forstås ved et levende hegn. Heller ikke hegnsloven indeholder en sådan definition. Levende hegn er dog typisk hække, hvor faste hegn er plankeværker, hegnsmur, trådhegn samt sten og jorddiger.

Naturklagenævnet finder, at et levende hegn må karakteriseres som et hegn, der er plantet og består af levende træer, buske eller planter, der er i stand til at klare sig uden et fast hegn som støtte, evt. bortset fra en korterevarende etableringsperiode.

- 9.7 Hegn i skel må højst være 1,6 meter høje.
- 9.8 Der skal plantes træer af Engriflet Hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) i de grønne kiler i princippet som vist på kortbilag 3. Der må ikke plantes andre træer i de grønne kiler.
- 9.9 På de fælles friarealer må der plantes naturligt hjemmehørende træer og buske som slåen, hvidtjørn, røn, fuglekirsebær, vild-æble og vild-pære m.v.
- 9.10 Der må ikke plantes træer nærmere end 5 meter fra arealer beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

#### Delområde 2 - erhverv

- 9.11 Mod Nordre Ringvej skal der som vist på illustration 10 etableres klippede tjørnehække af Engriflet Hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) mellem erhvervsvirksomhederne. Hækkene skal vokse til en højde af 2 meter og fastholdes i denne højde. Hækkene skal plantes på en linie i en afstand af 40 meter fra vejmidte.
- 9.12 Hækkene beskrevet i § 9.11 skal etableres i minimum 5 meters længde på hver side af den bygningsdel, som placeres i byggelinien jf. § 5.10.
- 9.13 Der må mod den ene side af bygningen være en åbning i hækken på maksimalt 2 meter. Åbningen skal lukkes med en låge, som i farve og materiale harmonerer med bygningens arkitektur. Der må ikke kunne ses igennem lågen.
- 9.14 I skel mellem virksomhederne skal der etableres fritvoksende tjørnehegn i form af Engriflet Hvidtjørn (*Crataegus monogyna*). Disse hegn må ikke bryde hækkene, som er beskrevet i § 9.11.
- 9.15 Der kan som supplement til de levende hegn og de fritvoksende tjørnehegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet i samme højde som det levende hegn, når det er fuldt udvokset dvs. i 2 meters højde mod Nordre Ringvej.

#### Friarealer

##### Delområde 1 - boliger

- 9.16 Arealerne omkring grundene, som på kortbilag 3 er vist som græs, skal fremstå som klippede græsarealer.
- 9.17 Arealerne, som på kortbilag 3 er vist som valmueeng fællesareal skal henligge som en valmueeng.

Hegning m.v. mod Nordre Ringvej set fra siden i et længdesnit, illustration 12.



- 9.18 Arealerne omkring regnvandsgrøfterne, som på kortbilag 3, er vist som grønne kiler, skal fremstå uklippede.

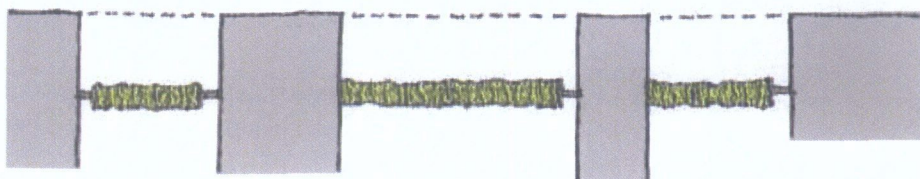
#### **Delområde 2 - erhverv**

- 9.19 Arealerne langs og i forlængelse af adgangsvejen, som vist på kortbilag 3, skal fremstå som klippede græsarealer.
- 9.20 Mellem Nordre Ringvej og de klippede tjørnehække beskrevet i § 9.11 skal der etableres græsplæne. Der kan etableres grupper af træer og buske efter en samlet plan for hele græsplænearealet mod Nordre Ringvej. Beplantningsplanen skal godkendes af Mariagerfjord kommune.

### **§ 10 Grundejerforening**

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for henholdsvis delområde 1 og delområde 2.
- 10.2 Grundejerforeningerne for henholdsvis delområde 1 og delområde 2 skal oprettes senest når 2/3 af de respektive delområders areal er udstykket og efterfølgende bebygget, eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private stier og private fællesveje, vejbelysning samt af de friarealer, der er beskrevet i §§ 9.16-9.18.
- 10.4 Grundejerforeningerne er berettigede til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 10.5 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på veje, stier, vejbelysning og friarealer jf. §§ 9.16-9.18.
- 10.6 Grundejerforeningen skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes af Byrådet.
- 10.7 Grundejerforeningerne kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

*Hegning m.v. mod Nordre Ringvej set fra oven illustration 13.*



- 10.8 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 10.9 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.

## § 11 Servitutter

- 11.1 Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Der er ingen servitutter, som aflyses med denne lokalplan.

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Der skal være etableret veje og stier inden for lokalplanområdet (jf. §§ 7.2, 7.5, 7.8, 7.10 og 7.11)
  - Der skal være etableret parkering inden for delområde 2 (jf. § 7.14)
  - Der skal være etableret hække og levende hegn inden for delområde 2 (jf. §§ 9.11 og 9.14).
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen i overensstemmelse med spildevandsplanen (jf. redegørelsens afsnit 4.7).
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.8).
  - Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.9).

## § 13 Ophævelse af ældre lokalplan

- 13.1 Lokalplan nr. 272 for boligområde ved Hostrupkrogen i Hobro vedtaget af Hobro Kommunalbestyrelse den 20. september 2005 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

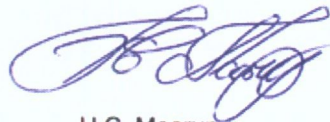
## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 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.

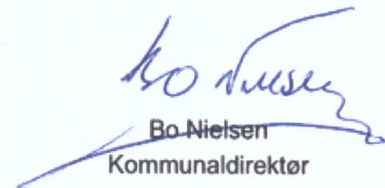
- 14.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret 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.

## Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til *Lokalplan 28/2009 for bolig- og erhvervsområde ved Digterparken i Hobro* af Mariagerfjord Byråd, den 29. januar 2009

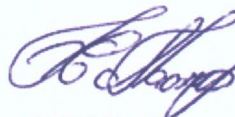


H.C. Maarup  
Borgmester

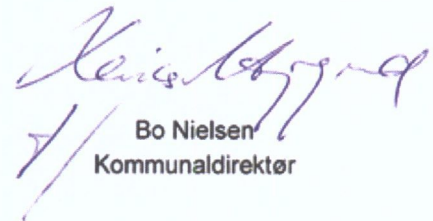


Bo Nielsen  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående *Lokalplan 28/2009 for bolig- og erhvervsområde ved Digterparken i Hobro* vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd den 28. maj 2009



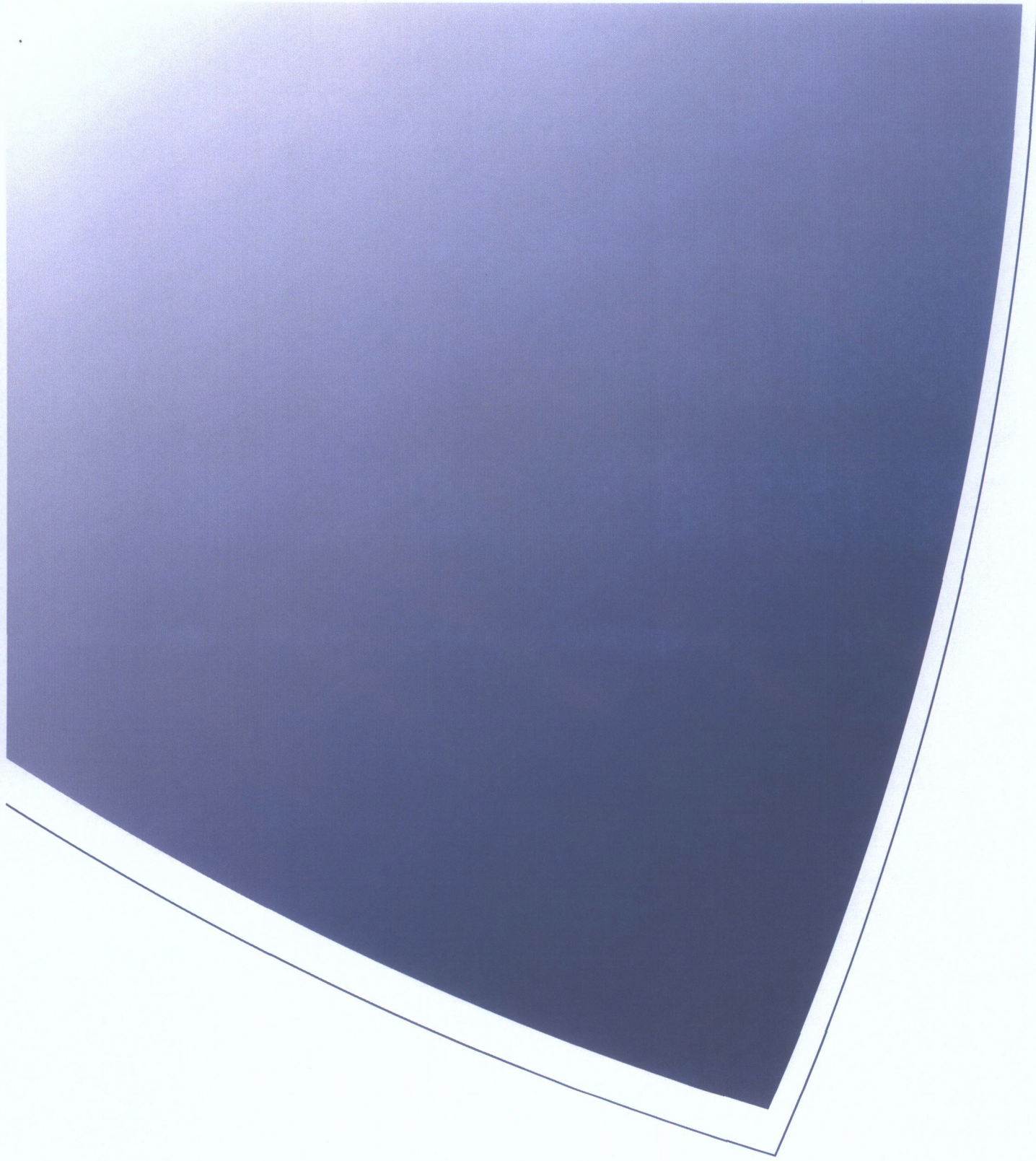
H.C. Maarup  
Borgmester



Bo Nielsen  
Kommunaldirektør

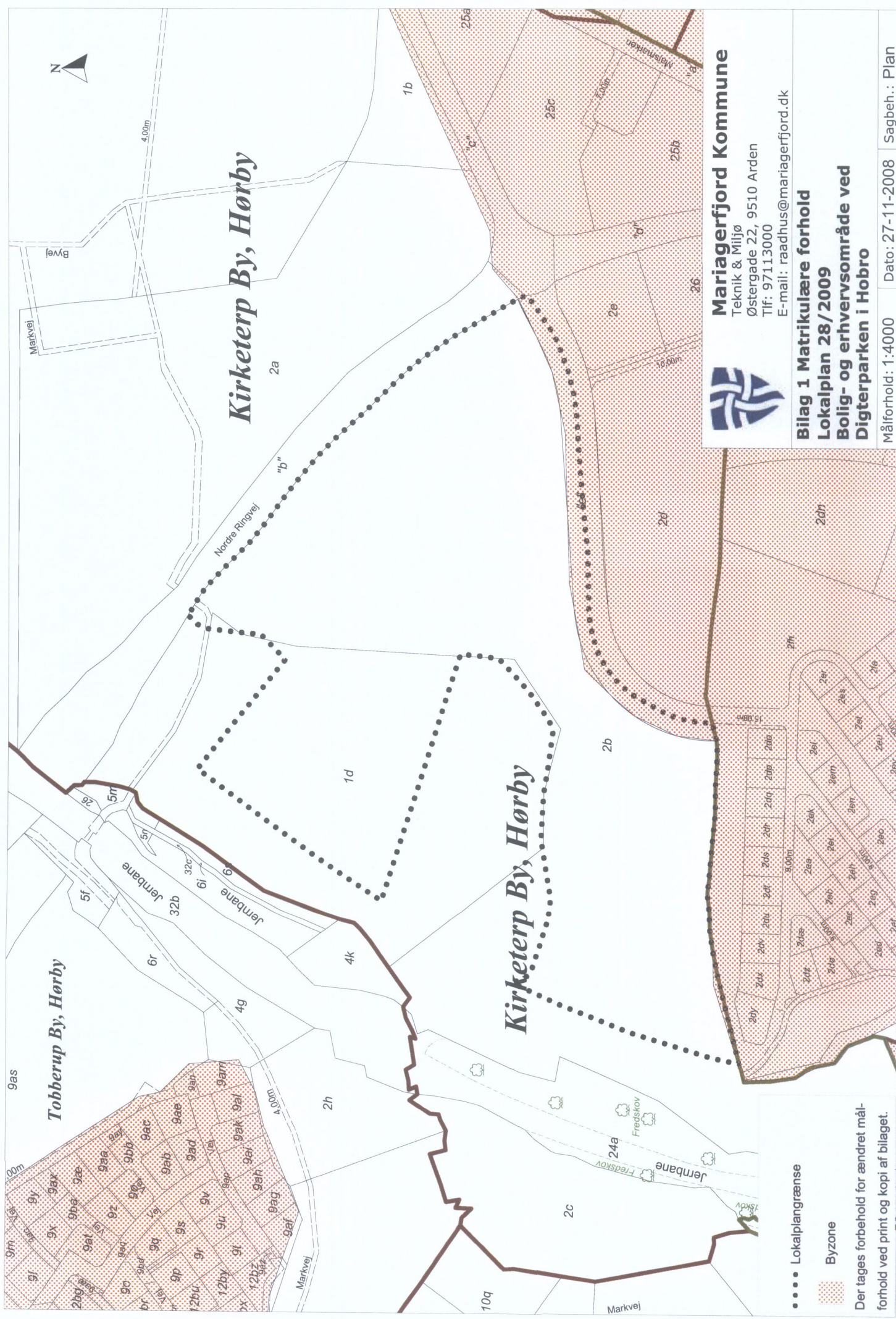
Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 9. juni 2009

Lokalplanen begæres tinglyst på følgende matr.nre.:  
2 b og 1 d Kirketerp By, Hørby.



Bilag





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

**Bilag 1 Matrikulære forhold  
 Lokalplan 28/2009  
 Bolig- og erhvervsområde ved  
 Digterparken i Hobro**

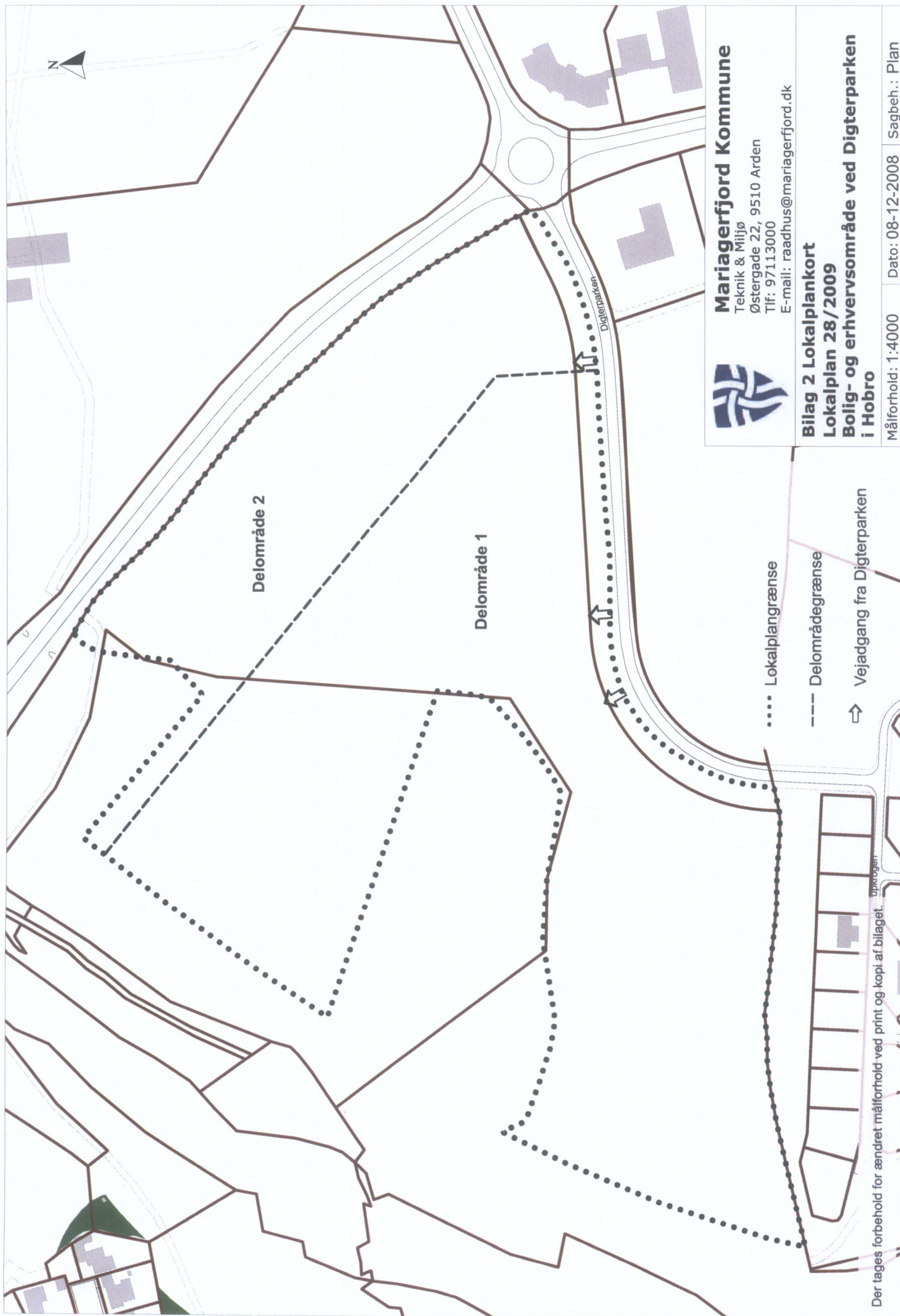
Målforhold: 1:4000      Dato: 27-11-2008      Sagbeh.: Plan

••••• Lokalplangrænse

Byzone

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





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

**Bilag 2 Lokalplankort**  
**Lokalplan 28/2009**  
**Bolig- og erhvervsområde ved Digterparken**  
**i Hobro**

Målforhold: 1:4000      Dato: 08-12-2008      Sagbeh.: Plan

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





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

**Bilag 3 Illustrationsplan**  
**Lokalplan 28/2009**  
**Bolig- og erhvervsområde ved Digterparken**  
**i Hobro**

Måltørhold: Dato: 02-12-2008 Sagbeh.: Plan



## Bilag 4 Screening af Lokalplan 28/2009

1/4

## MILJØVURDERING AF PLANER

## Screening af Lokalplan 29/2009 og kommuneplantillæg nr. 35 til Arden Kommuneplan 1991-2001

Lokalplanen screenes, fordi den jf. § 3, stk. 1, nr. 3 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
<b>Befolkning og sundhed</b>					
Sundhedstilstand			X		Golfbanen kan betragtes som et udendørs idrætsanlæg, som kan bidrage til at øge sundhedstilstanden hos de udøvende golfspillere.
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			X		
Friluftsliv/rekreative interesser			X		Etablering af en golfbane giver rig mulighed for friluftsliv dog begrænset til golfspillere. I dette tilfælde er det også spillere, som blot ønsker at prøve at spille golf, da der er tale om en øvebane bane.
<b>Biologisk mangfoldighed</b>					
Dyreliv			X		Der vil ikke blive ændret på de bevoksninger, der er i lokalplanområdets vestlige grænse.
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		
Habitat-områder	X				
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		Det § 3-område, der er registreret i den vestlige del af lokalplanområdet, vil ikke blive berørt. Det vurderes dog, at § 3-området vil være bedre beskyttet ved, at lokalplanområdet tages ud af omdrift set i relation til pesticidaftalen mellem DGU og Miljøministeriet.
Grønne områder			X		
Skovrejsning/skovnedlæggelse			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Fredning			X		
<b>Landskab</b>					
Bystruktur og bymiljø			X		Bolig- og erhvervsområdet giver Hobro en naturlig afgrænsning op mod jernbanen og mod Nordre Ringvej
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		Lokalplanområdet er i regionplanen vurderet som et særligt værdifuldt landskab, hvor byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet. Efter at området er bebygget, vil det stadig være muligt at få en fornemmelse af det samlede landskab, idet bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil blive samlet i mindre grupper, så der bliver kig gennem bebyggelsen. Samtidig indeholder lokalplanen begrænsninger for, hvor meget der må terrænreguleres i området. Det samlede landskabsrum er inddelt i mindre rum ved læhegnsbepantninger. Disse læhegn er indarbejdet i bebyggelsesplanen, men landskabsrummet opdeles ikke yderligere. Endelig vil den meget markante kløft langs jernbanen ikke blive bebygget.
Geologiske særpræg			X		
Visuelle sammenhænge			X		
<b>Jordbund</b>					
Jordforurening, eksisterende			X		Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering / flytning			X		Området bliver omfattet af områdeklassificering jf. Jordforureningslovens bestemmelser. Jorden er derved defineret som lettere forurenede med deraf følgende restriktioner ved jordflytning.
Råstoffer			X		
Erosion			X		
<b>Vand</b>					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		Overfladevand forventes nedsvigt på egen grund eller afledt til grøfter, hvor regnvandet opsamles og med forsinkelse afledes til Hodal Bæk.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Udledning af spildevand			X		Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor det forventes at fremgå, at spildevand skal tilsluttes offentlig kloak.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			X		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X		
<b>Luft</b>					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			X		Der er ikke i nærheden af lokalplanområdet større vejanlæg eller virksomheder, der kan bevirke luftforurening. Den type virksomheder som lokalplanen giver mulighed for inden for lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til luftforurening.
Emissioner fra trafik til og fra området			X		
<b>Trafik og anlæg</b>					
Trafikafvikling / belastning			X		Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Digterparken, som i forvejen vejbetjener Hostrupkrogen. Digterparken munder ud i en stor rundkørsel, hvilket letter den videre trafik til blandt andet Hobro.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed til jernbanen og til Nordre Ringvej. Der er i forhold til jernbanen foretaget støjberegninger, så der sikres en passende afstand til støjkilden. Erhvervsområdet placeres nærmest Nordre Ringvej, så boligområdet ikke kommer til at grænse op til ringvejen.
Påvirkninger fra vibrationer			X		Der er ikke i nærheden af lokalplanområdet større vejanlæg eller virksomheder, der kan bevirke rystelser eller vibrationer. Anvendelsen i lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til vibrationer.
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		
<b>Klimatiske forhold</b>					
Eventuel påvirkning af klima			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
<b>Kulturarv</b>					
Kulturhistoriske værdier			<b>X</b>		Der er af Nordjyllands Historiske Museum foretaget en registrering af en række diger i området. Disse diger indarbejdes så vidt muligt i bebyggelsesplanen, men der vil sandsynligvis blive behov for enkelte dige gennembrud.
Arkitektoniske værdier			<b>X</b>		Der vil i lokalplanen blive lagt vægt på, at boligerne opføres på en sådan måde, at der sikres sammenhæng i bebyggelsen. Samtidig er der bestemmelser i lokalplanen som sikrer en sådan kvalitet i erhvervsbyggeriet, at det fremstår præsentabelt ud mod vejen og dermed er medvirkende til at give et godt førstehåndsindtryk af Hobro.
Arkæologiske værdier			<b>X</b>		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi, men der kan alligevel være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv, særligt fordi der ved Kirketerp lige nord for lokalplanområdet ligger en tidlig middelalderlig kirketomt og umiddelbart vest for området er fundet rester af en plov fra jernalderen. Endelig er der for nylig udgravet en jernalderbebyggelse på Majsmarken øst for lokalplanområdet. Nordjyllands Historiske Museum anbefaler at lade museet gennemføre en større arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet.
Kirker	<b>X</b>				
Fredede / bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	<b>X</b>				
<b>Ressourcer og affald</b>					
Arealforbrug			<b>X</b>		Lokalplanen lægger op til, at der skabes et boligområde med luft i bebyggelsen, hvilket sker med udlæg af grønne kiler samt med udlæg af grønne området placeret rundt omkring i bebyggelsen. Dette medfører et større arealforbrug end ved traditionelle boligområder.
Energiforbrug, anlæg og drift			<b>X</b>		Der vil blive mulighed for at montere solceller og solfangere på bebyggelsen.
Vandforbrug			<b>X</b>		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			<b>X</b>		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			<b>X</b>		
Affald, genanvendelse			<b>X</b>		
<b>Sikkerhed</b>					
Kriminalitet			<b>X</b>		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			X		
<b>Socioøkonomiske effekter</b>					
Påvirkning af sociale forhold			X		
Påvirkning af erhvervsliv			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.





## Kommuneplantillæg

## Tillæg nr. 411 til Hobro Kommuneplan 2004/2016

Dette kommuneplantillæg udvider rammeområde 1.B50 til at omfatte delområde 1 i Lokalplan 28/2009 samtidig med, at bebyggelsesprocenten for et område til åben-lav bebyggelse ændres fra 25 til 30. Derudover udlægges et nyt rammeområde 1E33, der omfatter delområde 2 i Lokalplan 28/2009.

### Rammebestemmelser 1.B50 (Hostrupkrogen)

For rammeområde 1.B50 (Hostrupkrogen), se rammekort, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen og en lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. At områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- b. At bebyggelsesprocenten for et område for åben-lav boligbebyggelse ikke overstiger 30, og for et område til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstiger 35.
- c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. At bebyggelsen ikke opføres i en større højde end 8,5 m.

### Rammebestemmelser 1.E33 (Digterparken ved Nordre Ringvej)

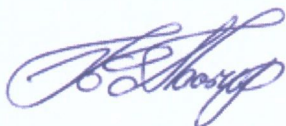
For rammeområde 1.E33 (Digterparken ved Nordre Ringvej), se rammekort, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen og en lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. At områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af liberale erhverv, administrations-, handels- og servicevirksomhed samt let produktionsvirksomhed, som ikke medfører miljøgener i form af støj, lugt og støv.
- b. At bruttoetagearealet for den enkelte ejendom ikke overstiger 50.
- c. At bebyggelsen ikke opføres i en større højde end 10 meter.
- d. At der kan etableres butikker på op til 200 m<sup>2</sup>, hvis der alene forhandles virksomhedens egne produkter.

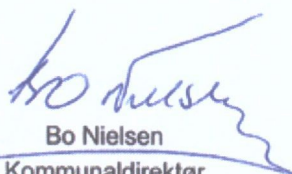


## Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til Tillæg nr. 411 til Hobro Kommuneplan 2004/2016 af Mariagerfjord Byråd, den 29. januar 2009



H.C. Maarup  
Borgmester

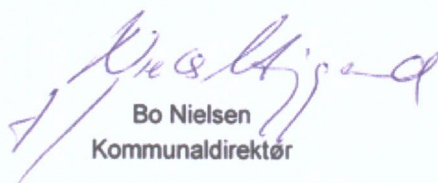


Bo Nielsen  
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Tillæg nr. 411 til Hobro Kommuneplan 2004/2016 vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd den 28. maj 2009



H.C. Maarup  
Borgmester



Bo Nielsen  
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af tillægget er offentliggjort den 9. juni 2009.

