



FORSLAG

Fremlagt i perioden
fra 22. september 2009
til 18. november 2009

Lokalplan 40/2009

Område til boligformål i Hadsund Syd



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	7
2.1 Afgrænsning	7
2.2 Landskab	7
3. Lokalplanens formål	8
3.1 Inddeling i delområder	8
3.2 Delområde A	8
3.4 Delområde B	9
3.5 Delområde C	10
3.6 Delområde D	10
3.7 Delområde E	10
3.8 Delområde F	11
3.9 Veje og stier	12
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	12
4.1 Regionplanen	12
4.2 Hadsund Kommuneplan 2000	14
4.3 Lokalplaner	15
4.4 Zoneforhold	15
4.5 Naturbeskyttelsesloven	15
4.6 Landbrugsloven	16
4.7 Museumsloven	17
4.8 Forsyning	18
4.9 Veje, stier og parkering	19
4.10 Støj	19
4.11 Jordforurening	20
5. Miljøvurdering	21
6. Servitutter	22
7. Klagevejledning i forhold til lokalplanen	23
8. Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	23
Bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	28
§ 2 Område- og zonestatus	29
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	29
§ 4 Udstykning	30
Delområde A og B	30
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	30
Fællesbestemmelse for alle delområder	30
Delområde A - Punkthuse	30
Delområde B - Rækkehuse/kædehuse	31
Delområde C - mindre parcelhuse	31
Delområde D og E - parcelhuse	32
Delområde F - rekreative arealer	32
Fællesbestemmelser for delområde A, B, C, D og E	32
Delområde A - punkthuse	33
Delområde B - Rækkehuse/kædehuse	33
Delområde C - mindre parcelhuse	33
Delområde D - parcelhuse	34
§ 7 Terrænregulering	34
§ 8 Vej- og stiforhold	34
Veje	34
Stier	35
Parkering	35
§ 9 Tekniske anlæg	36
§ 10 Ubebyggede arealer	36
Delområde F - rekreative arealer	36
§ 11 Grundejerforening	36
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	37
§ 13 Ophævelse af ældre lokalplan	37
§ 14 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	38
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelsespåtegning	40
Bilag	41
Bilag 1 Matrikulære forhold	43
Bilag 2 Fremtidige forhold	45
Bilag 3 Screening af forslag til Lokalplan 40/2009	47
Bilag 4 Konsekvensvurdering	51



Redegørelse

Nærværende redegørelse til Lokalplan 40/2009 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 Byrådet om at få ændret udviklingsretningen for Hadsund og samtidig tilgodese et behov for udbud af nye arealer til attraktive boliger i Hadsund.

Lokalplanområdet er udpeget på baggrund af overvejelser om flere forskellige byvækstmuligheder til boliger i Hadsund, herunder om samspillet mellem de aktuelle benyttelses- og beskyttelsesinteresser. Udbygning med boliger i det sydlige Hadsund er vurderet i forhold til boligudbygning i den nordøstlige del af Hadsund. En udbygning med boliger i den nordøstlige del af Hadsund er dog usikker på nuværende tidspunkt, da de kommende statslige vandplaner kan indeholde begrænsninger for udnyttelse af arealet i denne del af Hadsund. Dette er der redegjort nærmere for i Kommuneplantillæg nr. 41, der fremlægges samtidig med lokalplanen.

Illustration 1: På fotoet er angivet foto-standpunkter, der henviser til nedenstående billeder.



Illustration 2: (til venstre) er set fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne i retning mod syd op langs med et markhegn (foto-standpunkt 1).



Illustration 3: (til højre) er taget i områdets midte i retning mod nordvest, hvorfra der er et lille kik over fjorden mod Hadsund (foto-standpunkt 2).



2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for den eksisterende boligbebyggelse i Hadsund Syd. Hovedparten af lokalplanområdet drives landbrugsmæssigt.

2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet ligger øst for strandbeskyttelseslinien og er dermed trukket tilbage fra de mere eller mindre markante kystskrænter og den eksisterende randbebyggelse langs med Mariagervej, som er landevejen fra Hadsund til Mariager. Mod øst er området afgrænset af Randersvej, som er landevejen fra Hadsund til Randers. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af boligområdet Fjordbakken og mod syd det åbne land og nogle spredte ejendomme på Haderupvej.

2.2 Landskab

Udenfor lokalplanområdet er arealerne mellem fjorden og strandbeskyttelseslinien præget af store terrænbevægelser og skrænter. Terrænet inden for lokalplanområdet er mere moderat kuperet. Lokalplanområdet er adskilt fra det eksisterende parcelhuskvarter Fjordbakken ved en lille og smal lokal dalsænkning dannet ved erosion af afstrømmende vand til fjorden. De stejle nordøstvendte skrænter af dalsænkningen er skovbevoksede.

Syd for dalsænkningen er landskabstrækkene anderledes. Her findes en bred afstrømningsdal, som løber fra sydøst til nordvest, hvor den forener sig med den førnævnte dalsænkning. De ender begge i en lille lavning, der oprindeligt har haft en dam i bunden se illustration 24 (Original 1 kort). Nu er her eng og blødbundsbevoksning.

Illustration 4: Terrænforhold inden for lokalplanområdet





Illustration 5: Lille lavning ved indkørslen til området fra Mariagervej.



Illustration 6: Der findes allerede nu en naturlig lille bæk i bunden af den nordsyd gående lavning.

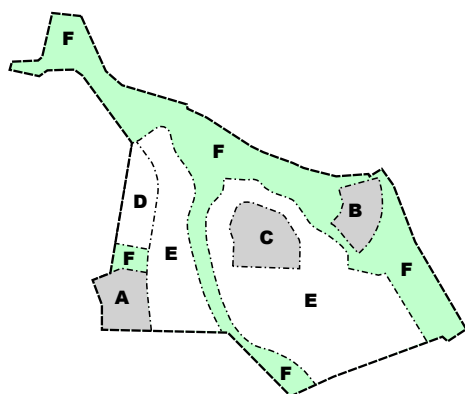


Illustration 7: Lokalplanområdets delområder A, B, C, D, E og F

Illustration 8: Tværsnit A gennem terrænet fra vest mod øst, som vist på illustration 10.

3. Lokalplanens formål

Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt ca. 18 ha, hvoraf ca. 9 ha er til boligformål. Herudover udlægges store grønne områder som overordnede landskabskiler med stiforbindelser til de omgivende landskaber, afskærmende beplantninger mv.. Disse rekreative arealer vil være til brug for såvel de eksisterende som de nye boliger.

Ved disponeringen af bebyggelsen er der lagt vægt på at fastholde og om muligt understrege de værdifulde landskabelige træk i området. Dette er gjort blandt andet ved at friholde den centrale nord-sydgående dalsænkning for bebyggelse og benytte den til rekreative formål.

Lokalplanens overordnede formål er at udlægge en del af området til boliger i varierende størrelse og karakter, der henvender sig til flere forskellige befolkningsgrupper, samt at udlægge en del som rekreativt område. Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde med rekreative værdier, hvor områdets beliggenhed i forhold til Mariager Fjord udnyttes og dyrkes i en landskabsarkitektonisk planløsning for området.

3.1 Inddeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i seks delområder, se illustration 7 og kortbilag 2. Delområderne A og B udlægges til mere eller mindre tæt boligbebyggelse i form af etagebebyggelse og række- og kædehuse. Delområde C udlægges til åben-lav bebyggelse i form af små parcelhuse, mens delområderne D og E udlægges til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse. Endelig udlægges delområde F til rekreative formål i form af fællesarealer, skov, forsinkelsesbassiner til regnvand, stier samt lege- og boldpladser.

Fælles for bebyggelserne i delområderne A og D er, at de vil være sporadisk synlige fra forstranden og fra den modsatte side af fjorden. Med henblik på at opnå et harmonisk helhedsindtryk er der fastsat bestemmelser i lokalplanen, som vil medvirke til at begrænse synligheden fra kysten. Fotomontagerne på side 10 og 11 viser eksempler på, hvordan bebyggelsen vil tage sig ud fra forskellige iagttagelsespunkter.

3.2 Delområde A

Delområde A er udlagt til punkthuse, som skal være i to etager. Der må opføres mellem 2 og 4 huse med maksimalt 16 lejligheder. Det samlede maksimale bruttoetageareal er fastsat til 2050 m² samt 480 m² etageareal til fælles carporte, servicebygninger eller garager til bebyggelsen.

For at begrænse synligheden af bygningerne udover hvad der er beskrevet i afsnit 3.1 er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at bygningernes facadehøjde begrænses til 6,5 meter samtidig med at taghældningen ikke må

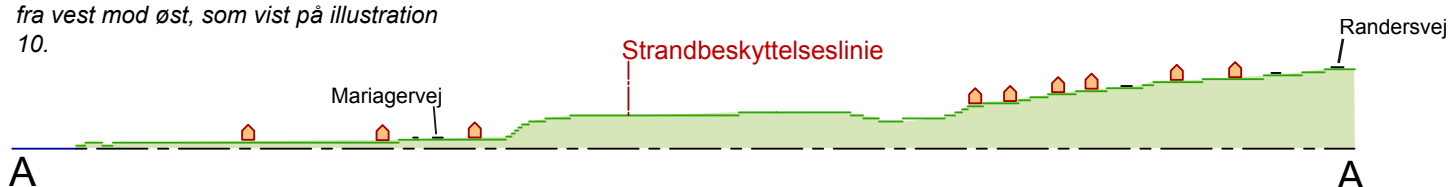




Illustration 9: Straks ved indkørslen til området trækkes den interne vej til bebyggelsen op over skråningen til højre i billedet.

overstige 25 grader og ingen del af tagfladen må være højere end 8,5 meter over terræn/niveauplan. Samtidig skal bebyggelsen fremstå i dæmpede farver. På bebyggelsesplanen er vist to punktvillaer med inspiration fra de italienske casa colonicas med 8 boliger omkring et fælles adgangsrum i hver bygning se illustration 11 og 12.

Der vil fra en stor del af husene blive mulighed for udsigt over Hadsund og over Mariager Fjord.

3.4 Delområde B

Bebyggelsen i delområde B skal bestå af maksimalt 12 række- eller kædehuse, som må opføres i én eller 1½ etage. Bebyggelsen skal udformes og placeres i tre rækker/kæder, så bygningsrækkerne kommer til at ligge på langs af den lille dal og vinkelret på adgangsvejen.

I delområde B må facade- og tagmaterialer vælges frit, men husene skal opføres i de samme materialer og farver og med den samme udformning, så husene fremstår med det samme arkitektoniske udtryk og dermed sikrer en arkitektonisk helhed inden for delområdet.

Hvis der vælges malede facadematerialer eller materialer, der er egnede til bemaling som f.eks. træ, pudset, berappet eller vandskuret murværk, skal der sammen med byggeansøgningen fremsendes en farveskala. Denne farveskala

Illustration 10: Bebyggelseplan for området.

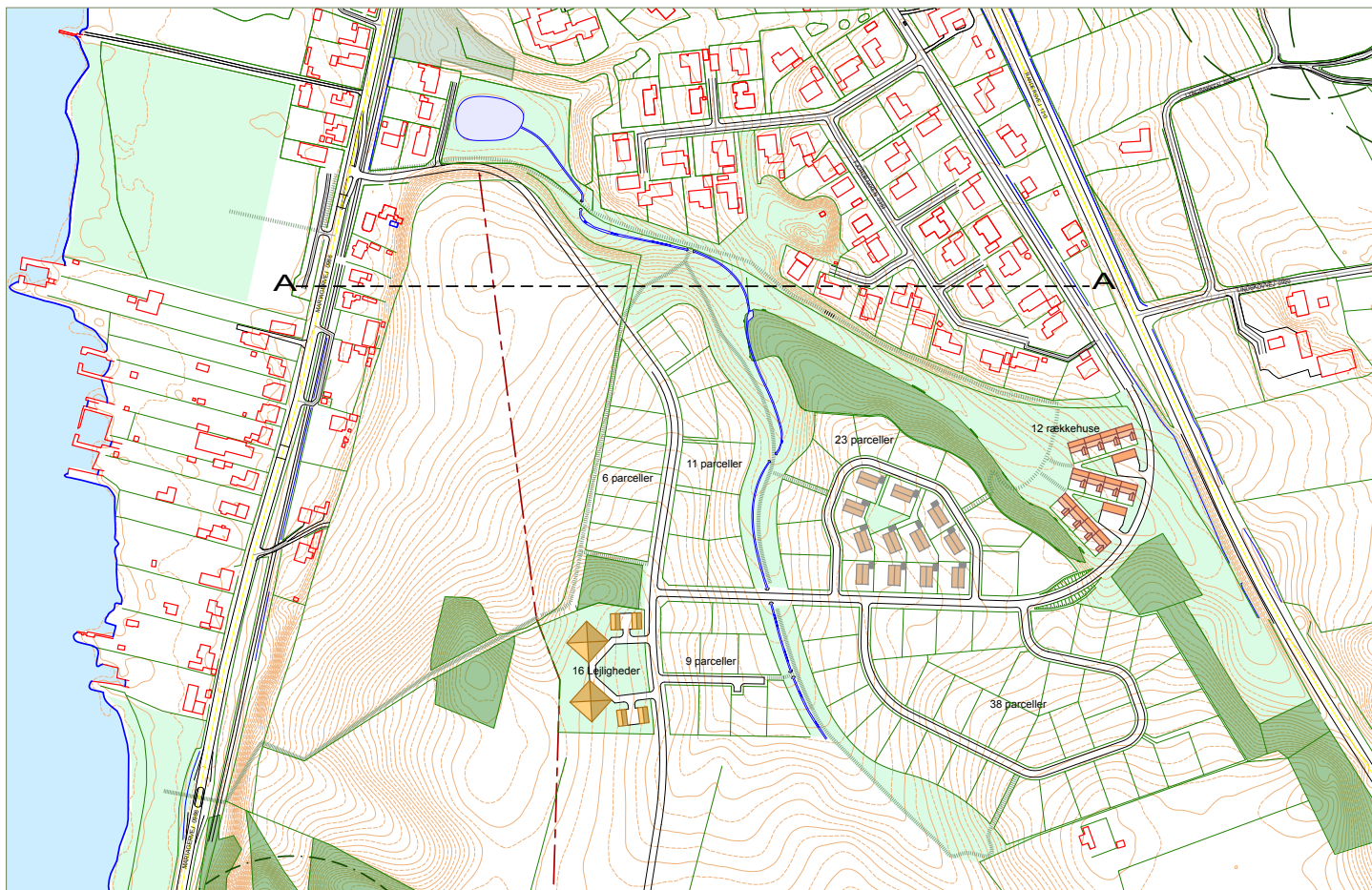




Illustration 11: Italiensk casa colonica, et landbrugskollektiv fra midten af 1700-tallet, som her er omdannet til et lille feriehotel.



Illustration 12: Boliger på Turkisdalen i Randers inspireret af casa colonica.

skal sikre, at den individuelle vedligeholdelse af husene ikke fører til alt for kulørte og disharmoniske farvekombinationer. Farveskalaen skal tinglyses på ejendommene.

3.5 Delområde C

Bebyggelsen i delområde C skal bestå af højst 12 fritliggende boliger på hver højst 135 m² boligetageareal samt maksimalt 50 m² carport, garage eller udhus pr. bolig. Bebyggelsen må kun opføres i én etage og skal placeres inden for byggefeltene for dermed at sikre husenes placering i landskabet. Midt i bebyggelsen er der et mindre fællesareal, som kan indgå i grønningen, hvis husene placeres som vist på illustration 33 eller modsat udgøre et mere regulært areal, hvis bebyggelsen udføres som vist på illustration 34.

3.6 Delområde D

I delområde D gives der mulighed for at opføre parcelhuse i højst 2 etager. I delområde D er der også byggefelt, som her skal sikre bebyggelsens placering på grundene, så de ligger vinkelret på fjorden og dermed bliver mindst synlige fra fjorden. Ligesom i delområde A er der udover, hvad der er beskrevet i afsnit 3.1, fastsat bestemmelse om, bebyggelsen kun må opføres i dæmpede farver.

Der vil fra grundene blive mulighed for udsigt over Hadsund og over Mariager Fjord.

3.7 Delområde E

I delområde E gives der ligeledes mulighed for at opføre parcelhuse i højst 2 etager. Herud over reguleres bebyggelsen kun efter Bygningsreglementets bestemmelser.



Illustration 13: Fotostandpunkter til de to montager vist på denne og næste side.

Illustration 14: (Til højre) Fotomontage, der viser hvordan den nye bebyggelse vil se ud fra et punkt helt ude i strandkanten (fotostandpunkt 4).



3.8 Delområde F

De eksisterende beplantninger (vist på bebyggelsesplanen i illustration 10 med mørk grøn farve) bibeholdes med næsten uændret afgrænsning og med deres nuværende karakter. Dog må skovbevoksninger plejes og udtyndes som en del af beplantningens løbende vedligeholdelse.

De øvrige grønne arealer skal henligge som overvejende græseng med vildtvoksende græsser og blomster, der vedligeholdes ved høslæt eller afgræsning. En eventuel støjvold langs Randersvej skal beplantes eller have et dækkende græstæppe, der skal fremstå klippet eller afgræsset.

Der kan inden for delområde F etableres legepladser på de på kortbilag 2 afmærkede steder, mens der mod Randersvej kan etableres en boldbane med en placering som vist på kortbilag 2. Endelig kan der opføres tekniske anlæg samt indrettes bassiner, kanaler og åbne grøfter til afledning og forsinkelse af regnvand.

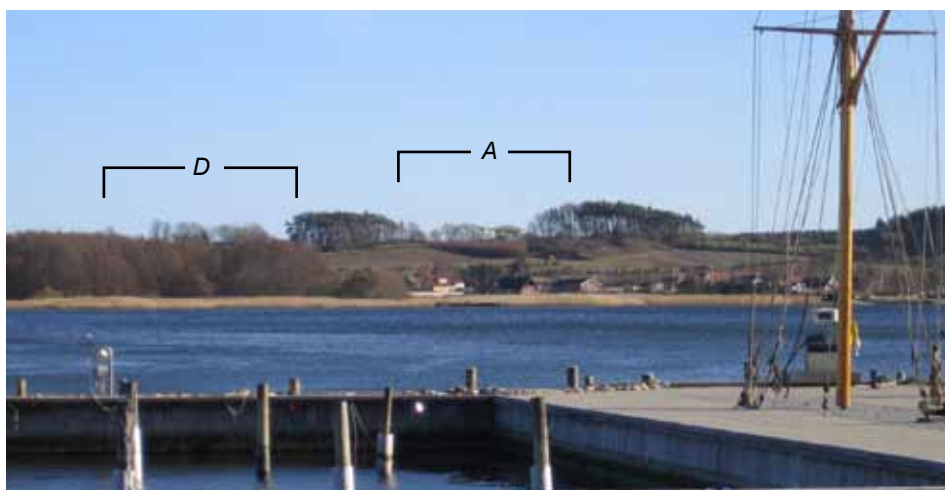
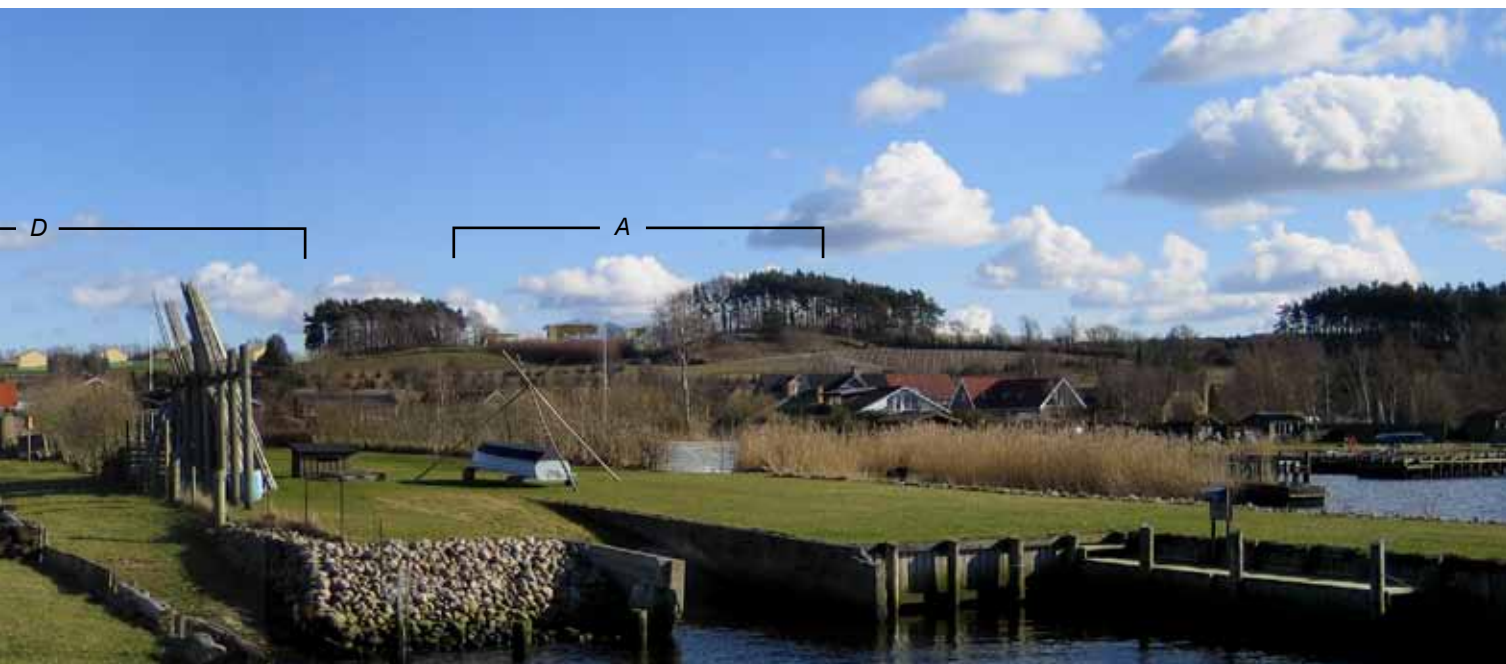


Illustration 15: (Til højre) Fotomontage der viser bebyggelsen set fra lystbådehavnen (fotostandpunkt 3).



3.9 Veje og stier

Boligområdet bygges op omkring to stamveje (Toftekærvej og Haderupsundvej) med tilslutning til henholdsvis Mariagervej og Gl. Randersvej. De to stamveje mødes i et t-kryds ved den skovbevoksede forhøjning i områdets sydvestlige hjørne. Toftekærvej er planlagt på en sådan måde, at den kan benyttes direkte som adgang for de tilstødende grunde og sådan, at den på længere sigt vil kunne videreføres til Haderupvej. Der forventes en samlet årsdøgntrafik til og fra området på ca. 460 pe (personbilenheder), som fordeles med ca. 40% på Mariagervej og 60% på Gl. Randersvej.

Landskabstrækket i vestenden af den lille dalsænkning og omkring lavningen er meget intime og for at undgå at gribe forstyrrende ind her, føres stamvejen fra Mariagervej hurtigt op ad skråningen og væk fra dalsænkningen. Denne linieføring betyder samtidig, at trafikanterne på vejen vil opleve et lille kik ind mod Hadsund. Dette har stor betydning for oplevelsen af stedets identitet, idet der ikke er visuel kontakt mellem fjorden og hovedparten af den kommende boligbebyggelse.

Haderupsundvej føres mod øst og passerer beplantningen langs Randersvej i en eksisterende åbning for derefter at tilsluttes Gl. Randersvej. Trafikanter på denne vej vil opleve den førnævnte lille forhøjning som et udsigtspunkt, når de kommer op over bakken fra øst mod vest.

Lokalplanen fastlægger desuden placeringen og udformningen af de interne adgangsveje og stier, der ud over interne sammenhænge også åbner adgang til de omgivende landskaber og til kysten. Syd for det eksisterende boligområde løber en trampesti, som er omsluttet med bevoksning og som fremstår frodig. Denne sti fastholdes i lokalplanen som en trampesti, hvor beplantningen ikke må fjernes uden særlig tilladelse.

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

4.1 Regionplanen

Som et led i strukturreformen fastholdes Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt som et landsplandirektiv indtil de hidtidige regionplanretningslinier afløses af den ny kommuneplan for Mariagerfjord Kommune.

Naturområder

Hele lokalplanområdet ligger i et område, som i regionplanen er udpeget som et naturområde, hvor natur- og landskabsinteresser skal varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. Planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen må ikke forhindre tilstanden og mulighederne for at opfylde naturkvalitet for områdets naturtyper. Lokalplanområdet indeholder ikke registrerede naturkvaliteter eller naturtyper, som den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil være i modstrid med.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ikke er betænkeligt at inddrage lokalplanområdet til boligbebyggelse set i forhold til den beskyttelse, der er indeholdt

i den pågældende retningslinie i regionplanen.

Geologiske beskyttelsesinteresser

Hele lokalplanområdet ligger inden for et geologisk interesseområde og samtidig inden for et geologisk beskyttelsesområde. De geologiske beskyttelsesområder skal ifølge regionplanen friholdes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring eller andet der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, der er grundlaget for reguleringen, sløres eller forsvinder.

I lokalplanen friholdes de markante landskabstræk som grønne kiler samtidig med, at strukturen i landskabet stadig vil være synlig på trods af, at området bebygges med boliger. I lokalplanen gives der kun mulighed for begrænset terrænregulering, hvilket medfører, at bebyggelsen vil følge det kuperede terræn, som findes i området. Mariagerfjord Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke er i modstrid med regionplanens retningslinie om geologiske beskyttelsesinteresser.

Særligt værdifulde landskaber

Hele lokalplanområdet ligger i et særlig værdifuldt landskab, som ifølge regionplanen så vidt muligt skal friholdes for anvendelser, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås. Øvrigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det stadig vil være muligt at få en fornemmelse af det samlede landskab efter at området er bebygget, da landskabstrækene er forsøgt indarbejdet i bebyggelsesplanen. På denne baggrund vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i modstrid med regionplanens retningslinie om særligt værdifulde landskaber.

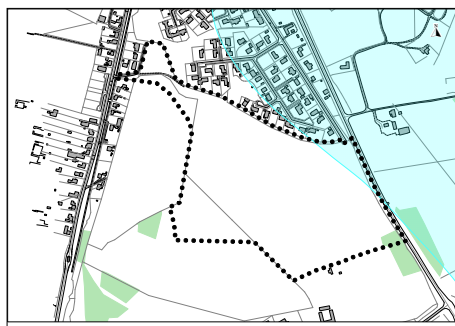


Illustration 16: Nitratfølsomt indvindingsopland til Hadsund Vandværk Syd

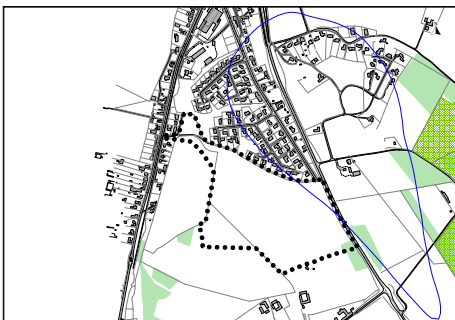


Illustration 17: Indvindingsopland til Hadsund vandværk Syd

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, hvor beskyttelsen af grundvandet opnås via den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse. Mariagerfjord Kommune vil imidlertid inden lokalplanområdet udstykses forhandle med grundejerne om beskyttelse af grundvandet ved tinglysning af en deklaration med forbud mod pesticidanvendelse.

Et mindre område i den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet og et nitratfølsomt indvindingsopland til Hadsund Vandværk Syd, se illustrationerne 16 og 17. Udnyttelsen af dette område i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser må afvente indholdet af de statslige vandplaner og resultatet af statens geologiske kortlægning. Dette betyder, at dette område muligvis ikke kan bebygges, eller at dette i givet fald vil skulle ske med betingelser for udnyttelsen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for den del af kystnærhedszonen, som i Regionplan 2005 er defineret som kystlandskab - område A. Disse

områder skal som hovedregel friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, råstofindvinding m.v.

Der er udarbejdet visualiseringer, som viser bebyggelsen set fra strandkanten på den sydlige side af fjorden samt visualiseringer fra lystbådehavnen på den nordlige side af fjorden. Disse visualiseringer viser, at bebyggelserne i delområderne A og D vil være sporadisk synlige fra forstranden og fra den modsatte side af fjorden. Med henblik på at mindske denne synlighed indeholder lokalplanen bestemmelser om blandt andet terrænregulering og farvevalg.

Mariagerfjord Kommune har i Kommuneplantillæg nr. 41 redegjort for samspillet mellem anvendelsen af lokalplanområdet til boliger og kystnærhedszonen og finder med henvisning hertil, at den planlagte anvendelse af lokalplanområdet til boliger kan ske uden konflikt med bestemmelserne for kystnærhedszonen.

Landbrug

Regionplanen indeholder en generel retningslinje om den erhvervsmæssige benyttelse af det åbne land. I forhold til lokalplanens område er det arealets anvendelse til landbrug, der er aktuelt. Retningslinjen indeholder i hovedtræk tilkendegivelser om, at der i forbindelse med ændret anvendelse skal redegøres for påvirkninger af landbrugsdriften og hvordan der er taget hensyn til jordbrugsinteresser. Ved inddragelse af jordbrugsarealer til andet formål end jordbrug skal generne for jordbrugserhvervet begrænses mest muligt. Dette gælder specielt i områder med særlig stor husdyrproduktion, hvor der ikke er harmoni mellem areal og husdyrbrug. I nærområdet til lokalplanområdet er der et mindre dyrehold med kvæg på ejendommen Haderupvej 12 og et mindre dyrehold med hjorte på Lindskovvej 9. Mariagerfjord Kommune vurderer ikke, at etablering af boliger inden for lokalplanområdet skaber harmoniproblemer i området.

Mariagerfjord kommune vurderer, at anvendelse af lokalplanområdet til boliger ikke vil være i modstrid med regionplanens generelle reguleringer.

Skovrejsning

En del af lokalplanen ligger i et område, som er udpeget til skovrejsning, se illustration 18. Ønsket om inddragelse af skovrejsningsområder til anden anvendelse behandles ud fra regionplanens generelle retningslinjer. Mariagerfjord Kommune vurderer, at dette således ikke udelukker området anvendelse til boliger. Det skal bemærkes, at en eventuel skovtilplantning mellem boligerne og Randersvej vil have værdi som visuel afskærmning mod vejen.

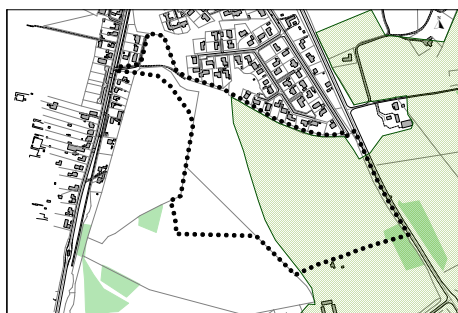


Illustration 18: Skovrejsningsområde

4.2 Hadsund Kommuneplan 2000

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Hadsund Kommuneplan 2000, hvorfor forslag til Kommuneplantillæg nr. 41 fremlægges samtidig med nærværende lokalplanforslag. I Kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde B.1.36 til boligformål. Samtidig udlægges et nyt rammeområde HAD.R.11 til rekreativ formål, se illustration 20.

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter vedtagelse af kommuneplantillægget.

4.3 Lokalplaner

Den del af lokalplanområdet, der i lokalplanen udlægges som adgangsvej fra Mariagervej er omfattet af "Lokalplan nr. 1.1.19 for et område til åben-lav boligbebyggelse ved Mariagervej i Syd Hadsund by", mens den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af "Partiel byplanvedtægt nr. 9 for boligområde i Hadsund syd". Lokalplanen og byplanvedtægten ophæves for de del af lokalplanområdet, som er omfattet af de nævnte planer.

4.4 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone bortset fra en mindre del af adgangsvejen fra Mariagervej, som ligger i byzone, se bilag 1. Med lokalplanen overføres den resterende del af lokalplanområdet til byzone.

4.5 Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinien

Strandbeskyttelseslinien dækker en 300 meter bred zone langs Mariager Fjord. Inden for beskyttelseslinien må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinien. Der må ikke opføres ny bebyggelse samt til- og ombygning af eksisterende bebyggelse og anbringelse af faste genstande. Samtidig må der ikke etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Miljøcenter Århus har tilkendegivet, at centret ikke vil være indstillet på at reducere strandbeskyttelseslinjen i Hadsund Syd. Strandbeskyttelseslinjen fastlægger således en del af lokalplanområdets afgrænsning mod vest.

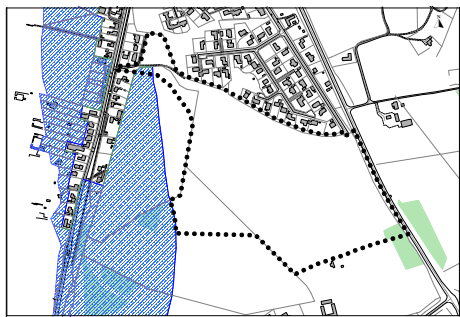


Illustration 21: Strandbeskyttelseslinien

Hovedparten af lokalplanområdet ligger uden for strandbeskyttelseslinjen, se illustration 21, men et mindre område i lokalplanområdets nordvestlige del ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Dette areal vil ikke blive bebygget, men vil udgøre en del af Toftekærvejs vejanlæg. Hvis det bliver nødvendigt at etablere vej inden for strandbeskyttelseslinjen, skal der søges om dispensation hertil hos Miljøcenter Århus.

Habitatområde

Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 meter fra det internationale naturbeskyttelsesområde Natura 2000-område nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariagerfjord), der omfatter EF-Habitatområde nr. 14, EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 og Ramsarområde nr. 11. Lokalplanområdet er desuden beliggende ca. 560 meter fra EF-Habitatområde nr. 223 (Kastbjerg Ådal). I henhold til det såkaldte Habitatdirektiv "Bekendtgørelse nr. 782 af 1. november 1998 om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder" skal konsekvenserne af lokalplanen indvirkning på de nævnte naturbeskyttelsesområder klarlægges.

I forbindelse med arbejdet med nærværende lokalplanforslag er der således udarbejdet en konsekvensvurdering af lokalplanforslaget. I konsekvensvurderingen, der er indsat som bilag 4, vurderes det, at boligbyggeri inden for lokalplanområdet vil have neutral effekt på udpegningsgrundlaget.

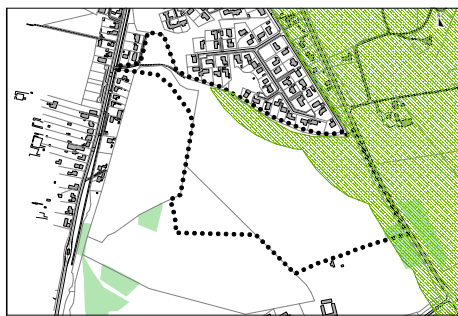


Illustration 19: Skovbyggelinien

Skovbyggelinien

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinien, se illustration 19, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, hvorefter der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove.

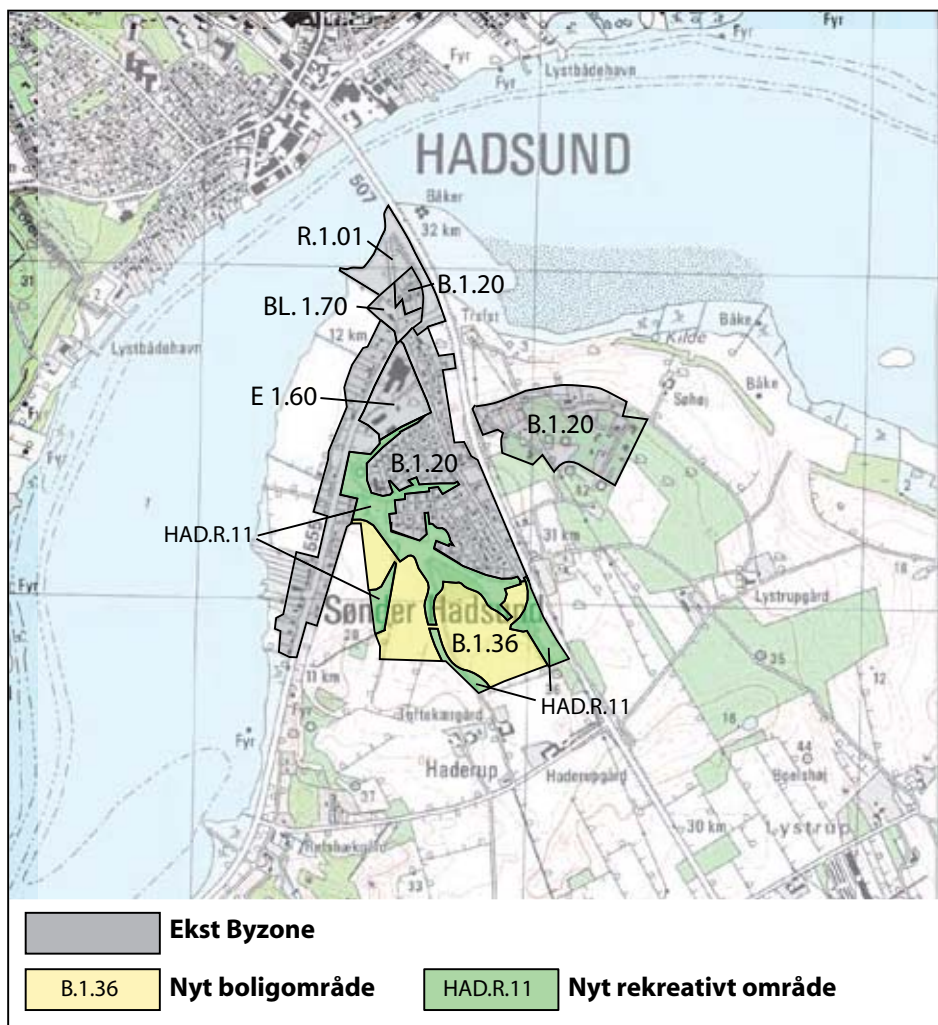
I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil Mariagerfjord Kommunen ansøge Miljøcenter Århus om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

4.6 Landbrugsloven

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Dette gælder for matr.nre. 1a, 1g, 3a og 6i Haderup By, Vindblæs. Disse arealer skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, som lokalplanen bestemmer.

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

Illustration 20: Nye rammerområder i forslag til Kommuneplantillæg nr. 41



4.7 Museumsloven

Diger

Der er registreret et dige inden for lokalplanområdet se illustration 26.

Nordjyllands Historiske Museum vurderer, at den del af diget, der er bevaret i dag, formentlig kun er den østlige og sydlige del af et større sammenhængende dige, der tilsyneladende har afgrænset matrikel no. 6 på Original 1-kortet, som der kan ses et udsnit af i illustration 24. Dette kort er tegnet i 1819, og diget må således være ældre end 1819.

Nordjyllands Historiske Museum antager, at diget er angivet ved en sort streg oveni en rød lidt tykkere streg. Såfremt dette stemmer, har der tidligere været dige også mod vest (ud mod fjorden) og mod nord, hvor der i dag er en bevoksning. Museet har ydermere fundet den sydlige del af det vestlige dige på de Høje Målebordsblade, der er tegnet i anden halvdel af 1800-tallet. På dette tidspunkt har der således også været bevaret noget af diget mod vest. Den nordlige del af det vestlige dige og diget mod nord var åbenbart forsvundet, da de Høje Målebordsblade blev tegnet. Diget mod syd og øst er naturligvis også at finde på de Høje Målebordsblade. Museet vurderer, at der er tale om et markdige, som har fungeret som afgrænsning af matrikel No.6.



Illustration 22: Det beskyttede sten- og jorddige.

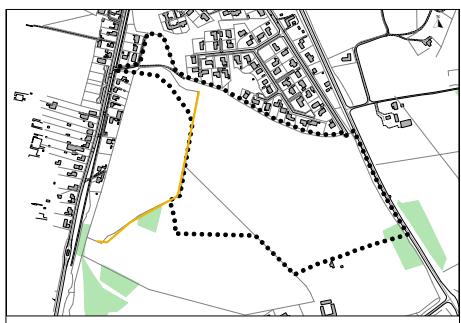


Illustration 23: Beskyttet dige inden for lokalplanområdet

Illustration 24: Udsnit af Original 1 kort, hvor det oprindelige forløb af diget kan ses. Original 1 kort er betegnelsen for de første matrikelkort i 1:4000, målt 1806-22 med baggrund i udskiftningskortene. Kortene dækker kongeriget og er det mest detaljerede kortværk, hvis man vil studere landskabet omkring år 1800.



at overvåge gennembrydningen for at registrere konstruktionen og for om muligt at datere diget mere præcist ved en kulstof 14-datering.

Den resterende del af diget vil blive bevaret som en del af en planlagt landskabskile.

Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Der kan alligevel 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.

Finder der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f. eks. knogler, flint eller metalredskaber, lerkar skår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ild påvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet og fundet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

4.8 Forsyning

Spildevandsplanen

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

På nuværende tidspunkt er lokalplanområdet ikke omfattet af spildevandsplanen, men det forventes, at lokalplanområdet vil blive omfattet af den samlede spildevandsplan for Mariagerfjord Kommune, som er under udarbejdelse. Det forventes at området skal spildevandskloakeres, mens regnvand skal nedsives.

Vandforsyningsplanen

Vandforsyningen skal ske i henhold til den til enhver tid gældende vandforsyningsplan for Mariagerfjord Kommune.

Lokalplanområdet ligger i Hadsund Kommunes Vandforsyningsplan i interesseområde til Hadsund Vandværk Syd. Af vandforsyningsplanen fremgår det videre, at ejendomme i dette område primært er henvist til enkeltindvinding. Såfremt dette ikke er muligt eller ønskeligt, kan forsyningen ske fra det almene vandværk i interesseområdet, såfremt der kan træffes aftale hermed med Hadsund vandværk Syd.

Varmeforsyningsplanen

Varmeforsyningen skal ske i henhold til den til enhver tid gældende vandforsyningsplan for Mariagerfjord Kommune.

De eksisterende boligområder i Hadsund Syd varmforsynes i dag primært fra

individuelle varmeanlæg, hvilket også forventes at være opvarmningsformen for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at alle boliger i området skal opføres så de mindst opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet om lavenergihuse i klasse 2.

4.9 Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Mariagervej i det nord-vestlige hjørne af lokalplanområdet og fra den offentlige vej Gl. Randersvej. Tilslutningen til Mariagervej vil ske ad en eksisterende overkørsel, som i dag anvendes som adgangsvej til et mindre eksisterende boligområde i byzone. Gl. Randersvej, som er den nedlagte landevej fra Hadsund til Randers, trafikbetjener et større eksisterende villakvarter i Hadsund Syd. Vejtilslutningerne skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

Inden veje og stier 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. Det kan i denne forbindelse forventes, at Mariagerfjord Kommune stiller krav til:

- Hastighedsdæmpende foranstaltninger
- Afledning af overfladevand
- Profil (længde- og sidehældning)
- Svingbaner
- Lys
- Belægning

Det forventes, at der vil blive etableret en venstresvingsbane på Mariagervej i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Det skal bemærkes, at det i de gældende vejregler ikke anbefales at tillade stigninger større end 50 ‰ på veje. Mariagerfjord Kommune er dog indstillet på at godkende stigninger på op til 70 ‰ på kortere strækninger.

På matrikelkortet er angivet et vejudlæg, der løber over matr. nre. 1a og 1g Haderup by, Vindblæs. Markvejen har ifølge de historiske matrikelkort været angivet siden i hvert fald 1816, men vejen eksisterer ikke i marken. Vejen vil blive forsøgt nedlagt i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Lokalplanområdet grænser op mod Hadsund-Randers Landevej, der er adgangsbegrænset, og som er pålagt en byggelinje på 19 m fra landevejens kronekant plus 2 x højdetillæg (se tinglyst dokument om byggelinier langs Hadsund-Randers Landevej). Der må ikke etableres nogen form for adgang til landevejen uden tilladelse fra Vejdirektoratet. Det samme gælder anlæg, byggeri mv. der er i strid med den langs landevejen tinglyste vejbyggelinie.

4.10 Støj

Lokalplanområdet afgrænses mod Randersvej af et afskærmningsbælte af ca. 70 til 80 meters bredde, hvor eksisterende beplantning i et vist omfang forven-

tes at blive suppleret med ny beplantning.

På baggrund af fremskrivninger af trafikken på landevejen til år 2019 og overslagsmæssige beregninger vurderes det primært at være rækkehusene i delområdet **B**, hvor års-middelværdien af den udendørs støj i frit felt: L_{den} kan tænkes at overskride den vejledende grænse på 58 dB. Dog kan støj fra Randers også vise sig at være problematisk for nogle af boligerne i de andre delområder, som ligger i nærheden af Randersvej.

Dette vil blive nærmere undersøgt i forbindelse med detailprojekteringen af det byggemodnings-, udstyknings- og vejprojekt, der skal godkendes af kommunen, hvor der fastlægges koter for de enkelte boliggrupper i forhold til veje, afgravninger og påfyldninger mv. Det er først på dette grundlag, at de endelige støjberegninger kan udføres, herunder om der evt. skal gennemføres afskærmende foranstaltninger i form af jordvolde el. lign. Der i givet fald arealmæssige muligheder for at etablere såvel en jordvold som en støjskærm langs vejen.

Støjafskærmningen vil mest hensigtsmæssig kunne placeres indenfor den vejbyggelinje, der er pålagt arealet i en afstand af 19 m fra landevejens krokanter plus tillæg for højdeforskel. Randersvej er en statsvej, hvorfor der skal søges om dispensation fra vejbyggelinjen hos Vejdirektoratet efter forudgående ansøgning med baggrund i et konkret projekt.

En forudsætning for ibrugtagning af nye bebyggelse er, at der skal etableres den fornødne støjafskærmning mod Randersvej eller indsendes dokumentation for, at de vejledende støjgrænser er overholdt inden for lokalplanområdet. Støjsikringen skal ske i overensstemmelse med Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (pt. Vejledning nr. 4/2007). Efter denne vejledning må støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved boliger ikke overstige 58 dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 33 dB i sove- og opholdsrum.

4.11 Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt i forhold til jordforureningsloven.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejdet træffes forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal foretages en vurdering i forhold til grundvand og arealanvendelse mv. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forurening være påkrævet. Der henvises i øvrigt til miljøbeskyttelsesloven og jordforureningsloven.

I henhold til jordforureningsloven er planmæssige 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 analyse af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Mariagerfjord Kommune. Kommunen kan efter vurdering undtage og inddrage bydele i områdeklassificeringen. En evt. ændring af de områdeklassificerede arealer vil blive indarbejdet i et kommende jordflytningsregulativ.

5. 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 ramme for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanområdet ligger i nærheden af internationale beskyttelsesområder, hvorfor der er udarbejdet en konsekvensvurdering i forbindelse med lokalplanlægningen. Det vurderes heri, at projektet har neutral effekt på udpegningsgrundlaget.

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

Klagevejledning

Afgørelsen af at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering kan påklages til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nkn@nkn.dk.

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

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

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

6. Servitutter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Lokalplanområdet er omfattet af en række servitutter, der har betydning for realiseringen af lokalplanen:

- *Dokument af 4. maj 1962 om adgangsbegrænsning til Hadsund - Randers Landevej.*

Der etableres ikke adgang fra lokalplanområdet til landevejen.

- *Dokument af 18. juni 1968 om friholdelse af et mindre areal for bebyggelse, haveanlæg, forbud mod genplantering mv.*

Servituten indebærer ikke modstrid med den planlagte anvendelse af lokalplanområdet.

- *Dokument af 27. november 1974 om nedgravning, nedlæggelse mv. af 10 kV højspændingskabler.*

Vedrører lokalplanområdet. Gennemførelse af lokalplanen kan indebære ændringer af kabellægningen.

- *Dokument af 3. februar 1981 om byggelinjer langs Hadsund-Randers Landevej på 19 m fra vejens kronekant plus tillæg for højdeforskel.*

En realisering af lokalplanens bebyggelse i delområde C kan forudsætte, at der meddeles dispensation for anlæg af evt. støjafskærmende foranstaltninger mv. langs landevejen.

- *Dokument af 23. november 1987 om nedgravet vandledning, adgang til vedligeholdelse mv..*

Vedrører lokalplanområdet, men vurderes ikke at indebærer konflikter i forhold til den planlagte fremtidige anvendelse.

- *Dokument af 21. december 1989 om adgangsbegrænsning til Hadsund-Randers Landevej.*

Der etableres ikke adgang fra lokalplanområdet til landevejen.

- *Dokument af 1. juli 2005 nedgravning, nedlæggelse af 10 kV højspændingskabler, transformerstation mv. vedrører lokalplanområdet.*

Etableringen af adgangsvejen til lokalplanområdet vil sandsynligvis indebære at installationen skal flyttes eller ombygges.

Med hensyn til de to servitutter om højspændingskabler, som er de eneste, der kan give anledning til ændringer, gælder i øvrigt, at forsyningsvirksomheden under alle omstændigheder skal etablere et nyt el-net til områdets forsyning og, at det i denne forbindelse sandsynligvis vil være mest rationelt samtidigt at ombygge og/eller flytte de eksisterende anlæg. Der vil derfor næppe være en reel konflikt mellem servitutterne og lokalplanen.

Automatisk servitutbortfald

I henhold til planlovens § 18 bortfalder private tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med lokalplanens indhold. Ingen af de forannævnte servitutter, er

private tilstandsservitutter og derfor bortfalder ingen af dem automatisk. Det er således en forudsætning for etablering af de forhold, der evt. er i strid med servitutterne, at servitутten enten ophæves eller at den/de påtaleberettigede afstår fra at håndhæve servitутten.

Rådighedssservitutter, 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.

Ikke tinglyste anlæg

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør intet jordarbejde påbegyndes før de relevante forsyningsselskaber er hørt. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. For vejarealer gælder specifikt at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har pligt til at forespørge i ledningsregisteret (LER) forud for gravearbejdet.

Generelt

Ejere, bygherrer og deres rådgivere bør sikre sig konkret overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det påhviler ejeren at drage omsorg for at servitutter overholdes og/eller at der opnås enighed med de påtaleberettigede om ændringer eller bortfald.

7. Klagevejledning i forhold til lokalplanen

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

Klage skal indgives skriftligt til:

Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

eller på e-mail til nkn@nkn.dk senest 4 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 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

8. Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med planlovens § 24 har byrådet fastsat en frist for fremsættelse af indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være Mariagerfjord Kommune i hænde senest den dato, der er anført på forsiden af lokalplanforslaget.

Indsigelse eller ændringsforslag sendes til:

Mariagerfjord Kommune
Teknik & Byg
Plan
Nordre Kajgade 1
9500 Hobro

eller til: raadhus@mariagerfjord.dk



Bestemmelser

Lokalplan 40/2009 - Område til boligformål i Hadsund Syd.

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:

- give mulighed for at etablere en ny bydel med boliger af varierende størrelse og karakter, herunder også varierende grundstørrelser og udstykningsformer, der henvender sig til forskellige befolkningsgrupper.
- at bevare og forstærke områdets landskabelige kvaliteter ved at adskille bebyggelsen med grønne landskabskiler, som friholdes for byggeri,
- at opnå en harmonisk helhed i bebyggelsen og at tilpasse den i forhold til kystlandskabet og til udsigtsmulighederne for de bagvedliggende boliger.
- at skabe et vej- og stisystem, som forbinder og integrerer bydelen med den eksisterende bebyggelse i Hadsund Syd og samtidig skaber forbindelse med de forskellige eksisterende og eventuelt fremtidige boligbebyggelser i Hadsund syd-området.
- at det overordnede vejnet bliver enkelt og overskueligt også efter en evt. videre byudvikling mod syd.

Delområde A

- at bebyggelsen i delområde A opføres som etageboligbebyggelse i form af punkthuse i to etager.
- at bebyggelsens ydermure udføres i dæmpede farver for at begrænse synligheden fra Mariager Fjord.

Delområde B

- at bebyggelsen i delområde B opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af række- eller kædehuse udformet og placeret i tre rækker/kæder, så bygningsrækkerne kommer til at ligge på langs af den lille dal og vinkelret på adgangsvejen.

Delområde C

- at bebyggelsen i delområde C opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af mindre parcelhuse, som skal placeres inden for byggefeltet der sikrer husenes placering i landskabet.

Delområde D

- at bebyggelse i delområde D opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse, som skal placeres inden for byggefeltet, der sikrer bebyggelsens placering på grundene, så de ligger vinkelret på fjorden og dermed blive mindst synlige fra fjorden.
- at bebyggelsens ydermure udføres i dæmpede farver for at begrænse synligheden fra Mariager Fjord.

Delområde E

- at bebyggelse i delområde F opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Delområde F

- at delområde F kan anvendes til rekreative formål.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af ejendommene matr. nr. 1a, 1g, 1u, 3a, 1am og 9d Haderup by, Vindblæs, samt alle parceller, der efter offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanen er opdelt i delområder **A, B, C, D, E og F** som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den 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 Lokalplanens delområder **A, B, C, D og E** må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme inden for delområderne **A, B, C, D og E** kan 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.
- 3.3 Delområde **A** må kun anvendes til etageboligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.
- 3.4 Delområde **B** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse eller kædehuse.
- 3.5 Delområde **C** må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse som fritliggende mindre parcelhuse.
- 3.6 Delområde **D og E** må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse som individuelt udstykkede til parcelhuse.

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og når ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Dette gælder f.eks. liberale erhverv som frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lignende.

- 3.7 Delområde **F** må anvendes til rekreative formål. Inden for området kan der indrettes bassiner, kanaler og åbne grøfter til afledning og forsinkelse af regnvand samt lege- og boldpladser inden for særligt udpegede arealer.

§ 4 Udstykning

Delområde A og B

- 4.1 Udstykninger i delområde **A** og **B** skal for hvert enkelt delområde foregå efter en samlet plan, i princippet som vist på kortbilag 2.
I delområde **A** må der ikke fremkomme mere end 4 parceller samt fællesarealer.
I delområde **B** må der ikke fremkomme mere end 12 boligparceller samt fællesarealer.
- 4.2 Udstykninger af delområde **C, D og E** må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Det er en forudsætning for bebyggelse af delområde **D** og **E**, at områderne opdeles i enkeltgrunde.
- 4.3 Ingen grund må blive mindre end 525 m² i delområde **C**, 1000 m² i delområde **D** og 850 m² i delområde **E**. I delområde **E** skal der desuden kunne indskrives et kvadrat på 23 meter gange 23 meter på hver enkelt grund.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Fællesbestemmelse for alle delområder

- 5.1 Der kan overalt indenfor lokalplanområdet opføres mindre anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning, under forudsætning af, at de placeres og udformes diskret og i harmoni med omgivelserne jf. § 9.2 og § 9.3.
- 5.2 Al boligbebyggelse skal opføres, så de mindst opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet om lavenergihuse i energiklasse 2.

Delområde A - Punkthuse

- 5.7 Inden for delområde **A** må der opføres indtil 2050 m² boligetageareal fordelt på maksimalt 16 boligenheder. Herudover må der opføres 480 m² etageareal til fælles carporte, servicebygninger eller garager til bebyggelsen.
- 5.8 Boligbebyggelsen skal bestå af 2 til 4 punkthuse og må kun opføres i 2 etager. Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m. Tagets hældning med vandret må ikke overstige 25° og ingen del af tagfladen må være højere end 8,5 m over terræn / niveauplan.



Illustration 25: Hvis to punkthuse placeres diagonalt forskudt i forhold til hinanden, bliver lysindfaldet i lejlighederne maksimalt og indbliksgener undgåes.



Illustration 26: Fire mindre punkthuse vinklet i forhold til hinanden med henblik på at minimere indbliksgenerne.

- 5.8 Punkthusene må ikke placeres nærmere skel end 8 m og ikke tættere indbyrdes end 2 gange facadehøjden. Bygninger skal orienteres sådan at indbliksgener mellem dem minimeres. Det kan f.eks. gøres som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Carporte, servicebygninger og garager må kun opføres i én etage og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m. Tagenes hældning med vandret må ikke overstige 25° og ingen del af tagfladen må være højere end 4 m over terræn / niveauplan.
- 5.11 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde B - Rækkehuse/kædehuse



Illustration 27: Eksempel på hvordan delområde B kan bebygges med rækkehuse. Kædehuse er også en mulighed.

- 5.12 Inden for delområde **B** må der opføres 2100 m² boligetageareal fordelt på maksimalt 12 boligenheder. Herudover må der opføres 400 m² etageareal til fælles carporte, servicebygninger eller garager.
- 5.13 Boligbebyggelsen skal bestå af maksimalt 12 række- eller kædehuse og må opføres i én eller 1½ etage. En evt. tagetage kan udformes med høj trempel og facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Tagets hældning med vandret må ikke overstige 25° og ingen del af tagfladen må være højere end 8,5 m over terræn / niveauplan.
- 5.14 Bebyggelsen skal udformes og placeres i tre rækker / kæder, i princippet som vist på kortbilag 2 på en sådan måde, at bygningsrækkerne ligger på langs af den lille dal og på tværs af adgangsvejen. Ingen del af bebyggelsen må ikke placeres nærmere sydskellet til matr. nr. 9 d end 15 m.
- 5.15 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

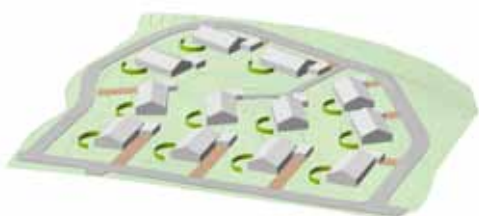


Illustration 28: Husene er placeret i en fælles grønning og til hvert hus hører et mindre privat opholdsareal - her symboliseret ved en halvcirkel.

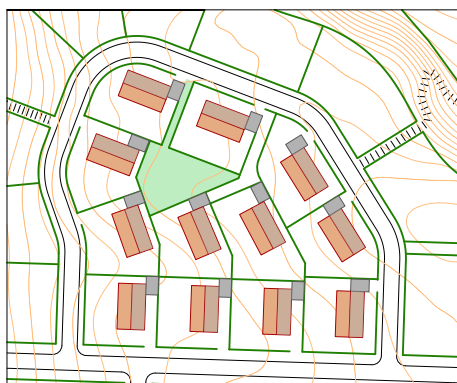


Illustration 29: Alternativt kan delområde C opdeles i 12 boligparceller og et fællesareal, som vist ovenfor og på kortbilag nr. 2.

Delområde C - mindre parcelhuse

- 5.16 Bebyggelsen i delområde **C** skal bestå af indtil 12 fritliggende boliger på hver maksimalt 135 m² boligetageareal, samt maksimalt 50 m² carport, garage eller udhus pr. bolig. Hvis området udstykkes i individuelle parceller, kan der på hver grund herudover opføres 2 småbygninger på hver max 10 m².
- 5.17 Bebyggelsen skal, bortset fra de ovennævnte 2 småbygninger, placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter til henholdsvis beboelseshus og carport/garage/udhus.
- 5.18 Bebyggelsen må kun opføres i én etage og ingen del af beboelseshusets tagflade må være højere end 5 m over terræn / niveauplan. Carporte, garager og udhuse må ikke være højere end 3,5 m, og de nævnte småbygninger må ikke være højere end 2,5 m over terræn / niveauplan.

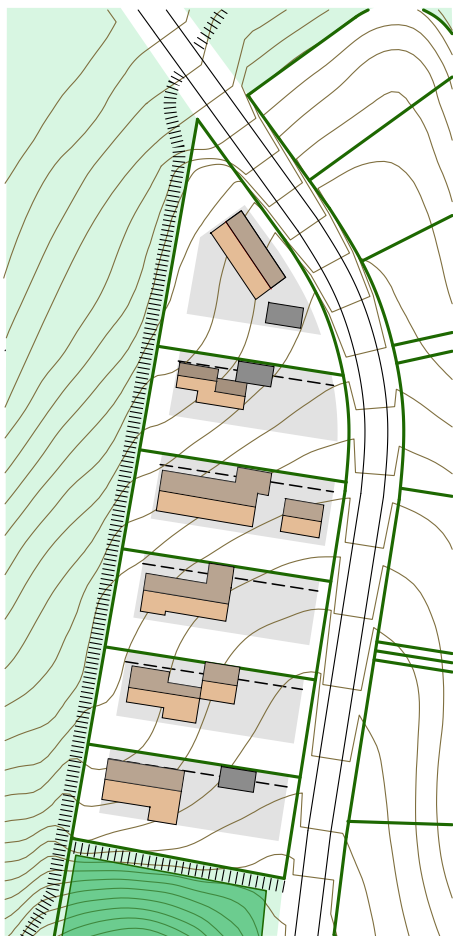


Illustration 30: Eksempler på bebyggelse i delområde D

- 5.19 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde D og E - parcelhuse

- 5.20 Bebyggelsen i delområde **D** og **E** må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Der kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.
- 5.21 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige den i bygningsreglementet til enhver tid gældende bebyggelsesprocent for fritliggende énfamiliehuse, hvilket pt. er 30 procent.
- 5.22 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn / niveauplan. Carporte, garager og udhuse må ikke være højere end 4 m og småbygninger under 10 m² må ikke være højere end 2,5 m over terræn / niveauplan.
- 5.23 I delområde **D** skal al bebyggelse, bortset fra småbygninger under 10 m², placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Beboelseshuset og de dele af garager, carporte eller udhuse, der er højere end 2,5 m over terræn / niveauplan skal desuden placeres mindst 2,5 m fra skel mod nord, som vist på kortbilag 2.
- 5.24 I delområde **D** skal beboelseshusets tag udformes som et overvejende symmetrisk sadeltag med tagrygningen parallelt med det nordlige skel og tagets hældning med vandret skal være mellem 25° og 45°.
- 5.25 I delområde **E** skal al bebyggelse, bortset fra småbygninger under 10 m², placeres mindst 2,5 m fra vej, sti og skel.
- 5.26 Der må ikke foretages reguleringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

Delområde F - rekreative arealer

- 5.27 I delområde **F** må kun opføres de i § 3.8 angivne anlæg samt indrettes bassiner, kanaler og åbne grøfter til afledning og forsinkelse af regnvand. Herudover må der indrettes boldpladser og legepladser med det til sådanne pladser sædvanligt forekommende udstyr inden for de på kortbilag 2 særligt udpegede arealer.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fællesbestemmelser for delområde A, B, C, D og E

- 6.1 Skiltning for erhverv jf. §3.2 skal ske ved postkasse eller ved hoveddør som almindeligt dørskilt på højst 30 x 21 cm.

- 6.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan parabolantenner placeres på facader. Parabolantenner skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra vejen og fra naboejendomme. Hvor det er muligt af hensyn til modtageforholdene, må parabolantenner højst placeres 1 meter over terræn.

Delområde A - punkthuse

- 6.7 I delområde **A** skal bebyggelsens ydermure bestå af blank mur i teglsten eller som pudsede eller malede facader i dæmpede farver. Mindre bygningsdele som kviste, karnapper mv. kan dog udføres i træ, stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.
- 6.8 Mindre bygninger som f.eks. udhuse og garager kan udføres i andre materialer og farver, men bygningerne skal harmonere med den øvrige bebyggelse på ejendommen.
- 6.9 Der må kun anvendes matte tagmaterialer dvs. materialer, hvis overflade svarer til en malet overflade med et glanstal på højest 20. (glaserede eller ædelengoberede tagstentypen vil normalt være for blanke til at opfylde kravet om mathed).

Delområde B - Rækkehuse/kædehuse

- 6.10 Bebyggelse i delområde **B** skal opføres i de samme materialer og farver og med den samme udformning, der sikrer en arkitektonisk helhed inden for delområdet.
- 6.11 Hvis tagene gives en hældning med vandret på mere end 15°, skal tagmaterialet på beboelseshusene og carporte, garager og udhuse være det samme.
- 6.12 Hvis der vælges malede facadematerialer, eller materialer, der er egnede til bemaling som f.eks. træ, pudset, berappet eller vandskuret murværk og området udstykkes i enkeltgrunde, skal der sammen med byggeansøgningen fremsendes en farveskala, der skal sikre, at den individuelle vedligeholdelse af husene ikke fører til alt for kulørte og uharmoniske farvekombinationer. Farveskalaen skal tinglyses på ejendommene.
- 6.13 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller, hvis disse fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Delområde C - mindre parcelhuse

- 6.14 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller, hvis disse fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Delområde D - parcelhuse

- 6.15 I delområde **D** skal bebyggelsens ydermure bestå af blank mur i teglsten eller som pudsede eller malede facader i dæmpede farver. Mindre bygningsdele som kviste, karnapper mv. kan dog udføres i træ, stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.
- 6.16 Mindre bygninger som f.eks. udhuse og garager kan udføres i andre materialer og farver, men bygningerne skal harmonere med den øvrige bebyggelse på ejendommen.
- 6.17 Der må kun anvendes matte tagmaterialer dvs. materialer, hvis overflade svarer til en malet overflade med et glanstal på højst 20. (glaserede eller ædelengoberede tagstenstyper vil normalt være for blanke til at opfylde kravet om mathed).
- 6.18 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfanger og solceller, hvis disse fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 7 Terrænregulering

- 7.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/- 0,5 meter på den enkelte ejendom inden for delområderne **A, B, C, D og E**. Yderligere terrænregulering på den enkelte ejendom må kun foretages med Mariagerfjord Kommunes tilladelse.
- 7.2 Ved etablering af terrasse kan der dog for at sikre niveaufri udgang fra boligen, ske større reguleringer end +/- 0,5 meter som bestemt i § 7.1. Reguleringer over +/- 1 meter må dog ikke ske nærmere skel end 2,5 meter.
- 7.3 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn inden for delområde **F** i forbindelse med en eventuel etablering af en støjvold.

§ 8 Vej- og stiforhold

Veje

- 8.1 Adgangsvejene Toftekærvej og Haderupsundvej udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af 12 meter og med en anlagt kørebanebredde på 6,0 meter.
- 8.2 Boligvejene Lystrupgårdsvej, Boelshøjvej og sidevej til Toftekærvej udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af 9 m og med en anlagt kørebanebredde på 5 meter.
- 8.3 Der udlægges areal til de interne veje og stier i delområde **A, B og C** i princippet som vist på kortbilag 2.

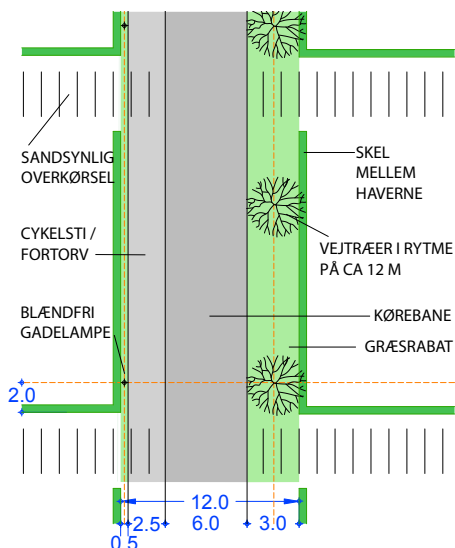


Illustration 31: Principiel udformning af adgangsvejenes tværprofiler. Cykelsti/fortorv anlægges kun når og hvis vejmyndigheden finder, at der er behov for det. Vejtræer og gadelamper placeres så de ikke står i vejen for den mest sandsynlige placering af overkørslen til de enkelte grunde.

- 8.4 Adgangsvejene Toftekærvej og Haderupsundvej udformes med et tværprofil i princippet som vist på illustration 31. Vejtræerne placeres i østsiden af Toftekærvej og i nordsiden af Boelshøjvej. De viste fortorve / cyklestier anlægges, hvis vejmyndigheden vurderer, at der er behov for det.
- 8.5 Adgangsvejene Toftekærvej og Haderupsundvej udformes med et længdeprofil, hvor det tilstræbes, at vejene så vidt muligt følger terrænet for at lette overkørsel fra de tilstødende ejendomme og for at undgå større påfyldninger og afgravninger af det omliggende terræn.
- 8.6 Vendepladsen for enden af Sidevej til Toftekærvej skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.7 Inden for delområde **C, D og E** må indkørslen til de enkelte boliger gives en bredde af højst 4 meter. Der må kun etableres én overkørsel pr. bolig i delområderne **C, D og E**.

Stier

- 8.8 Hovedstierne fra punkt 1 til 3 og fra punkt 3 til 4 udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af 4 meter og med en anlagt bredde på 2,5 meter med en belægning, der er egnet til at cykle på.
- 8.9 Tilslutningsstierne 1, 2, 3 og 4 udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af 4 meter og med en anlagt bredde på 2,5 meter med en belægning, der er egnet til at cykle på.
- 8.10 Den rekreative sti fra punkt 3 til 5 udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af 3 meter og med en anlagt bredde på 1,5 meter med en belægning, der er egnet til at gå på.
- 8.11 Den eksisterende sti fra punkt 2 til 3 skal forblive en trampesti med dens nuværende forløb og må ikke befæstes eller udvides.

Parkering

- 8.12 Der skal anlægges mindst 1½ p-pladser pr. bolig i delområde **A og B** og mindst 2 p-pladser pr. bolig i delområde **C, D og E**.
- 8.13 I delområde **C** skal p-pladserne etableres i umiddelbar tilknytning til hver enkelt bolig og i delområde **D og E** skal p-pladserne etableres på egen grund.
- 8.14 Fælles ikke-overdækkede parkeringsarealer i delområde **A og B** skal udføres med en grøn karakter dvs. forsynes med hække, træer eller lignende, så de fremtræder grønne.
- 8.15 Inden veje, stier og fælles p-pladser anlægges, skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de enhver tid gældende bestem-

melser i Lov om offentlige veje og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens 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 m² bebygget areal.
- 9.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder fra veje og stier, begrænses mest muligt. Dette skal ske på baggrund af Byrådets vurdering i det enkelte tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

Ad 10.1: Der er ingen pligt til at hegne, men hvis der hegnes, må det kun ske med hække (levende hegn). I skel mod færdselsarealer skal hegnet plantes en ½ meter ind på grunden, så færdselsarealet ikke reduceres, når hækken / hegnet vokser til i tykkelse. I alle andre henseender gælder bestemmelserne i hegnsloven.

Ad 10.2 og 10.3: Hensigten er at undgå skæmmende eller dominerende oplag. Kan både, joller, vogne eller oplag fuldstændigt skjules bag hegn på grunden eller placeres indendøre, er det naturligtvis ok. Anvendes garager mere end 4 uger til oplag, skal man være opmærksom på bestemmelserne i punkt 8.12 om krav til p-pladser.

- 10.1 Hegn må kun etableres i form af levende hegn og må ikke plantes nærmere skel mod vej og sti end 0,5 m.
- 10.2 Der må ikke i en periode længere end 4 uger henstilles både eller større uindregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.
- 10.3 Længerevarende oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

Delområde F - rekreative arealer

- 10.4 De åbne partier af de fælles opholdsarealer i delområde **F** skal have et dækkende græstæppe, der skal fremstå klippet eller afgræsset. De eksisterende beplantninger i delområde **F** skal vedligeholdes i deres nuværende omfang.
- 10.5 En evt. støjvold langs Randersvej skal beplantes eller have et dækkende græstæppe, der skal fremstå klippet eller afgræsset. Hvis der mod Randersvej etableres et støjhegn, der ikke i sig selv har karakter af et levende hegn, skal hegnet skjules af beplantning på vestsiden.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af arealet er udstykket og efterfølgende bebygget eller når Mariagerfjord Kommune kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen kan underopdeles i vejlaug for enkelte delområder (som f.eks. delområde **A**, **B** eller **C**) i det omfang grundejerne i delområdet ønsker det.

- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private stier og private fællesveje, vejbelysning og alle friarealer og legepladser. Grundejerforeningen skal delegere denne opgave til grundejerne i de delområder, hvor der er oprettet et vejlaug eller et andet fællesskab (f.eks. andelsboligforening, almennyttig boligforening), som er egnet til at løse opgaven i det pågældende delområde.
- 11.5 Grundejerforeningen er berettigede 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 kræve fornøden sikkerhed herfor. Hvis der er oprettet lokale vejlaug eller andre fællesskaber jf. 11.3 og 11.4, skal grundejerforeningen overlade dem en passende andel af driftsmidlerne.
- 11.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på veje, stier, vejbelysning og alle fælles friarealer.
- 11.7 Grundejerforeningen skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes af Byrådet.
- 11.8 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.9 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsede områder.
- 11.10 Grundejerforeningen 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 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Der skal være etableret de i § 8.1, 8.2 og 8.8 nævnte adgangsveje og hovedstier og de i § 8.3 og 8.9 nævnte boligveje og tilslutningsstier, der betjener bebyggelsen i det pågældende delområde,
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandsforsyningen (jf. redegørelsens afsnit 4.6).
 - Bebyggelsen skal være tilsluttet almen vandforsyning (jf. redegørelsens afsnit 4.6).
 - Der er etableret den fornødne støjafskærmning mod Randersvej eller indsendt dokumentation for, at de vejledende støjgrænser er overholdt inden for lokalplanområdet.

§ 13 Ophævelse af ældre lokalplan

- 13.1 "Lokalplan nr. 1.1.19 for et område til åben-lav boligbebyggelse ved Mariagervej i Syd Hadsund by" vedtaget af byrådet i Hadsund den 17. juni 1981 samt "Partiel byplanvedtægt nr. 9 for boligområde i Hadsund syd"

vedtaget af Hadsund Byråd den 20. maj 1975 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 14 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf. Planlovens § 17.
- 14.2 De midlertidige retsvirkninger indebærer et forbud mod udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, med mindre en byggetilladelse er givet inden offentliggørelsen af forslaget.
- 14.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.
- 14.4 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 15.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.6 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 40/2009 for område til boligformål i Hadsund Syd af Mariagerfjord Byråd, den 18. september 2009.



Hans Christian Maarup
Borgmester



Niels Højgaard
Konst. Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan 40/2009 for område til boligformål i Hadsund Syd vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd den

.

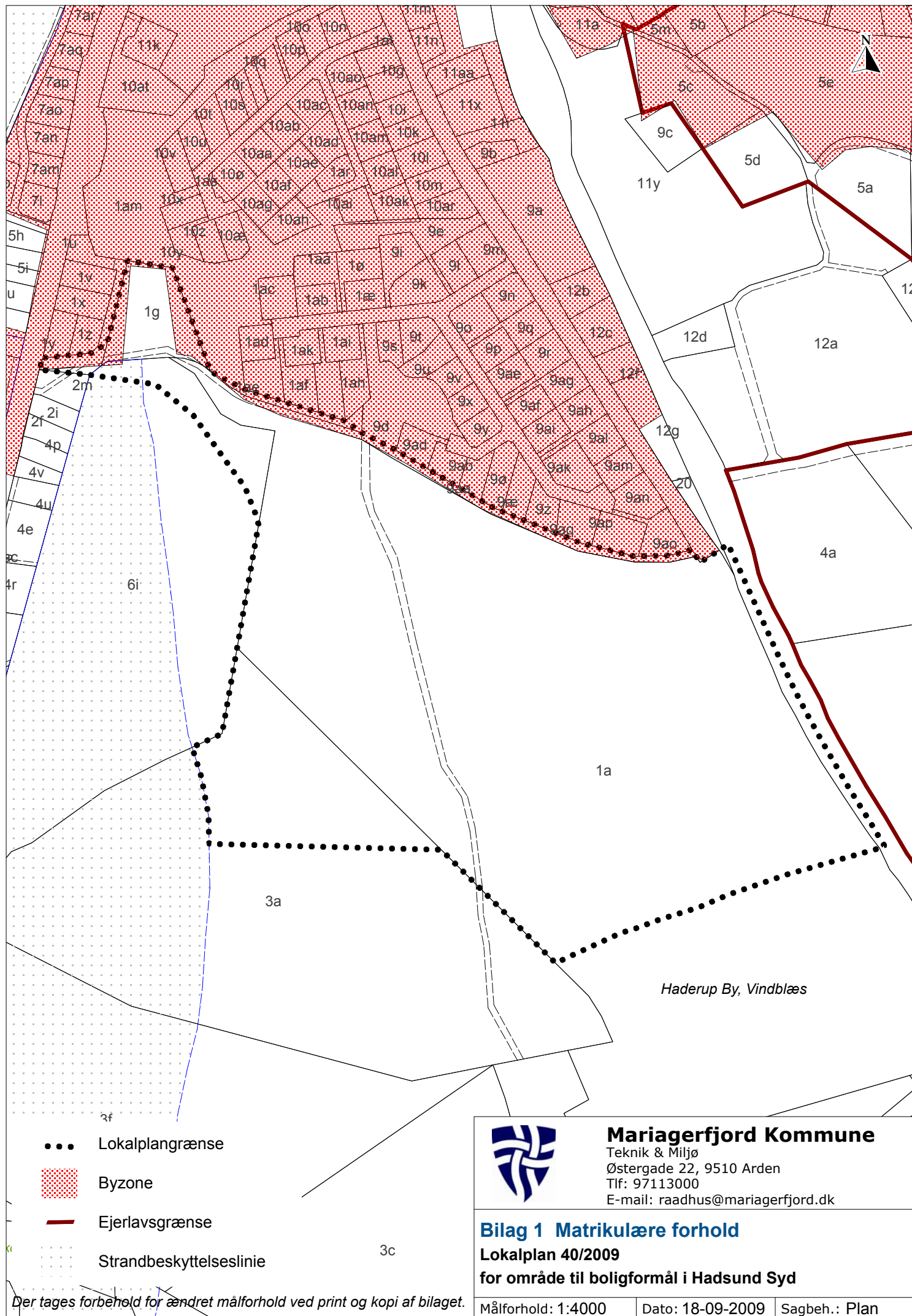
Hans Christian Maarup
Borgmester

Niels Højgaard
Konst. Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den



Bilag



... Lokalplangrænse

Byzone

Ejerlavsgrense

Strandbeskyttelseslinie

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



Mariagerfjord Kommune

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

Bilag 1 Matrikulære forhold

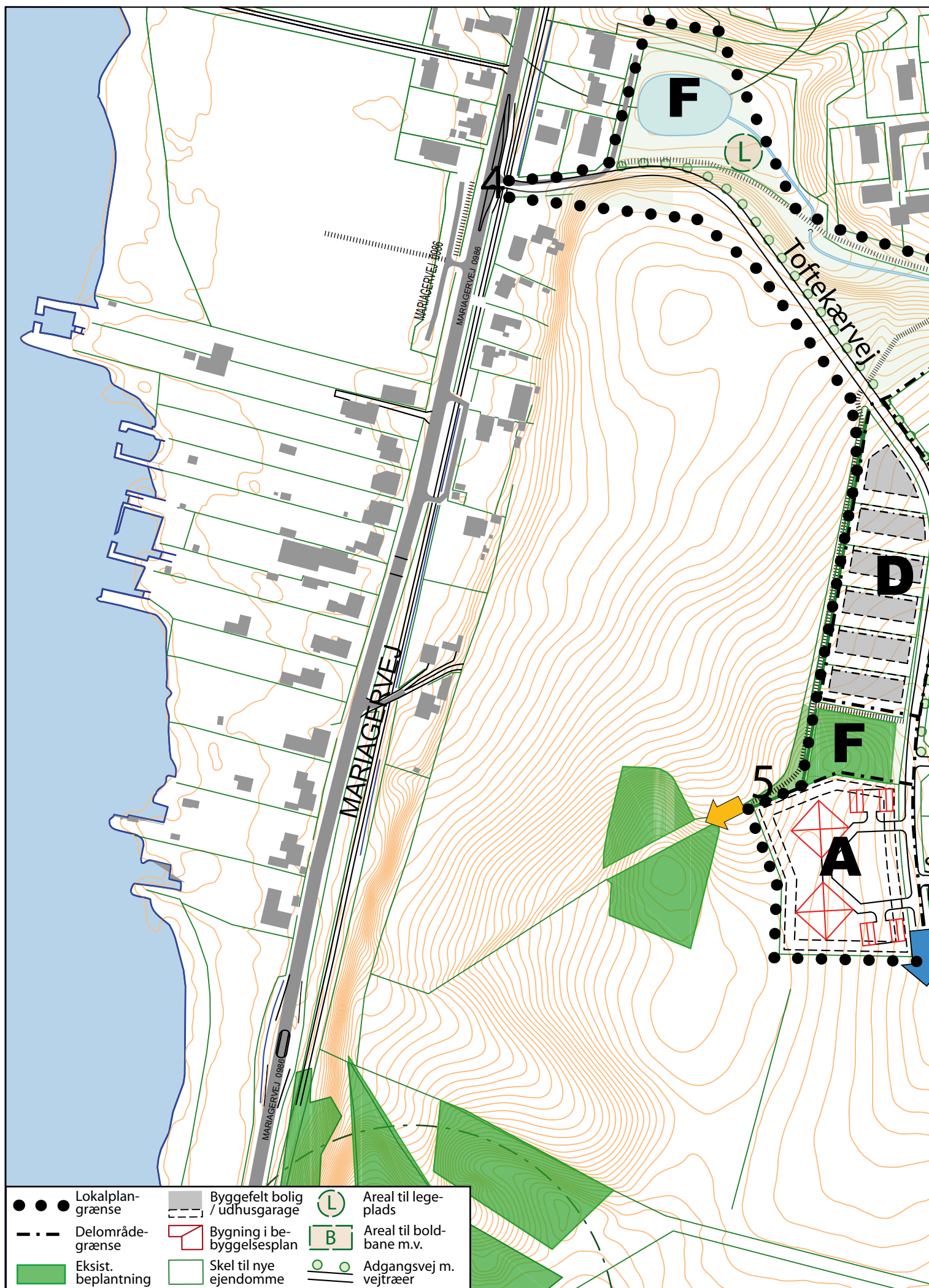
Lokalplan 40/2009

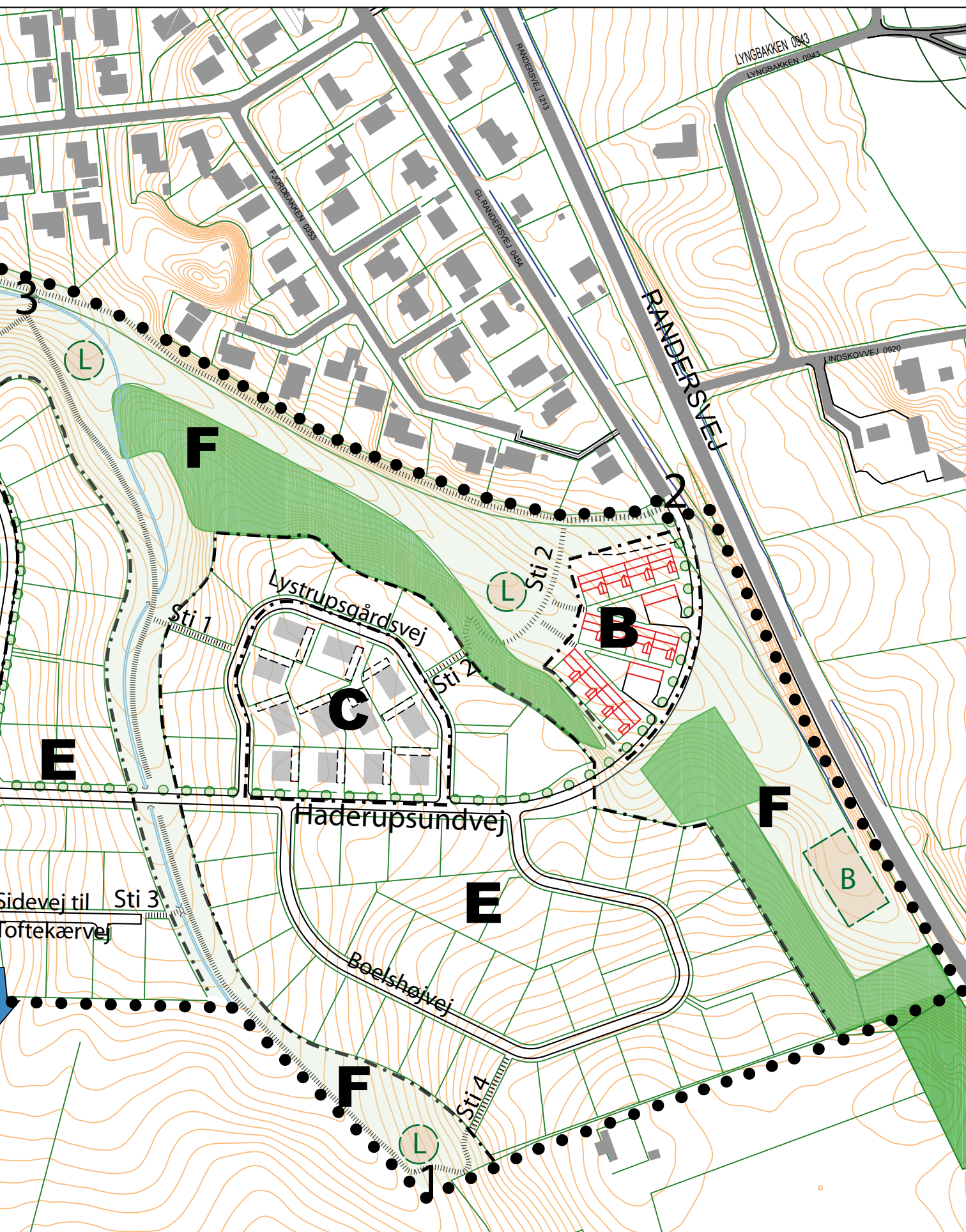
for område til boligformål i Hadsund Syd

Målforhold: 1:4000

Dato: 18-09-2009

Sagbeh.: Plan





Mariagerfjord Kommune

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

Kortbilag nr. 2: fremtidige forhold

Lokalplan 40/2009

Område til boligformål i Hadsund Syd

Målforhold: 1:2500

Dato: 14-04-2009

Sagsbeh.: Plan

Bilag 3 Screening af forslag til Lokalplan 40/2009

MILJØVURDERING AF PLANER

Screening af forslag til Lokalplan 40/2009 for område til boligformål i Hadsund syd

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, 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 planhierarkiet, og har direkte retsvirkning for borgerne. Den har derfor ikke indflydelse på andre planer.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?			x		I lokalplanen bestemmes, at al boligbebyggelse som minimum skal opføres som lavenergibyggeri lavenergiklasse 2
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		Lokalplanområdet er et mindre geografisk område. Mariagerfjord Kommune vurderer, at planen påvirker en mindre befolkningsgruppe.
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		Der er i boligbebyggelsen større landskabskiler, som bidrager til en mere ekstensiv arealudnyttelse.
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	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			x		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			x		Lokalplanområdet er opdelt i delområder med mulighed for at opføre attraktive og familievenlige boliger af varieret størrelse og karakter til alle befolkningsgrupper. Boligløsninger til handicappede indgår i overvejelserne, herunder også ved projektering af fællesarealer, veje, stier mv.
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Lokalplanområdet er en videreudbygning af et udbygget boligområde i Hadsund Syd. Der etableres veje, stier, fælles opholdsarealer med forbindelse mellem det eksisterende og nye boligområde, samt med de omgivende landskaber, Mariager Fjord mv.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			x		
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		
Grønne områder			x		Der indarbejdes landskabskiler, beplantningsbælter, samt fælles opholdsarealer med stiforbindelser.
Skovrejsning/skovnedlæggelse			x		En del af lokalplanområdet ligger i et skovrejsningsområde. Mariagerfjord Kommune vurderer, at dette ikke udelukker anvendelse af en del af området til boliger.
Fredning			x		
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			x		Landskabelig værdi, æstetik Lokalplanforslaget er en videreudbygning af et eksisterende boligområde i byzone. Området er registreret som almindeligt naturområde, særligt værdifuldt landskab og kystnærhedszone. Der er ved udarbejdelse af planforslaget foretaget undersøgelser og vurderinger, herunder visualiseringer mv. af bebyggelsens indpasning i forhold til det omgivende landskab. Det er konkluderet, at planforslaget kan gennemføres indenfor rammerne af de gældende reguleringer i planer og lovgivning. Beskyttelseslinjer Et mindre areal indenfor lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinien (300 m fra de eksisterende skvområder øst for Randersvej). Mariagerfjord Kommune vil i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen søge Miljøcenter Århus om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.
Geologiske særpræg			x		Der henvises til bemærkningerne foran idet det supplerende bemærkes, at boligområdet er afgrænset således i forhold til Mariager Fjord, at de markante kystskrænter bevares. Bebyggelse i området vil herved opleves som en naturlig del af den eksisterende boligbebyggelse i området og uden sløring af de af de betydende geologiske beskyttelsesinteresser.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Visuelle sammenhænge			x		Planforslaget indeholder visualiseringer og vurderinger der viser, at ny bebyggelse vil fremtræde som en naturlig videreudbygning af det eksisterende tilgrænsende boligområde i Hadsund Syd, samt at ny bebyggelse vil kunne tilpasses omgivelserne, herunder kystlandskaberne, på en tilfredsstillende måde.
Kulturarv					
Kulturohistoriske værdier			x		Der er et beskyttet dige indenfor lokalplanområdet. For at realisere lokalplanen, skal der for at skabe vejadgang til Mariagervej ske et gennembrud af diget i den nordlige ende og desuden ske et gennembrud syd for delområde E for at give plads for en sti. Det er en forudsætning for digegennembrudene at der opnåes tilladelse hertil fra enten Mariagerfjord Kommune eller Kulturarvsstyrelsen.
Arkæologiske værdier			x		
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge			x		
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø			x		Boligområdet er en videreudbygning af et eksisterende udbygget boligområde i Hadsund Syd.
Arkitektoniske værdier			x		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			x		Der er ikke registreret jordforurening i området.
Risiko for forurening			x		
Jordhåndtering/ flytning			x		Jordflytning håndteres i overensstemmelse med jordforureningslovens bestemmelser.
Råstoffer			x		
Erosion			x		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			x		
Udledning af spildevand			x		Boligbebyggelsen tilsluttes offentlig kloak.
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			x		
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			x		
Emissioner fra trafik til og fra området			x		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning			x		Området vil blive vejbetjent fra eksisterende vejtilslutninger til Hadsund – Mariager Landevej i overensstemmelse med vejmyndighedens anvisninger.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			x		Miljøstyrelsens gældende regler vil blive overholdt.
Påvirkninger fra vibrationer			x		
Energiforbrug			x		Der vil blive mulighed for at montere solceller og solfangere i forbindelse med projektering af bebyggelse. Boligbebyggelsen skal opføres som lavenergi huse.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE		Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Sikkerhed				x		
Risiko for ulykker				x		
Offentlig adgang				x		
Klimatiske forhold						
Eventuel påvirkning af klima				x		
Ressourcer og affald						
Arealforbrug				x		
Energiforbrug, anlæg og drift				x		
Vandforbrug				x		Vandforsyning af boligerne forventes at ske fra almen vandværk.
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed				x		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				x		
Affald, genanvendelse				x		
Sikkerhed						
Kriminalitet				x		
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.				x		
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold				x		
Påvirkning af erhvervslivet				x		
Materielle goder						
Herlighedsværdier						
Muligheder for arealanvendelse						

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.

Bilag 4 Konsekvensvurdering

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for område til boligformål i Hadsund Syd (lokalplan 40/2009) er det kommunens ansvar at foretage en konkret vurdering af forholdet mellem projektet og hensynet til internationale naturbeskyttelsesområder, samt tilstedeværelsen af strengt beskyttede arter, der optræder på Habitatdirektivets bilag IV, de såkaldte 'bilag IV-arter'. I denne forbindelse skal også projektets påvirkninger *ind* på et internationalt beskyttelsesområde vurderes.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 (korteste fugleflugtsafstand) fra det internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000-område nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord), der omfatter Ef-Habitatområde nr. 14, Ef-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 og Ramsarområde nr. 11. Yderligere er lokalplanområdet beliggende ca. 560 meter fra Ef-Habitatområde nr. 223 (Kastbjerg Ådal). Se Figur 1.

I dette konkrete tilfælde betyder det, at lokalplanen for boligområdet syd for Hadsund (40/2009), ikke kan vedtages, hvis den vil have negative påvirkninger på de arter og naturtyper som Natura 2000-område nr. 14 og nr. 223 er udpeget for at beskytte. De arter og naturtyper, der udgør udpegningsgrundlaget kan ses i tabel 1 og tabel 2. Derudover må projektet ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for 'bilag IV-arter'.



Figur 1. Natura 2000-områdets udstrækning i forhold til lokalplanområdet.

Natura 2000-område nr. 14

De internationale naturbeskyttelsesområder er et vigtigt bidrag til at beskytte den biologiske mangfoldighed i Danmark. De er samtidigt et dansk bidrag til internationalt at beskytte truede arter og naturtyper. Beskyttelsen forudsætter, at områderne administreres, så naturværdierne ikke forringes.

Udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord) omfatter 34 naturtyper og 6 arter. Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 er udpeget for 17 arter af fugle.

Udpegningsgrundlag for: EF-Habitatområde nr. 14.

14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.
1095 Havlampret (<i>Petromyzon marinus</i>)
1099 Flodlampret (<i>Lampetra fluviatilis</i>)
1103 Stavsild (<i>Alosa fallax</i>)
1355 Odder (<i>Lutra lutra</i>)
1365 Spættet sæl (<i>Phoca vitulina</i>)
1903 Mygblomst (<i>Liparis loeselii</i>)
1110 Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand
1130 Flodmundinger
1140 Mudder- og sandflader blottet ved ebbe
1150 * Kystlaguner og strandsøer
1160 Større lavvandede bugter og vige
1210 Enårig vegetation på stenede strandvolde
1310 Vegetation af kveller eller andre enårige strandplanter, der koloniserer mudder og sand
1330 Strandenge
2110 Forstrand og begyndende klitdannelser
2120 Hvide klitter og vandremiler
2130 * Stabile kystklitter med urteagtig vegetation (grå klit og grønsværklit)
2140 * Kystklitter med dværgbuskvegetation (klithede)
2170 Kystklitter med gråris
2180 Kystklitter med selvsåede bestande af hjemmehørende træarter
2190 Fugtige klitlavninger
2250 * Kystklitter med enebær
3130 Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden
3150 Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
3160 Brunvandede søer og vandhuller
3260 Vandløb med vandplanter
4030 Tørre dværgbusksamfund (heder)
5130 Enekrat på heder, overdrev eller skrænter
6120 * Meget tør overdrevs- eller skræntvegetation på kalkholdigt sand
6210 Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (* vigtige orkidélokalteter)
6230 * Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund
6410 Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
7230 Riggær
9110 Bøgeskove på morbund uden kristtorn
9130 Bøgeskove på muldbund
9160 Egeskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund
9190 Stilkegeskove og -krat på mager sur bund
91D0 * Skovbevoksede tørvemoser
91E0 * Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Udpegningsgrundlag for: EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 15, Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del

Pibesvane	Lysbuget knortegås
Sangsvane	Gravand
Klyde	Bjergand
Hjejle	Ederfugl
Fjordterne	Sortand
Havterne	Fløjlsand
Dværgterne	Hvinand
Skarv	Stor skallesluger
Knopsvane	

Tabel 1. Liste over udpegningsgrundlag for Habitatområde 14 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 15. * prioriterede naturtyper

Ramsarområde

Dele Natura 2000-område nr. 14 omfatter Ramsar-område nr. 11. Ramsarområder er beskyttede vådområder med særlig betydning for fugle.

Natura 2000-område nr. 223

Udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 223 (Kastbjerg Ådal) omfatter 24 naturtyper og 6 arter.

Udpegningsgrundlag for: EF-Habitatområde nr. 223.

223 Kastbjerg Ådal
1013 Kildevælds-vindelsnegl (<i>Vertigo geyeri</i>)
1014 Skæv vindelsnegl (<i>Vertigo angustior</i>)
1016 Sump vindelsnegl (<i>Vertigo moulinsiana</i>)
1166 Stor vandsalamander (<i>Triturus cristatus cristatus</i>)
1355 Odder (<i>Lutra lutra</i>)
1393 Blank seglmos (<i>Drepanocladus vernicosus</i>)
1110 Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand
1150 * Kystlaguner og strandsøer
1160 Større lavvandede bugter og vige
1330 Strandenge
3140 Kalkrige søer og vandhuller med kransnålalger
3150 Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
3160 Brunvandede søer og vandhuller
3260 Vandløb med vandplanter
4030 Tørre dværgbusksamfund (heder)
5130 Enekrat på heder, overdrev eller skrænter
6120 * Meget tør overdrevs- eller skræntvegetation på kalkholdigt sand
6210 Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (* vigtige orkidélokalteter)
6230 * Artsrige overdrev eller græssheder på mere eller mindre sur bund
6430 Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn
7110 * Aktive højmoser
7140 Hængesæk og andre kærsamfund dannet flydende i vand
7220 * Kilder og væld med kalkholdigt (hårdt) vand
7230 Riggær
9110 Bøgeskove på morbund uden kristtorn
9130 Bøgeskove på muldbund
9160 Egskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund
9190 Stillekegskove og -krat på mager sur bund
91D0 * Skovbevoksede tørvemoser
91E0 * Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Tabel 2. Liste over udpegningsgrundlag for Habitatområde 223. * prioriterede naturtyper

Lokalplansarealets benyttelse i dag

Arealet har i dag landbrugspligt, og der er ikke tidligere bebygget på arealet. Lokalplanområdet ligger i landzone umiddelbart syd for den eksisterende boligbebyggelse i Hadsund Syd.

Vurdering i forhold til Internationale Naturbeskyttelsesområder

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det konkrete byggeri ikke har nogen væsentlig negativ påvirkning på arter og naturtyper, der danner udpegningsgrundlaget for de to Natura 2000 områder. Der imod kan byggeriget medføre en øget rekreativ benyttelse af områderne.

For Habitatområde nr. 14 gælder, at den korteste afstand til en naturtype på udpegningsgrundlaget er ca. 800 m til 9130 (Bøgeskov på muldbund), ca. 900 m til 1330 (Strandeng) og ca. 1200 m til 7230 (Riggær). Afstandene fra disse naturtyper på udpegningsgrundlaget til allerede eksisterende bebyggelse er væsentlig kortere og helt ned på 100 meter visse steder.

For Habitatområde nr. 223 glæder, at den korteste afstand til en naturtype på udpegningsgrundlaget er ca. 1200 m til 7230 (Rigkær).

Mariagerfjord Kommune vurderer, at den evt. øgede rekreative benyttelse af naturtyperne på udpegningsgrundlaget på baggrund af lokalplanen ikke vil have nogen væsentlig negativ effekt på naturtyperne, da de almindelige adgangsbestemmelser i naturbeskyttelsesloven vil regulere adgangen til - og benyttelsen af, disse områder. I forvejen er områderne beliggende bynært og må forventes allerede at være benyttet rekreativt. Afstandene på ca. 1 km fra det nye byggeriet til naturtyperne på udpegningsområderne vil muligvis sætte en væsentlig begrænsning på den rekreative benyttelse, og kun naturtype 9130 (Bøgeskov på muldbund) appellerer normalvist til rekreativ benyttelse blandt den bredere befolkning.

Mariagerfjord Kommune vurderer derfor, at nærværende lokalplans effekt på området, vil indebære en neutral effekt på de naturtyper, der danner udpegningsgrundlag for habitatområdet.

Inden for lokalplanområdet er der ikke kendskab til forekomst af arter på habitatområdets udpegningsgrundlag.

Mariagerfjord Kommune vurderer, nærværende lokalplan ikke påvirker arter, der danner udpegningsgrundlag for habitatområdet.

Strengt beskyttede arter (Bilag IV-arter)

Mariagerfjord Kommune har kendskab til fund af 'bilag IV-arter' i nærhed til lokalplanområdet. Der er fundet spidssnudet frø i habitatområde 223 (mindst 600 m fra lokalplanområdet). Derudover kan der forekomme arter af flagermus og markfirben.

Vurdering af projektets betydning for 'bilag IV-arter'

Spidssnudet frø, flagermus og markfirben er følsomme overfor forstyrrelse. Det kan derved forventes, at øget rekreativ aktivitet i området vil kunne forstyrre arten og derved forværre dens levevilkår. Det vurderes, at områderne allerede benyttes rekreativt, og at lokalplan 40/2009 ikke vil forøge forstyrrelserne i området væsentligt og derved ikke have negative konsekvenser for evt. spidssnudede frøer, markfirben og flagermus i området.

Konklusion

Boligbyggeri i lokalplansområdet syd for Hadsund er vurderet i forhold til de relevante dele af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 14. og nr. 223 samt arter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at projektet har neutral effekt på udpegningsgrundlaget.

Vurderingen er udført på baggrund af amtets registrering og kortlægning af naturtyper, kendskab til 'bilag IV-arter' og Basisanalysen for Natura 2000-område nr. 14. og nr. 223.

