

Mariagerfjord
KOMMUNE

Kommuneplan
2013-2025

Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune er vedtaget den 19. december 2013 og er en fuldstændig revision af planen fra 2009.

Kommuneplanen består af følgende dele:

Hovedstruktur
Hovedstrukturen beskriver Mariagerfjord Kommunes overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen.

Retningslinjer
Denne del indeholder bindende retningslinjer med uddybende redegørelser for hvert af planens 22 temaer.

Rammer for lokalplanlægningen
Rammerne for lokalplanlægningen beskriver de overordnede retningslinjer for, hvad der kan og bør bestemmes i fremtidige lokalplaner i de enkelte områder i kommunen. Rammerne angiver for eksempel bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelsens art og omfang. Rammerne er således bindeleddet mellem de overordnede overvejelser i hovedstrukturen og lokalplanlægningen.

Bilag
Bilagsdelen indeholder baggrundsmateriale for planen. Det er blandt andet kortbilag og den lovpligtige strategiske miljøvurdering af kommuneplanen.

Udgiver:
Mariagerfjord Kommune.
Center for Plan, HR og Udvikling

Forord

Jeg er glad for, at vi nu kan præsentere den nye kommuneplan for Mariagerfjord Kommune. Mange har været involveret i processen og der har været en livlig debat. Det vil jeg gerne takke for.

Den nye kommuneplan tager udgangspunkt i den overordnede vision for kommunen:

"at der omkring Danmarks smukkeste fjord skal være attraktivt at bo, leve og arbejde"

Vi har arbejdet med den nye kommuneplan siden vedtagelsen af Mariagerfjord Strategi 2011 i september 2011. Strategiens særlige fokus på bosætning har sat sit aftryk på kommuneplanen.

Øget bosætning er afgørende for kommunens økonomiske vækst og en god økonomi er en forudsætning for, at vi kan udvikle og fastholde den kommunale service. Derfor vil vi arbejde for at fastholde de eksisterende borgere og samtidigt tiltrække nye.



Indholdsfortegnelse

HOVEDSTRUKTUR
1.1 Fremtiden for Mariagerfjord Kommune 8
1.2 Bosætning 10
1.3 Bæredygtighed 12
1.4 Bymønster 14
1.5 Fortællingen om byerne 16
1.6 Det åbne land 26
1.7 Erhverv 28
1.8 Turistpolitiske overvejelser 30
1.9 Infrastruktur 34
1.10 Klimatilpasning 36

RETNINGSLINJER
2.1 Byzone og sommerhusområder 46
2.2 Områder til forskellige byformål 68
2.3 Detailhandel 84
2.4 Trafikanlæg 110
2.5 Tekniske anlæg 124
2.6 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav 146
2.7 VVM-pligtige anlæg 150
2.8 Støjbelastede arealer 152
2.9 Fritidsformål 156
2.10 Jordbrugsmæssige interesser 182
2.11 Store husdyrbrug 186
2.12 Skovrejsning 192
2.13 Lavbundsarealer 196
2.14 Natur 200
2.15 Kulturarv 218
2.16 Landskabelige bevaringsværdier 248
2.17 Geologi 258
2.19 Vandløb, søer og kystvande 262
2.20 Kystnærhedszonen 270
2.22.1 Klimatilpasning 276
2.22.2 Efterbehandling af råstofgrave 280

RAMMER
Rammer for lokalplaner 287

BILAG
Bilag 1 Arealbehov og rummelighed 534
Bilag 2 Nye arealudlæg i kystnærhedszonen 538
Kortbilag 544
Strategisk Miljøvurdering 586



KOMMUNEPLAN 2013-2025

Hovedstruktur

Mariagerfjord
KOMMUNE

1.1 Fremtiden for Mariagerfjord Kommune

Hvordan bliver Mariagerfjord Kommune et endnu bedre sted at bo, leve og arbejde?

Visionen for Mariagerfjord Kommune er, at der omkring Danmarks smukkeste fjord skal være attraktivt at leve, bo og arbejde.

Mariagerfjord Kommune er beliggende midt mellem Aalborg og byerne i Det Østjyske Bybånd. Kommunen er på den måde trædestenen mellem Nordjylland og resten af landet. Den position skal udnyttes til at tiltrække og fastholde flere borgere og arbejdspladser.

Fokus på bosætning

Den langsigtede udfordring for Mariagerfjord Kommune er uden tvivl bosætning. Bosætning hænger naturligt sammen med byernes kvaliteter, erhvervsudvikling, uddannelse, kultur osv. Men grundtanken er, at en øget bosætning fremmer forudsætningerne for en positiv udvikling af alt andet.

Øget befolkningstal er nemlig afgørende for Mariagerfjord Kommunes fremtidige økonomiske vækst. Og en robust økonomi er nødvendig for, at den kommunale service fortsat kan fastholdes og udvikles. Et øget befolkningstal skaber samtidig et bedre grundlag for privat service og handel, samt kultur- og fritidstilbud.
Befolkningstallet skal kort sagt øges ved at fastholde de eksisterende borgere og samtidig tiltrække nye. Det er en udfordring at skabe et grundlag, som kan tiltrække den ønskede bosætning. Det er derfor vigtigt, at udnytte alle eksisterende styrker og potentialer bedst muligt.

Byerne

Den største del af udviklingen og bosætningen vil ske i de større byer i kommunen. Byernes historie, identitet og styrker skal udnyttes og udvikles. Både til gavn for nye, men også for eksisterende borgere i Mariagerfjord Kommune.

Det åbne land

Området omkring Mariager Fjord er enestående på grund af sin beliggenhed og på grund af naturen med nærhed til fjord, skov og kyst. Attraktionerne i det åbne land i Mariagerfjord Kommune er mange og der er ingen tvivl om, at de er vigtige faktorer, når bosætningen skal øges.

Erhvervslivet

Mariagerfjord Kommune ønsker en positiv erhvervsudvikling med et stigende antal arbejdspladser og en tiltrækning af såvel "traditionelle" som "videnstunge" arbejdspladser.
Mariagerfjord Kommune er ikke i tvivl om, at en øget bosætning skaber flere arbejdspladser. Et stort antal arbejdspladser i kommunen er så samtidigt en væsentlig faktor for at tiltrække endnu flere nye borgere. Kommunens beliggenhed betyder desuden, at der er adgang til et meget stort antal arbejdspladser uden for kommunen i acceptabel pendlerafstand.

Infrastruktur

Udviklingen i Mariagerfjord Kommune er afhængig af udviklingen i Aalborg og Det Østjyske Bybånd. Det er derfor helt afgørende at infrastrukturen er velfungerende. Det gælder både vejnettet, men også den offentlige transport.

Mariagerfjord Kommune er en langstrakt kommune omkring Mariager Fjord. Udviklingen er derfor afhængig af, at der er god adgang til arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, idrætsanlæg, kulturhuse med videre inden for kommunegrænsen.

Centerfunktioner og service

Mariagerfjord Kommune udgør en selvstændig egn med en række centerfunktioner, hvilket betyder et godt serviceniveau til borgerne. Der



er ungdomsuddannelser, voksenuddannelser, politi, detailhandel, serviceerhverv og sygehus med videre. Alt sammen vigtige faktorer, når der skal tiltrækkes nye borgere.

Den kommunale service skal være af høj kvalitet. Mariagerfjord Kommune skal være en attraktiv kommune med pasningsgaranti, gode skoler og institutioner, god pasning og pleje samt attraktive kultur- og fritidstilbud. Der skal arbejdes bevidst med forebyggelse, miljø og sundhed.

Kultur og fritid

Mariagerfjord Kommune vil sikre gode vilkår for aktørerne og ildsjælene på kultur- og fritidsområdet. Der skal være gode fysiske rammer og gode driftsvilkår som understøtter det store arbejde, som både frivillige og professionelle udfører for at skabe et rigt kultur- og fritidsliv.

Samspil og kreativitet

Den fortsat positive udvikling i Mariagerfjord Kommune skal baseres på et tæt samspil mellem kommune, organisationer, foreninger, borgere, ildsjæle og erhvervsliv. Der skal være en positiv holdning til udvikling, kreativitet og nye initiativer.

Mariagerfjord Strategi 2011

Mariagerfjord Strategi 2011 er både kommuneplanstrategi og Lokal Agenda 21-strategi. Det har været naturligt i Mariagerfjord Kommune at koble de to strategier sammen, fordi de overordnede mål og emner i vid udstrækning er ens. Bæredygtighedstanken er indarbejdet i strategien og tanken er en grundlæggende forudsætning for den samlede strategi.

Mariagerfjord Strategi 2011 har særligt fokus på at øge bosætningen i kommunen, hvilket kræver en helhedsorienteret indsats. Mariagerfjord Strategi 2011 rækker derfor ud over den traditionelle fysiske planlægning gennem 12 temaer:



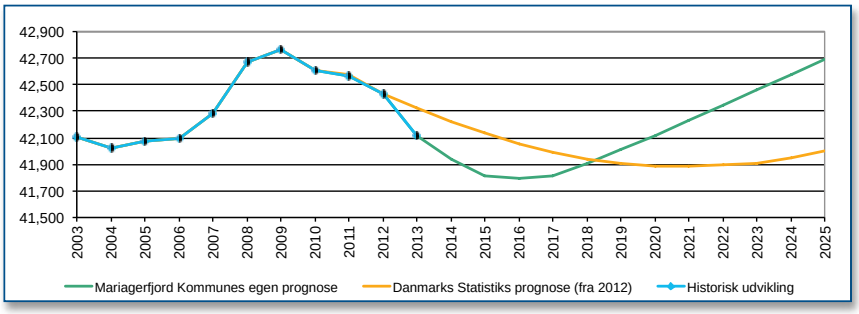
- Bymønster & Byudvikling
- Boliger & Bymiljø
- Mobilitet & Infrastruktur
- Energi & Klima
- Natur & miljø
- Det åbne land
- Kultur, Fritid & Oplevelse
- Sundhed & Trivsel
- Service & Omsorg
- Viden & Innovation
- Detailhandel, Erhverv & Beskæftigelse
- Dialog & Borger

Temaerne dækker samlet set hele den kommunale opgaveportefølje fra den fysiske planlægning til de mere bløde emner. Hvert tema indeholder en række overordnede politikker og strategier, der er styrende for kommunens arbejde.

1.2 Bosætning

Mariagerfjord Kommune ønsker at tiltrække borgere med gåpå-mod, engagement og livsglæde. Målet er en nettotilflytning på 100-200 indbyggere om året

Mariagerfjord Kommunes mål er en positiv og stabil befolkningsudvikling med en nettotilflytning på 100-200 indbyggere om året, fordelt på hele kommunen.



Figur 1.2.1 Hidtidig og fremtid befolkningsvækst

Befolkningsudvikling

Indbyggertallet er opgjort til 42.114 pr. 1. januar 2013. Heraf bor 17.090 indbyggere i kommunens to hovedbyer, Hadsund og Hobro. Der bor 9.893 i de 7 bosætningsbyer og 2.570 i de øvrige byzonebyer. I landsbyerne med mere end 200 indbyggere bor der 2.523 indbyggere. I landsbyer med mindre end 200 og i landområderne bor der 9.726 indbyggere.

Der er en stor fraflytning af unge, der flytter til storbyerne. En tendens, der er forstærket i de senere år. Til gengæld er der en pæn tilflytning af børnefamilier – en tendens, der desværre er svækket i de senere år. Der er desuden et mindre flytteoverskud af modne erhvervsaktive.

Alt sammen betyder, at der bliver færre børn og flere ældre. Befolkningen i Mariagerfjord Kommune er dog yngre end landsgennemsnittet. Befolkningsprognosen viser til gengæld, at der helt frem til 2016 vil være et faldende indbyggertal. Prognosen viser samtidig, at den forventede vækst derefter kun vil være på omkring 100 indbyggere om året. Det vil derfor kræve en særlig indsats, hvis målet om 200 nye indbyggere om året skal nås.

Et godt bosætningsgrundlag

Mariagerfjord Kommune har i kraft af fordelagtige huspriser, god infrastruktur og smuk natur et godt udgangspunkt for at øge bosætningen.

Kommunen er en trædesten mellem Nord- og Midtjylland og har et stort arbejdsmarked inden for kort rækkevidde. Med 45 minutters transport kan man fra Mariagerfjord Kommune nå til Viborg, Randers og ikke mindst universitetsbyerne Aalborg og Aarhus. Desuden er der ikke mindre end 23.000 lokale arbejdspladser i kommunen.

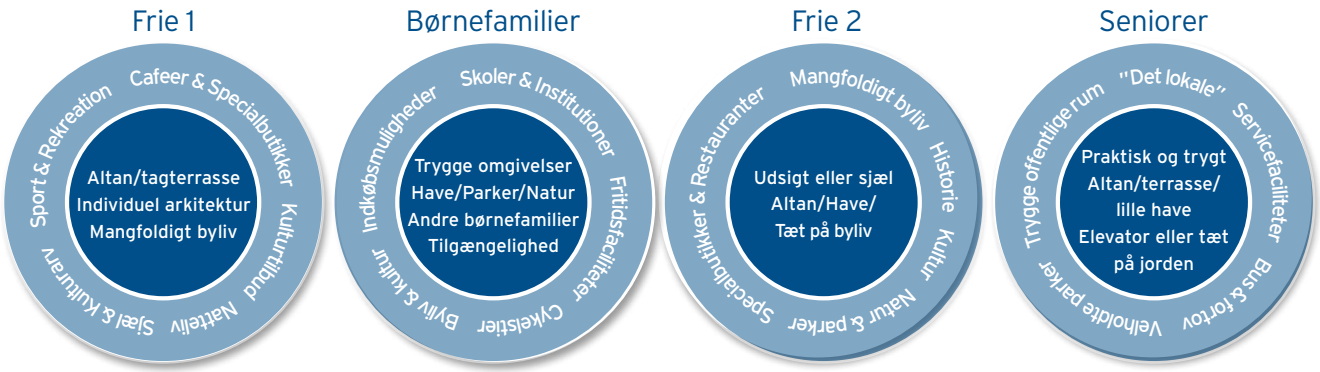
Bredt fokus på bosætning

Mariagerfjord Kommune erkender, at udstykning af lækre udsigtsgrunde, gode jobmuligheder og fordelagtige boligpriser ikke nødvendigvis øger bosætningen. Øget bosætning kræver en bred indsats på alle kommunens serviceområder.

Bosætning skal derfor være i fokus på alle fronter i kommunens udviklingsarbejde. Det ses for eksempel i Mariagerfjord Strategi 2011, hvor strategiens 12 temaer har et tværgående fokus på bosætning.

Fastholdelse og tiltrækning

For at skabe øget bosætning er det vigtigt for Mariagerfjord Kommune at tiltrække nye borgere. Men lige så vigtigt er det, at fastholde eksisterende Mariagerfjordborgere i kommunen. Derfor skal nye tiltag for



Figur 1.2.2 Bosætningsfaser. Ønsker og behov til omgivelserne ændrer sig gennem livets bosætningsfaser. Den inderste cirkel rummer de vigtigste elementer ved stedet, hvor man bor. Den yderste rummer de vigtigste elementer i den by, der omgiver én.

øget bosætning som udgangspunkt komme alle Mariagerfjordborgere til gode.

Både i forhold til at fastholde og tiltrække borgere spiller Mariagerfjordborgernes tilfredshed med at bo i kommunen naturligvis en helt afgørende rolle. Fokus på borgernes tilfredshed med kommunen er derfor afgørende, hvis kommunen skal fremme bosætningen. Den bedste reklame Mariagerfjord Kommune kan få, er borgernes positive omtale af kommunen, til hinanden og omverdenen.

Livsfaser frem for aldersgrupper

Indsatsen for at fastholde og tiltrække borgere i Mariagerfjord Kommune tager afsæt i livsfaser frem for aldersgrupper. Det centrale spørgsmål i forhold til flyttebehov er, hvor man er i sit liv, og ikke hvilken alder man har.

De ønsker og behov, man har til sin kommune, sin bolig, sit nærområde og sin by ændrer sig gennem livet. Det betyder ikke, at ethvert livsforløb følger en lige linje fra ung single til børnefamilie og endelig enlig pensionist. Stadigt flere lever som enlige og mange stifter familie flere gange i løbet af livet. De samme mennesker kan derfor meget vel veksle mellem at være del af en børnefamilie i nogle perioder og være single i andre. Har de delebørn skifter de måske endda livsfase hver anden uge.

Når man vælger bosted tager man imidlertid udgangspunkt i de behov, man forestiller sig at have i den nærmeste fremtid, og det er typisk i forbindelse med overgangen fra én livsfase til en anden, at man flytter.

Fire livsfaser = fire målgrupper

Mariagerfjord Kommune arbejder med fire livsfaser. Ud over børnefamilier og seniorer bruges kategorierne frie I og frie II. Frie I er de – fortrinsvist unge, der bor alene eller i parforhold uden børn. En livsfase, der i forhold til tidligere varer længere og er karakteriseret af stor frihed.

Frie II er de arbejdsduelige, endnu ikke gamle, hvor børnene er flyttet hjemmefra. I denne periode er rådighedsbeløbet typisk stort, og man opfatter sig i stigende grad ikke som gammel.

Figuren ovenfor illustrerer hvordan ønsker og behov til omgivelserne ændrer sig fra livsfase til livsfase. Livsfase-opdelingen og de ønsker og behov, der knytter sig til de forskellige livsfasegrupper, er selvfølgelig ikke specifikke for hverken Mariagerfjords borgere eller potentielle tilflyttere. Derfor er inddelingen velegnet til at beskrive nogle generelle indsatsområder som Mariagerfjord Kommune skal arbejde særligt med for at øge bosætningen.

1.3 Bæredygtighed

Udviklingen i Mariagerfjord Kommune skal ske på et bæredygtigt grundlag

Bæredygtighed er en grundlæggende forudsætning for planlægningen i Mariagerfjord Kommune. Bæredygtighedsbegrebet er indarbejdet som en naturlig del af kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen.

I Danmark er det kommunerne og regionerne, der gennem Planloven er forpligtigede til at fremme en bæredygtig udvikling, fordi det er de myndigheder, der er tættest på borgerne.

Bæredygtighed i Mariagerfjord Kommune

Arbejdet med bæredygtighed i Mariagerfjord Kommune tager udgangspunkt i Mariagerfjord Strategi 2011. Denne strategi er foruden kommunens planstrategi også byrådets strategi for Lokal Agenda 21.

Mariagerfjord Strategi 2011 kan derfor ses som en samlet plan for allerede igangværende og nye lokale tiltag til fremme af en fokuseret, bæredygtig udvikling. Strategien viser som helhed, hvordan Mariagerfjord Kommune arbejder med at fremme en bæredygtig udvikling. Strategiens hovedfokus er bosætning, der skal ske på et bæredygtigt grundlag. Der er taget udgangspunkt i byrådets forpligtigelser i Planloven om at fremme en bæredygtig udvikling. Dertil kommer Aalborg Commitments, der er en frivillig aftale om bæredygtighed, som Mariagerfjord Kommune har indgået sammen med kommuner og byer i Europa.



Aalborg Commitments er ud fra 10 opstillede indsatspunkter brugt som et værktøj til at arbejde med bæredygtighed i bred forstand. Det vil sige, at samspillet mellem økonomiske, miljømæssige og sociale forhold indtænkes i beslutningsprocesser, at borgerne bliver inddraget og at der arbejdes ud fra et helhedsorienteret og langsigtet perspektiv (se figur).

Mariagerfjord Kommune vil være rollemodel for at fremme en bæredygtig udvikling i hele kommunen. Det skal ske ved at styrke arbejdet med Lokal Agenda 21 og andre bæredygtighedsprocesser. Stærke og brede kriterier for bæredygtighed skal sikres som et element i beslutningsprocesser, herunder fordeling af ressourcer.

Cittaslow og bæredygtighed

Mariager by er blevet certificeret som Cittaslow i 2012. Cittaslow udspringer af Slow Food-bevægelsen. Centralt i cittaslow-filosofien er at tænke, planlægge og handle i overensstemmelse med grundlæggende værdier om livskvalitet og stedsidentitet.

Cittaslow lægger op til en udvikling, hvor tidens udfordringer mødes med en særlig opmærksomhed på kvalitet i tilværelsen – de bedste moderne og teknologiske, og måske utraditionelle, løsninger med afsæt i lokale særpræg, tradition og historie samt et rent miljø. Cittaslow er på den måde indbegrebet af en bæredygtig udvikling.

Lokal Agenda 21, Aalborg Commitments og Cittaslow

International aftale
Det globale samarbejde om at fremme en fælles miljøansvarlig, bæredygtig udvikling blev igangsat i juni 1992. Danmark underskrev sammen med ca. 180 lande en international aftale om en fælles handlingsplan for bæredygtig udvikling ved FN's konference i Rio de Janeiro, Brasilien.

Hvad betyder Agenda 21?
Planen blev benævnt med det engelske udtryk "Agenda 21". Agenda betyder dagsorden og 21 står for det 21. århundrede. Agenda 21 skal udføres globalt, nationalt og lokalt af organisationer under FN, regeringer og "væsentlige samfundsgrupper" alle steder, hvor mennesker påvirker miljøet.

Aalborg Commitments
Mariagerfjord Kommune har valgt at tilslutte sig Aalborg Commitments. Det er et værktøj til at arbejde med bæredygtighed, udviklet i et samarbejde mellem europæiske byer og kommuner. Aftalen blev skrevet i forbindelse med en bæredygtighedskonference i 2002 i Aalborg. Der er fokus på 10 temaer, der alle indeholder principper for indarbejdelse af bæredygtighed i kommunen:

- Styring & Ledelse
- Urban lokal ledelse for bæredygtighed
- Naturlige fælles goder
- Ansvarligt forbrug og livsstil
- Planlægning og design
- Bedre mobilitet, mindre trafik
- Lokal handling for sundhed
- Levende og bæredygtig lokal økonomi
- Social lighed og retfærdighed
- Fra lokal til global

1.4 Bymønster

Byernes styrker og særlige kendetegn skal udnyttes bedst muligt til at skabe bosætning og udvikling

Den største del af udviklingen i Mariagerfjord Kommune sker i de større byer. Byernes kraft skal udnyttes til at skabe udvikling i hele kommunen.

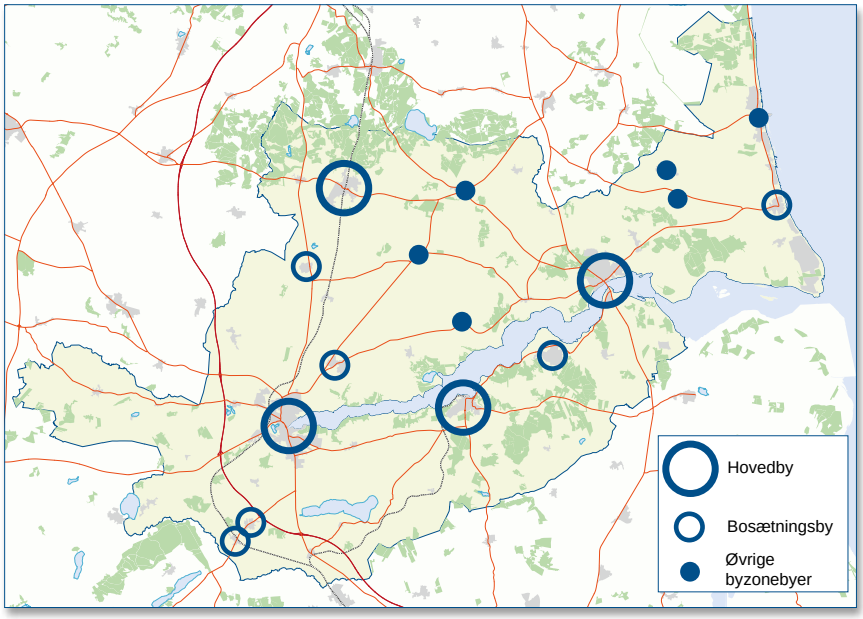
Byerne er en vigtig del af kommunens identitet og byerne indeholder de serviceudbud, som også byernes opland er afhængige af.

Byernes roller og det kommunale bymønster er grundlaget for den fysiske planlægning, som er kernen af kommuneplanlægningen. Det handler helt grundlæggende om at udlægge arealer til forskellig formål.

Når byerne tildeles roller og indgår i det kommunale bymønster bliver det muligt at udlægge arealer til for eksempel boliger, erhverv, detailhandel, offentlig og privat service de rigtige steder i kommunen.

Det kommunale bymønster handler også om samarbejde mellem kommunens byer og om at forbedre konkurrenceevnen i forhold til byerne uden for kommunen.

Det er vigtigt, at udnytte byernes styrker og historie og samtidig dyrke forskelligheder, så byerne supplerer hinanden. Arbejdsdelingen mellem byerne skal styrkes og der skal arbejdes for en fælles identitet og fremtid.



Kort 1.4.1 Det kommunale bymønster

Så byernes roller og bymønstret skal altså tilgodese både den enkelte by, men også hele Mariagerfjord Kommune.

Ved at udpege bosætningsbyer sættes der samtidig fokus på Mariagerfjord Kommunes overordnede mål om at øge bosætningen i kommunen.

Bymønstret er desuden opbygget ud fra et princip om, at byernes beliggenhed ved jernbane, motorveje og det overordnede vejnet skal udnyttes bedst muligt.

Definition af byroller

Hovedbyer

Arden, Hadsund, Hobro og Mariager er udpeget som hovedbyer. Det er her, at den største del af bosætningen og befolkningsudviklingen vil ske. Det er derfor helt afgørende, at der er udlagt tilstrækkelige arealer til byudvikling i



hovedbyerne. Der skal udlægges kommunalt ejede arealer til byudvikling, hvis der ikke er udlagt tilstrækkeligt store privatejede arealer.

Hovedbyerne indeholder et bredt udvalg af forskellige boligtyper og ejerformer, som skal styrkes og udvikles. Det er derfor også kun i hovedbyerne, at der kan opføres støttet boligbyggeri.

Hovedbyerne indeholder et varieret udbud af detail- og udvalgsvarehandel. Der er samtidig en koncentration af offentlig service. Byerne fungerer dermed som leverandører af service til et stort opland.

Hovedbyerne har desuden en bred, dynamisk erhvervsudvikling, som fortsat skal sikres de nødvendige udviklingsmuligheder.

Bosætningsbyer
Mariagerfjord Kommune ønsker at koncentrere indsatsen for at øge bosætningen i de byer, hvor det er hensigtsmæssigt og muligt. Ud over de fire hovedbyer, er der derfor udpeget fem bosætningsbyer.

De udpegede bosætningsbyer har enten befolkningstilvækst eller potentiale for vækst. Bosætningsbyerne indeholder en grundlæggende dagligvareforsyning og offentlig service i form af skole og børnepasningsmuligheder.

Mariagerfjord Kommune vil gøre en ekstra indsats for at fastholde det nuværende serviceniveau i bosætningsbyerne. Der skal udlægges kommunalt ejede arealer, hvis der ikke er udlagt tilstrækkeligt store privatejede arealer til byudvikling.

Øvrige byzonebyer
Disse byer er den mindste form for byer, hvor der kan ske en egentlig byudvikling, fordi de er beliggende i byzone. Der udlægges derfor en mindre arealramme til byudvikling. Kommunen vil understøtte lokale initiativer og ønsker, men der gøres ingen særlig kommunal indsats for at øge bosætningen.

Landsbyer
Der er 45 landsbyer i Mariagerfjord Kommune. Kun 8 landsbyer har mere end 200 indbyggere og betragtes dermed som byer ifølge Danmarks Statistik. Landsbyerne er beliggende i landzone og der kan kun ske en mindre udbygning indenfor landsbyafgræsningen.

Indbyggerantal 1. januar 2013

Hovedbyerne	
Arden	2.457
Hadsund	5.377
Hobro	11.713
Mariager	2.568
Bosætningsbyer:	
Als	948
Assens	1.644
Onsild byerne	792
Valsgård	1.101
Vebbestrup	383
Øvrige byzonebyer:	
Astrup	520
Oue	322
Rostrup	273
Skelund	418
Veddum	374
Ø. Hurup	663
Landsbyer over 200 indb.:	
Døstrup	319
Handest	222
Hvilsom	241
Hvornum	316
Hørby	214
Norup	274
Rold	256
Visborg	468
Øster Doense	213

1.5 Fortællingen om byerne

En by uden historie er som et træ uden rødder

Fortællingen har en stor betydning for områdets tiltrækningskraft. Både når der skal tiltrækkes erhvervsliv og når der skal tiltrækkes nye borgere. Der findes attraktive byggegrunde og huse overalt i Danmark. Det særlige i Mariagerfjord er, at historien bruges som identitetsskabende faktor, når byerne planlægges og udvikles.

Det er sammenhængene og fortællingen og følelserne der sælger og det skal udnyttes. Styrken er forskelligheden og byernes forskellighed skal understøttes, så byerne til stadighed kan supplere hinanden bedst muligt og den samlede kommune dermed kan stå stærk.

Man skal kende historien for at kunne bruge den. I det følgende gennemgås de to hovedbyer og de syv bosætningsbyer, og der gives en kort beskrivelse af byerne med fokus på: historien, styrkerne og mulighederne.

Blikket for fortællingens potentiale startede, da Mariagerfjord Kommune blev Kulturarvskommune i 2008. Det er med afsæt i dette arbejde, at byernes fortælling indarbejdes som en del af kommuneplanen. Men det er ikke kommuneplanen alene, der kan gøre en forskel i de enkelte byer.

Det store potentiale ligger i at byernes ildsjæle og borgere udvikler byernes fortælling og gør dem til deres egne. Levende handlekraftige bysamfund er attraktive bosætningsbyer, og byrådet håber at være med til at inspirere områdets borgerforeninger og ildsjæle til at fortælle de gode historier og til at være stolte aktører for de mange herlige bosætningsmuligheder i Mariagerfjord Kommune.

Hovedbyerne

Arden – familiebyen med skoven i baghaven

Historie

Arden er en stationsby og en af de såkaldt nye byer, der opstod med jernbanens anlæg igennem landet i sidste halvdel af 1800-årene. Før banen eksisterede landsbyerne Hesselholt, Store Arden og Lille Arden, men med jernbanen opstod stationsbyen Arden i 1896.

Stationsbyerne opstod for at udfylde et voksende behov for vareudveksling mellem landdistrikterne og byerne. Som mange andre stationsbyer udviklede Arden sig til en by med råvareforædling (bl.a. med andelsmejeri og dampsavværk) og på grund af sin nye betydning som knudepunkt opførtes kro, missionshus, telegrafstation og postekspedition.

Byen fik også skole, brugsforening og købmandshandler og senere kommunekontor og offentlige arbejdspladser. Igennem det 20. århundrede er befolkningen vokset støt og i dag er Arden en attraktiv bosætningsby med et stort potentiale. Den naturskønne beliggenhed kombineret med placeringen på jernbanen og byens familievenlighed gør den til en god pendlerby.

Arden tiltrækker kommunens primære målgruppe: børnefamilierne, der er på jagt efter en base der kan kombineres med mange arbejdsdestinationer. Arden blev årets børneby i år 2000 og er stadig et godt bud til familier der er på jagt efter deres første hus.

Styrker

Toget var årsagen til byens opståen og er stadig et stort aktiv. Arden har kommunal skole og daginstitutioner, en stor hal, svømmehal, dyrepark







og naturlegeplads. Foreningslivet er stærkt og byens ildsjæle står selv bag opførelsen af naturlegepladsen. Her er et varieret boligudbud med gamle huse, parcelhuse, nybyggede huse og byggegrunde. Arden har gode indkøbsmuligheder til den daglige handel og har et aktivt kulturhus med bibliotek og arrangementer.

Arden ligger på kanten af Danmarks største skovområde, Rold Skov, med alle de naturkvaliteter det giver. Rold Skov er varieret og kuperet og rummer et væld af stier og ruter. Både til løb, gang, cykling og ridning. Kalken i undergrunden spiller en afgørende rolle for skoven.

Den resulterer i en stor mængde klare kilder og badesøer, og er samtidig forklaringen på en stor del af skovens flora og fauna. Blandt andet rummer skoven mange orkidéer. Her er noget for naturelskere. Man kan gå på opdagelse i Rold Skov på en dag, men man bliver aldrig færdig. Rold Skov er gennem historien blevet forbundet med røvere og overfald.

Disse fortællinger bruges stadig i formidlingen af Rold Skov og er et aktiv. Hvis man vil bo et roligt sted med skoven i baghaven og samtidig have gode muligheder for at pendle til job i mange byer, er Arden et rigtig godt bud.

Muligheder
Arden skal være en del af det fremtidige nærbanenet. Flere togafgange vil have stor betydning. Det er oplagt at styrke skovprofilen med aktiviteter og arrangementer, og at føre skoven ind i byen. De lokale ildsjæle skal fortælle og udvikle historien om en attraktiv børneby ved skoven. Lokalt engagement og stolthed vil resultere i synlighed langt fra og gøre byen endnu mere attraktiv som pendlerby.

Hadsund – kommunens fjordby

Historie
Hadsund ligger ved fjordens smalleste passage og har været færgested siden middelalderen. Navnet betegner et sted og dets funktion frem for en by: Sundet ved Haderup. Haderup var en bebyggelse på fjordens sydside.

I middelalderen måtte man kun bedrive handel i byerne. Hadsund var ikke en by og der var langt til de nærmeste markeder i Randers, Aalborg og Hobro. Derfor fik stedet handelsprivilegier i midten af 1800-tallet og så gik det stærkt. Der blev opført købmandsgårde og snart slog handlende og håndværkere sig ned i Hadsund. Byen havde tidlig industri med blandt andet klædefabrik og saft- og marmeladefabrik, og bebyggelserne bredte sig hurtigt. Byen voksede frem omkring færgestedet og senere omkring indfaldsvejene. Hadsund er en af de såkaldt nye byer, men den adskiller sig fra de andre nye byer ved ikke at være opstået omkring jernbanen, men derimod omkring et færgested.

Hadsund fik jernbane mod Randers i 1883 og mod Aalborg i 1900. Man skulle stadig færges over fjorden mellem de to stationer. I 1904 kom der en fast broforbindelse, men først i 1948 kunne man tage et gennemkørende tog over vandet. I 1969 blev jernbanerne nedlagt og fik aldrig afgørende betydning for byen. Hadsund fik kirke i 1898, elværk i 1906, bank i 1915 og politi i 1919.

I 1970'erne var Hadsund centrum for et sandt erhvervseventyr. På grund af massiv egnsudviklingsstøtte skød et utal af virksomheder op og befolkningsvæksten var stor. Man ser det fysisk i byen på de mange parcelhuskvarterer, men perioden har også haft afgørende betydning for Hadsunds selvforståelse som en by der kan trække stor erhvervsudvikling.







Hadsund ligger på begge sider af fjorden og er kommunens mest markante fjordby. Det er ikke svært at finde et hus med fantastisk udsigt og fjorden bidrager med utrolig herlighedsværdi. Hadsund har stadig områdets eneste faste forbindelse over fjorden og er derfor et fast knudepunkt for al trafik øst for motorvejen.

Hadsund har mange videnstunge virksomheder og rigtig mange mennesker kører til Hadsund for at arbejde hver dag. Hadsund ligger desuden med god pendlerafstand til Aalborg og Randers, og byen har et stort potentiale som pendlerby.

Styrker
Hadsund har en stor moderne skole, der ligger i udkanten af byen med cykelsti og god forbindelse til de omkringliggende boligområder. Der er et rigt foreningsliv. Især er Hadsund stærk indenfor sejlsport og roning, hvor byen leverer OL-vindere.

Den tidligere skole er i dag Kulturcenter og rummer bl.a. bibliotek, biograf, café og koncertsal. Byen har et bredt udvalg af detailvarer og specialbutikker, og har øget handel på grund af østkystens turisme, der kun ligger 25 km væk. Hadsund er en lille by. Alligevel er der stor mulighed for at gå ud at spise og det giver liv i byen. På Hadsunds flade engarealer på begge sider af fjorden findes boliger med en særegen fjordnær beliggenhed. Der er både nybyggede huse, små arbejderhuse, parcelhuse, rækkehuse og murermesterhuse med direkte adgang til vandet. Flere med egen bådebro.

Det er en stor kvalitet at byen ligger på begge sider af fjorden, og Hadsund har meget præsentable indfaldsveje med bynær skov og smuk udsigt.

Muligheder
Hadsund er kommunens fjordby og fjordhistorien skal derfor styrkes, så det er tydeligt, at der er herlighed for alle pengene. Der er udviklingsprojekter på havnefronten og hvis byens fjordhistorie forløses og der tænkes i alternative boligtilbud, er der et stort potentiale i havneprojekterne.

Byen ligger attraktivt i forhold til Aalborg Øst og de mange arbejdspladser omkring universitetet og et kommende supersygehus. Der skal gøres en aktiv indsats, hvis Hadsund skal gøres synlig fra Aalborg. Den største barriere er af mental karakter og der er derfor brug for en indsats med relationsmarkedsføring og charmeoffensiv der, hvor kommunen ønsker at gøre indtryk. Det kommer ikke til at ske af sig selv. Det skal ske ved en fokuseret indsats og det er nødvendigt. Den demografiske udvikling i Hadsund viser, at kommunen skal gøre noget, hvis byens udviklingsmønster skal vendes og bosætningspotentialet forløses.

Det skal sikres, at Hadsund har de boligtilbud, der kan lokke turnuslæger og universitetsfolk hertil. Måske er det lækre boliger på lejebasis, der gør det muligt at prøve området af? Måske noget alternativt bæredygtigt byggeri? Måske noget andet? Marigerfjord Kommune må tænke stort, hvis det skal kunne ses langt væk.

Det er desuden en oplagt mulighed at rekruttere nogle af de folk, der arbejder i området og som i forvejen har en relation til byen. Dette skal ske som et samarbejde imellem kommunen og områdets virksomheder. Endelig skal historien om Hadsund som børneby understøttes.

Byen har alle kort på hånden og har et enormt potentiale med







kombinationen af fjordnær beliggenhed, servicetilbud, kort afstand til ferielandet, rimelige priser, mange arbejdspladser og central beliggenhed. Det afgørende er, at kommunen begynder at få øje på og fortælle den gode historie om en by i vækst, for der er ingen der har lyst til at bo i eller drive virksomhed i en by, hvor den bærende fortælling er afvikling.

Hobro – kommunens dynamo

Historie

Hobro ligger i bunden af fjorden med nem adgang til havet og samtidig beskyttet mod overfald fra søsiden. Byen ligger lige der, hvor den nord-sydgå-ende landtransport kunne passere vandet.Der har levet folk ved vandet siden oldtiden, og i vikingetiden var stedet attraktivt nok til at Harald Blåtand anlagde en af sine vikingeborge. Dengang var vandstanden højere end i dag, og man kunne sejle med fladbundede vikingeskibe helt ind til Fyrkat.

Det er uvist hvornår Hobro opstod som by, men på grund af sin placering i landskabet hører den formentlig til blandt de tidligste byer fra 1100-årene. Der er fundet en signet fra begyndelsen af 1300-tallet. Det viser at der fandtes et købmandsgilde og dermed at Hobro var købstad. Det gør Hobro til en af landets tidligste købstæder, og det var områdets mest magtfulde by i tidlig middelalder. Den tidlige by voksede frem omkring kirken og Adelgade. Helt indtil 1920 kunne man sejle op til bagsiden af Adelgades matrikler. Byen var på den måde meget tættere forbundet med havnen end i dag. Hobro havde meget tidlig industri. Blandt andet: Bryghus (1841), skibsværft (1849), teglværk (1850), spritfabrik (1891), gasværk (1898) og slagteri (1904).

Jernbanen kom til Hobro i 1869. På grund af terrænet kom stationen til at ligge langt fra byen. Det betød at der opstod en selvstændig bebyggelse, Hostrup Huse, omkring stationen. Bebyggelsen blev en konkurrent til handlen i Hobro og blev først i 1921 en del af byen. I 1900 blev jernbanen forbundet med havnen og det havde stor betydning for industrien på havnen, der nu var forbundet med landets øvrige jernbaner.

I 1970'erne var der igen stor erhvervsudvikling i Hobro, hvilket kan ses på de mange parcelhuskvarterer i byen. I 1992 kom motorvejen, der sikrede stor aflastning langs den gamle hovedvej gennem byen. Motorvejen har haft afgørende betydning for den fortsatte erhvervsudvikling i byen. Jernbanen betyder også meget for Hobros tiltrækningskraft. På grund af sin centrale placering mellem to universitetsbyer, og med pendlerafstand til rigtig mange jobs, tiltrækker Hobro den primære målgruppe: børnefamilier.

Styrker

Hobro ligger utrolig godt, fordi byen både har motorvej og jernbane. Der er 400.000 arbejdspladser indenfor en times kørselsafstand og det gør Hobro oplagt som pendlerby. Job skifter livet igennem, så det er vigtigt at have en base hvorfra man kan nå forskellige jobs. Hobro er kommunens største by og områdets dynamo i forhold til servicetilbud og erhvervsudvikling. Der er fire skoler, daginstitutioner og et varieret kultur- og fritidsliv. Et rigt foreningsliv samt biograf og teater.

Byen virker større end den er. Der er meget handel fordi den servicerer et stort opland, men også fordi her er en lang række offentlige arbejdspladser, man ikke normalt finder i provinsbyer. Blandt andet sygehus, politistation og tinglysningsret. Også på uddannelsesområdet er der mange arbejdspladser med blandt andet:







gymnasium, Tech College, VUC og handelsskole. Desuden er der talrige nye vidensvirksomheder. Hobro er især stærke indenfor udvikling af brint- og brændselsceller. Der er et ungdomshus, kulturskoletilbud i verdensklasse og en række spisesteder og overnatningsmuligheder. Desuden er der Fyrkat, der er ved at blive optaget på UNESCOs verdensarvsliste. Hobro er en lille storby.

Muligheder

Det igangværende byudviklingsprojekt skal knytte by og havn tættere sammen. Hobro er en havneby og havnen og fjorden har spillet en afgørende betydning for byens opståen og udvikling. I dag er fjorden ikke en særlig stor del af byens fortælling. Der er mange der slet ikke ved at Hobro ligger ved vand. Havnehistorien bør derfor styrkes. Byudviklingsprojektet indeholder desuden en tiltængt forskønnelse af byens indfaldsveje.

På grund af sin historie med hovedvejen der går igennem byen på den ene led og fjorden og vådområderne der skærer byen over på den anden led, er der svære vilkår for en smidig infrastruktur i byen. Der er et stort potentiale i at sikre bedre forhold for bløde trafikanter rundt i byen.

Hobro har mange indpendlere: folk der bor et andet sted og kommer og arbejder hver dag. Det betyder at der er et oplagt bosætningspotentiale blandt folk, der i forvejen har en relation til byen. Dette kan udnyttes i et samarbejde mellem virksomhederne og kommunen. Hobro trækker bosætning, men trækker kun med traditionelle boligtilbud. Der er et potentiale for alternative boligtilbud. For eksempel bæredygtigt byggeri, bofællesskaber, attraktive lejeboliger eller husbåde.

Mariager – midt i historien

Historie

Mariager ligger der, hvor den lige vej mellem Aalborg og Randers krydser fjorden. Det betyder at der har boet mennesker og været overgangssted langt tilbage i tiden.

Som by er stedets historie knyttet til klosteret, der blev opført i 1446. Klosteret var indviet til Jomfru Maria og herfra stammer byens navn, der betyder Marias agre. Man kender ikke længere byens landsbynavn.

Byen voksede frem omkring klosteret og indfaldsvejene. Senere kom byudviklingen omkring havnen, der gjorde byen mere fjordnær. Mariager var områdets mest magtfulde by i senmiddelalderen. Klosteret havde handelsprivilegier og store jordbesiddelser og tjente desuden godt på udskibningen af kalk, der blev brugt til kongens pragtbyggerier i København.

Der kom aldrig egentlig industri til Mariager og i 1800-årene var den en af landets mindste købstæder. Med indvielsen af den faste broforbindelse i Hadsund i 1904, mistede færgestedet også sin funktion og udviklingen i byen gik næsten i stå.

Jernbanen kom sent og fik aldrig stor betydning.I dag er det en styrke, for det har medvirket til at bykernen er velbevaret. I bykernen findes et hyggeligt købstadsmiljø med toppede brosten, roser og skæve bindingsværkshuse. Det er de kvaliteter der har sikret byen optagelse i det internationale Cittaslownetværk.

Rundt om det idylliske købstadsmiljø er en moderne og ung by med andre herligheder. Her er skov og kuperede skrænter. Her er foreninger og spisesteder og her er en varieret boligmasse. Man kan bo i et fredet eller bevaringsværdigt hus i bymidten, i en smuk villa på skrænterne, i parcelhuskvarterer ved skolen eller i nybygget hus i de nye udstykninger.







Mariager tiltrækker i særdeleshed veluddannede folk med gode lønninger. Huspriserne er høje og det har altid været fint at bo i Mariager.

Styrker
Mariager har en af landets bedste skoler og gode daginstitutioner. Der er varieret detailvareudbud med dagligvarebutikker og specialbutikker. Der er kulturtilbud, foreningsliv og spisesteder. På grund af sin historie har byen mange turister og dermed øget handel især i sommerhalvåret.

Folk i Mariager er meget stolte af deres by. Og det er de lokale ildsjæle og erhvervsdrivende der har stået bag drømmen om at blive certificeret som Cittaslowby. Cittaslow handler om det gode liv, lokale produkter, historie og bæredygtighed. Mariager er Danmarks anden Cittaslowby.

I Mariager er man midt i historien og kan bo mellem skov, fjord og gode servicefaciliteter. Der er også en del små og mellemstore virksomheder der nyder godt af den herlige beliggenhed. Blandt de største er region Nordjyllands botilbud: Sødisbakke. Det er en kæmpemæssig arbejdsplads og har stor betydning for byen.

Muligheder
På grund af købstadsidyllen og tankerne bag Cittaslow har Mariager et lidt gråhåret og fint image. Der er dermed et stort potentiale for at give byen en mere ung fortælling og at understrege historien om Mariager som børneby. Det er af samme grund også et potentiale at styrke den offentlige transport til ungdomsuddannelser og fritidstilbud i Hobro og at etablere en cykelsti. Hobro ligger indenfor cykelafstand, men på en meget farlig vej.

Bosætningsbyerne

Als – med tæerne i Kattegat

Historie
I oldtiden var vandstanden højere end i dag og østkysten var havbund. Als lå som en ø i havet og her har boet mennesker lige siden. Als Kirke er fra omkring år 1300 og ligger højt og majestætisk med udsigt mod Kattegat. Den er i århundreder blevet brugt som sømærke for områdets søfarere. Kirken hørte i mange år under områdets største herregård Visborggård, der også rådede over størsteparten af gårdene i Als.

Fra gammel tid har indbyggerne ernæret sig ved landbrug, småfiskeri og handel. Det var en fattig egn for jorden var sandet og mager. Midt i det 20. århundrede begyndte den udvikling, der har ført Als frem til den driftige by, den er i dag. Her begyndte opbygningen af den industri, der er en stor del af byens næringsliv.

Der er offentlige trafikforbindelser til Hadsund, Hobro, Aalborg og Randers, vejnettet til disse byer er veludbygget og Als har flyveplads. Als tiltrækker i særdeleshed seniorer og ligger utrolig smukt placeret ved østkystens naturrige landskab.

Styrker
Als har kommunal skole for mellemtrin og overbygning. Indskolingseleverne går på skole i Skellund og transporteres med skolebus. Der er daginstitutioner, hal og et bredt foreningsliv samt gode indkøbsmuligheder. Kroen, hallen og skolen fungerer i det daglige som mødesteder for lokalbefolkningen. Det lokale foreningsliv har stået bag etableringen af en multibane nær hallen. Her samles byen til boldspil og fitness. Als har billig fjernvarme, hyggeligt landsbymiljø med gadekær og stemningsfulde huse. Desuden har byen badestrand og handel fra områdets sommerhusområder og campingpladser.







Muligheder
Det er oplagt at udnytte gennemfartstrafikken og områdets turisme til stadig øget handel i byen. Bedre offentlig transport vil gøre området mere attraktivt for bosætning. Kystturismen kan stadig udbygges med synlig adgang til stier og ruter i det skønne landskab.

Infrastrukturen gør at man kan nå Aalborg på en halv time. Als har dermed potentiale som bosætningsby. Også for folk i den arbejdsdygtige alder. Her kan man bo i en velfungerende landsby med smuk kystnær beliggenhed og et godt serviceniveau.

Assens – arbejderby ved skov og fjord

Historie
Assens er en gammel landsby med rødder tilbage fra oldtiden. Navnet betyder sandsynligvis næsset med asketræerne. Den tidlige landsby Assens var en lille by. Undergrunden er fuld af sand og kalk. Det var dårlig landbrugsjord og derfor en fattig egn, hvor de fleste arbejdede som daglejere på de spredte gårde.

I slutningen af 1800-årene begyndte cementeventyret, der forvandlede den usle landbrugsjord til en værdifuld kilde til råstoffer. Her var nem adgang til kridt og ler, der er de vigtigste bestanddele til cement, og der var mulighed for udskibning. Indenfor få år blev der opført tre cementfabrikker på det område der i dag kaldes Dania. Assens oplevede en rivende udvikling og blev på kort tid forvandlet fra landsby til industriby. De nye arbejdspladser betød stor tilflytning og opførelse af mange huse og forretninger.

Som noget helt specielt fandtes der fra 1915-1992 to brugsforeninger i Assens. I den ene handlede bønderne og i den anden handlede industriarbejderne. Dette todelte bysamfund har præget Assens helt frem til i dag og har haft stor betydning for Assens' selvforståelse som arbejderby.

Det ses tydeligt at Assens er en arbejderby. Langs hovedgaden er der bygget beskedne en-etagers boliger til industriens arbejdere. Der var udskibningshavn ved cementfabrikkerne og indtil 1960'erne havde Dania eget toldsted. I 1975 ophørte cementproduktionen og området ved Dania er i dag en spændende erhvervspark med små og mellemstore virksomheder. Akzo Nobel, Skandinaviens eneste saltproducent, er en af områdets store virksomheder. De har eget udskibningssted på havnen og er en af de få virksomheder, der stadig bruger den gamle transportvej: fjorden.

Styrker
Assens har kommunal skole og nybygget daginstitution. Byen er en af områdets største landsbyer og har et imponerende detailvareudbud. Der er hal og foreningsliv og så er der herlig natur. Der er bynær skov og kort adgang til fjorden.

Der er ledige kommunale byggegrunde i byen og så er der en privat udstykning på toppen af skrænten med udsigt over fjorden – det må være en af landets bedste udsigter til drømmehuset. Ved foden af skrænten er der lystbådehavn og der er kort vej til både Mariager, Hadsund og Randers.

Muligheder
Byen fremstår slidt og uensartet og der er brug flere byfornyelsesprojekter ud over renoveringen af hovedgaden. Et kvarter i byen skiller sig dog ud: Boligområdet sydøst for hovedgaden. Det var oprindeligt udstykket til kolonihaver og grundene er derfor små og smalle. Her blev der bygget arbejderboliger i to etager. De smalle parallelle veje danner et homogent kvarter.







Byen har mange bevaringsværdige bygninger og der er derfor et potentiale for byfornyelse. De bevaringsværdige bygninger er udpeget i kommuneplanen. De er derfor omfattet af bygningsfredningslovens beskyttelse og det gør det muligt at søge om støtte til istandsættelse. Assens er en billig by. Her kan man realisere drømmen om et lækkert hus i en velfungerende landsby med gode servicefaciliteter til almindelige arbejderlønninger.

Det er tæt på job i Randers/Hadsund/Aalborg og ligger herligt placeret mellem skov og fjord. Der er et turismepotentiale i Daniaområdet og i formidlingen af Hans Kirks forfatterskab, der havde scene netop her.

Onsildbyerne – tæt på alt

Historie

Der er flere landsbyer der bærer navnet Onsild. Her i kommunen er der Søndre Onsild Stationsby og Søndre Onsild Kirkeby, men her behandles de samlet under betegnelsen Onsild-byerne.

Navnet Onsild betyder Odinshøj og navnet indikerer rødder langt tilbage. Der er flere gravhøje i området og det vidner om at her har levet mennesker siden oldtiden. Thulshøj, Grydehøj, Rishøj og Odinshøj, de er registreret og fredet. Den sidste, der har navngivet byerne, er i dag ødelagt og pløjet ned. Der er også en hellig kilde i området: Ingvords Kilde, der blev fredet i 1942.

De tidlige beboere var bønder. Man ved ikke præcist hvor de slog sig ned, men i området øst for Nr. Onsild er der fundet spor af en tidlig bebyggelse og en kirke. Bebyggelsens forsvinden kan formentlig kobles til pesten. Man ved det ikke med sikkerhed, men den sorte død var hård ved området. Der er en romansk landsbykirke i Sønder Onsild.

Den er som de fleste andre romanske landsbykirker opført i 1100-årene. Her indførte kongen at bønderne skulle betale en tiendedel af deres afgrøder, tiende, til kirken. Det gav kirken det økonomiske afsæt til at gennemføre et imponerende kirkeprojekt i hele landet. Onsild-byerne har oplevet stor tilflytning og erhvervsudvikling og med 2 minutter til motorvejen er landsbyerne centralt placeret.

Styrker

Onsild-byerne har en nyetableret friskole med fokus på idræt og med stor lokal opbakning. Der er desuden kommunal daginstitution, hal og gode idrætsfaciliteter. Onsild har også en veldrevet idrætsefterskole, der giver ungdomsliv i byen og god synergi med det aktive foreningsliv.

I lokalområdet er Onsild kendt for en god slagter og på tværs af Jylland er Onsild kendt, når fyldte busser i weekenden kører til singlebal på Pigernes Kro. Onsild ligger med cykelafstand til Hobro i retning mod Viborg. Og den centrale placering med egen motorvejsafkørsel gør den attraktiv som pendlerby. Det er desuden muligt at få lejeboliger i Onsild.

Muligheder

Det er oplagt at udnytte Onsild-byernes placering ved motorvejen til at styrke fortællingen om en god pendlerby. Af samme grund er der også et potentiale for mere erhvervsudvikling ved motorvejen. Onsild har billige, hyggelige huse og et trygt nærmiljø tæt på det hele. Der er også et lille veldrevet mejeri med produktion af ost. Det er en god historie der kan bruges til at styrke landsbyens fortælling.

Valsgård – tryghed, fællesskab og natur

Historie

Valsgård ligger tæt på Hobro på vejen mod Hadsund. Som de fleste







andre landsbyer i fjordområdet ligger Valsgård forholdsvis langt fra vandet. Det gør den fordi landbrugslandet ligger på toppen af fjorddalens stejle skrænter. Den tidlige befolkning var bønder, men jorden var dårlig og det har været nyttigt at bo tæt på fiskemuligheder. Området er karakteriseret ved et stort antal gravhøje der viser at der har boet mennesker her siden oldtiden.

Lige vest for Frisdalgård lå i middelalderen Frisdal Slot. Stedet er i dag markeret med en mindesten. Sagnet fortæller at røvere slog herskabets tre døtre ihjel og at røvernes anfører var pigernes bror.

Som sonoffer lod familien opføre en kirke ved Valsgård (der dengang var en enkelt stor gård). Kirken blev opført af tømmer fra Frisdal egeskove og kirken kunne ses fra Frisdal Slot til evigt minde om den store tragedie. Der hvor døtrene blev dræbt udsprang der tre frøkenkilder.

Den ene kilde kan stadig ses i landskabet. Byen udviklede sig omkring vejen og kirken, og er en traditionel landsby med en romansk landsbykirke og bydannelse på begge sider af vejen. Valsgård har i mange år tiltrukket nye familier, der holder af kombinationen af landsbymiljø, natur og nærhed til en større by. Her har byggegrundene solgt godt og der er etableret nye kvarterer på fjordsiden af byen.

Styrker
Valsgård har børnehave og kommunal skole. Der er en tunnel under hovedvejen der sikrer god skolevej fra begge sider af byen. Der er desuden oplyst cykelsti til Hobro. I forbindelse med skolen ligger hallerne. Byen har en stor hal og rigtig fine idrætsfaciliteter. Især for gymnastik og fodbold. Valsgård er stærk på foreninger og fællesskab og med stor naturrigdom med fjorden, Bramslev Bakker og Valsgård bæk, og der er afmærkede vandrestier i det fredede naturområde langs fjorden.

Muligheder
Byfornyelse langs hovedgaden ville være gavnligt, for byen fremstår slidt. For bedre skolevej vil det hjælpe med en sikring af bløde trafikanter langs hovedvejen. Valsgård oplever stadig vækst og der er potentiale for salg af flere byggegrunde. Det er svært at finde nyttig information om byen og som interesseret tilflytter ville det være nyttigt med en levende hjemmeside, der fortæller om livet i Valsgård.

Vebbestrup – en god by at bo i

Historie
Mange landsbyer har rødder tilbage til vikingetid og jernalder. Landsbynavnenes endelser er en indikator for byernes alder. Navneendelsen –torp, der senere er blevet til –strup, -rup eller –drup er blevet anlagt i tidlig middelalder. Her var der enorm befolkningsvækst og det dannede baggrund for en række nye udflytterbyer.

Vebbestrup er en af disse byer og er formentlig anlagt i 1200-tallet. Kirken er en stor romansk landsbykirke. Vebbestrup har været en lille landsby med ganske få gårde og indbyggerne var bønder. Helt almindelig var landsbyen dog ikke. Både Kongen og Bispen i Viborg har ejet gårde i Vebbestrup sogn, som hørte under Willestrup Gods.

Allerede i 1742 byggedes sognets første skole lige nord for kirken. I slutningen af 1800-årene fik byen en mølle og et bageri, der også blev brugsforening. Og omkring århundredeskiftet kom der smedje, forsamlingshus og andelsmejeri. Befolkningestallet steg støt og det samme gjorde antallet af boliger og erhverv. I dag er Vebbestrup en levende landsby,





hvor bysbørnene flytter tilbage og der er høj grad af lokal stolthed og handlekraft.

Styrker
Vebbestrup ligger tæt på Hobro på hovedvejen mod Aalborg. Byen har privatskolen Solhverv med en stolt historie og har desuden kommunal daginstitution og fine indkøbsmuligheder. Den gamle landsbykerne omkring kirken er hyggelig og byens aktive borgere og foreninger har stået bag etableringen af Multiforum, der fungerer som byens hal og samlingssted.

Det siger noget om ildsjælenes kræfter og foreningslivets potentiale, at de selv skaber udvikling i landsbyen. De lokale ildsjæle har også stået bag Natur Fristedet øst for byen. På et smukt kuperet område er der blevet indrettet et udendørs samlingssted med udekøkken, samlingshytte, legeredskaber og toilet.

Aktivitetsstedet bliver flittigt brugt af områdets beboere og foreninger. Ved Vebbestrup er der store lokale arbejdspladser. Især Rockwool og Vebbestrup Flødeis er kendt ude i landet. Om sommeren er det en lokal attraktion at tage til Vebbestrup for at købe softice og ost i butikken.

Muligheder
En oplagt indsats er forskønnelse af byen langs hovedvejen. De fleste menneskers kendskab til Vebbestrup er det de får, når de kører igennem byen og det yder ikke landsbyen retfærdighed. Her fremstår byen slidt og utiltrækkende.

I Vebbestrup flytter bysbørnene hjem og der er dermed behov for nye udstykninger. Det gamle andelsmejeri er i dag landskendt som Vebbestrup Flødeis, og deres produkter ligger i frostdiskene landet over. Der er et oplagt potentiale i at udvikle brandet Vebbestrupis.

Som med andre landsbyer er det svært at finde relevant information om byens historie, ildsjæle og landsbyliv, og det ville være nyttigt med en lokal hjemmeside, der kan tiltrække folk der overvejer Vebbestrup som ny bopæl.

1.6 Det åbne land

Mariagerfjord Kommune har et enestående åbent land, der både skal beskyttes og benyttes

Området omkring Mariager Fjord er enestående på grund af sin beliggenhed og på grund af naturen med nærhed til fjord, skov og kyst.

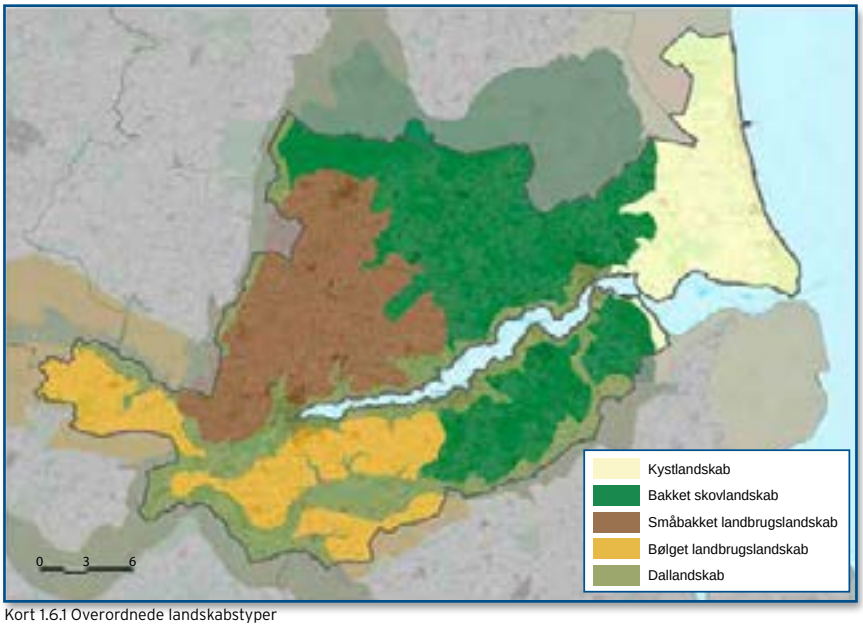
Attraktionerne i det åbne land i Mariagerfjord Kommune er mange og der er ingen tvivl om, at de er vigtige dele til at nå visionen for kommunen om at være et godt sted at bo og leve.

Det overordnede formål med planlægningen af det åbne land er, at skabe den rigtige afvejning mellem benyttelse og beskyttelse.

Den bedst mulige tilstand for både natur og miljø skal sikres og der skal forsat være muligt at fastholde de aktiviteter og erhverv, der er tilknyttet det åbne land.

Udviklingen har medført et øget pres på arealerne i det åbne land, og konkurrencen mellem arealernes anvendelse og beskyttelse er skærpet.

Mange ønsker at bosætte sig i naturskønne omgivelser, og der er et stigende behov for tekniske anlæg i form af veje, vindmøller, solcelleparker, biogasanlæg og lignende.



Kort 1.6.1 Overordnede landskabstyper

Der er samtidig en efterspørgsel på såvel fritidsanlæg (golfbaner, motorbaner, skydebaner mv.) som arealer til uforstyrrede naturoplevelser.

Udviklingen i landbrugserhvervet mod færre og større produktionsenheder kombineret med tidens miljøkrav medfører endvidere en stor efterspørgsel på landbrugsjord.

Dertil kommer en lang række internationale krav om vand- og naturbeskyttelse, som Danmark er forpligtet af. Krav der er udmøntet i statens Vand- og Natura 2000 planer.

Så det er helt åbenlyst, at det åbne land indeholder mange interesser og interessenter. Det kan derfor ofte være svært at foretage den rette afvejning og sikre alle interesser i tilstrækkelig grad.

Men interesseafvejningen har stor betydning for de mere uhåndgribelige kvaliteter i det åbne land. Det kan for eksempel være områder, hvor det



er muligt at opleve den kulturhistoriske arv i bygninger og landskaber, eller hvor det er muligt at opnå glæden ved at opleve et varieret plante- og dyreliv.

Det er meget vanskeligt at gøre sådanne kvaliteter op i penge og afveje dem i forhold til mere kontante interesser som fødevareproduktion og byvækst. Men det er ikke desto mindre de kvaliteter, der har en afgørende betydning for befolkningens daglige trivsel.

Det er gennem den kommunale planlægning, at konkurrencen om arealinteresserne synliggøres. Interesserne skal afvejes, så både de mere uhåndgribelige og de mere kontante kvaliteter indgår i et samspil. Det er vigtigt, at kvaliteterne ikke tilsidesættes af enkelte og kortsigtede økonomiske interesser.

Heldigvis kan mange af aktiviteterne i det åbne land supplere hinanden. Skovrejsning kan for eksempel være med til både at beskytte grundvandet, skabe bedre muligheder for friluftslivet og give biologisk mangfoldighed. På samme måde spiller landbruget også en rolle i naturplejen, fordi mange arealer skal afgræsses for at bevare deres naturtilstand.

Landskabskarakteranalyse

I foråret 2012 er der gennemført en kortlægning af landskabet i Mariagerfjord Kommune. Formålet med kortlægningen har været at skabe en overordnet viden om kommunens landskab, der skal bruges som grundlag for den kommunale planlægning og sagsbehandling i det åbne land.

Med kortlægningen er landskabet i Mariagerfjord Kommune inddelt i 10 karakterområder, der hver især fremstår med sin egen karakter skabt af samspillet mellem naturgrundlaget og kulturgeografiske mønstre og strukturer. Hvert karakterområde er beskrevet i forhold til beliggenhed og afgrænsning, geologi, karaktergivende strukturer samt kulturhistoriske spor i landskabet.

De 10 karakterområder er derefter opdelt i 5 overordnede landskabstyper:

- Kystlandskab
- Bakket skovlandskab
- Småbakket landbrugslandskab
- Bølget landbrugslandskab
- Dallandskab

Kortlægning af landskabet og inddeling i overordnede landskabstyper giver en forståelse af, hvilke landskabelige hensyn, der bør tages i forbindelse med forskellige udviklingsinteresser eller nye anvendelsesmuligheder.

Kapitel 2.16 indeholder retningslinjer for de landskabelige bevaringsværdier.



1.7 Erhverv

Mariagerfjord Kommune er et godt sted at starte og drive virksomhed

Mariagerfjord Kommune arbejder aktivt for en positiv erhvervsudvikling med et stigende antal arbejdspladser og en tiltrækning af såvel "traditionelle" som "videnstunge" arbejdspladser.

Iværksætteri

Mariagerfjord Kommune er allerede placeret blandt de bedste danske kommuner, når det handler om iværksætteri og vækst for iværksættere. Det samme gør sig gældende i forhold til at skabe innovation i eksisterende virksomheder og indenfor nye sektorer. Den position skal fastholdes og styrkes. Kommunen vil i samarbejde med Mariagerfjord Erhvervsråd arbejde for de bedst mulige rammebetingelser for iværksættere og allerede etablerede virksomheder.

Højnet uddannelsesniveau

Det er vigtigt, at de lokale virksomheder kan rekruttere kvalificeret arbejdskraft. Målet er derfor, at Mariagerfjord Kommune skal ligge på landsgennemsnittet i forhold til antallet af borgere med en gymnasial/erhvervsfaglig uddannelse.
Og kommunen skal være bedre end landsgennemsnittet i forhold til korte og længere videregående uddannelser. Den centrale placering mellem to universitetsbyer er en fordel som skal udnyttes gennem et fortsat samarbejde. Det er samtidig vigtigt, at universiteterne i Aalborg og Aarhus udvikler flere internationale styrkepositioner.

Effektiv og serviceminded

Der er fokus på løsninger, og kommunens sagsbehandling er først slut, når den enkelte virksomhed har fået vejledning om acceptable og realiserbare løsninger. Desuden vil der være særlig fokus på at imødekomme forespørgsler fra potentielle tilflyttervirksomheder. Mariagerfjord Kommune har et fast samarbejde med Mariagerfjord Erhvervsråd, der yder iværksættere og virksomheder gratis og fortrolig rådgivning.

Attraktiv og proaktiv

Planlægning af infrastruktur, erhvervs- og boligarealer skal være på forkant med udviklingen. Kommunen skal derfor sikre udlæg af relevante byudviklingsarealer over hele kommunen. Det er nemlig afgørende elementer for områdets erhvervsmæssige effektivitet og attraktivitet som bosætningsområde for fremtidige iværksættere og medarbejdere. Det er samtidig afgørende for fastholdelse af eksisterende og tiltrækning af nye virksomheder, at der etableres motorvejsnære erhvervsområder, der sikrer en direkte adgang til motorvejsnettet.

Stærk branding

Brandingen af Mariagerfjord Kommune skal medvirke til at tiltrække nye virksomheder, borgere og turister. Mariagerfjord Kommune vil derfor fortsat yde økonomisk og ressourcemæssig opbakning til den generelle branding af Mariagerfjord i kampagnen "NOGET for livet".

Stærke sektorer og nye styrker

Mariagerfjord skal fortsat være kendt for en robust erhvervsstruktur med sunde virksomheder inden for de klassiske og lokalt stærke erhvervssektorer som landbrug, fødevarer, byggeri, automation/ventilation, handel og underleverandørvirksomhed.

Kommunen vil også arbejde for, at der skabes nye arbejdspladser inden for mere videnstunge sektorer fx energi og clean tech-området samt inden for medico, turisme/oplevelsesøkonomi og forretningsservice. En udvikling af industriklynger, netværk vil have høj prioritet og skal tænkes ind i den fremtidige planlægning.

Cemtec

Cemtec (Center for Energi- og MaterialeTeknologi) er en selvejende, erhvervsdrivende fond, stiftet af Mariagerfjord Erhvervsråd.

Mariagerfjord Kommune satser på at udvikle en stærk energiklynge og Cemtec udgør hjørnestenen i kommunens satsning.

Centret fungerer blandt andet som inkubationsmiljø for vækstvirksomheder i området, herunder flere af Danmarks førende brint og brændselscellevirksomheder.

Cemtecs mission er at skabe lokal erhvervsfremme gennem klyngedannelse og deltagelse i projekter inden for energiområdet, med særlig fokus på brint og brændselsceller.

Cemtecs rolle heri kan være som både projektgenerator, projektleder, udlejer af specialfaciliteter og demonstrationsaktiviteter.

Fuel Cell Cluster North

Aalborg Universitet, Region Nordjylland, Mariagerfjord Kommune, Cemtec og en række nordjyske virksomheder har dannet vækstklyngen Fuel Cell Cluster North (FCCN).

De nordjyske kompetencer i form af forskning, virksomheder og erhvervsfremme samles i FCCN. Det er den nordjyske energiparaply EnergyVision og Cemtec, der konkret har arbejdet med etableringen af vækstklyngen.

FCCN skal være en af verdens førende klynger inden for udvikling og udnyttelse af brændselscelle-teknologi, og det skal ske ud fra de særlige forudsætninger, der findes i Nordjylland.

Teknologien, som de fleste forbinder med rumforskning og science fiction, beskæftiger allerede godt 100 mand hos en håndfuld nordjyske virksomheder, og på Aalborg Universitet er man blandt de dygtigste i verden inden for brændselsceller.

FCCN skal skabe merværdi og tilvejebringe synergi mellem de nordjyske interessenter ved blandt andet at synliggøre teknologiens potentiale og konkrete resultater. FCCN skal således medvirke til innovation, tiltrækning af investeringer og jobskabelse.

Det overordnede formål med klyngens arbejde er at skabe arbejdspladser i Nordjylland. Der er et meget stort potentiale i at koble brændselscelleteknologi sammen med eksisterende energiteknologier. Det gælder også eksempelvis brintbiler, -busser og –fly, som allerede er i drift.

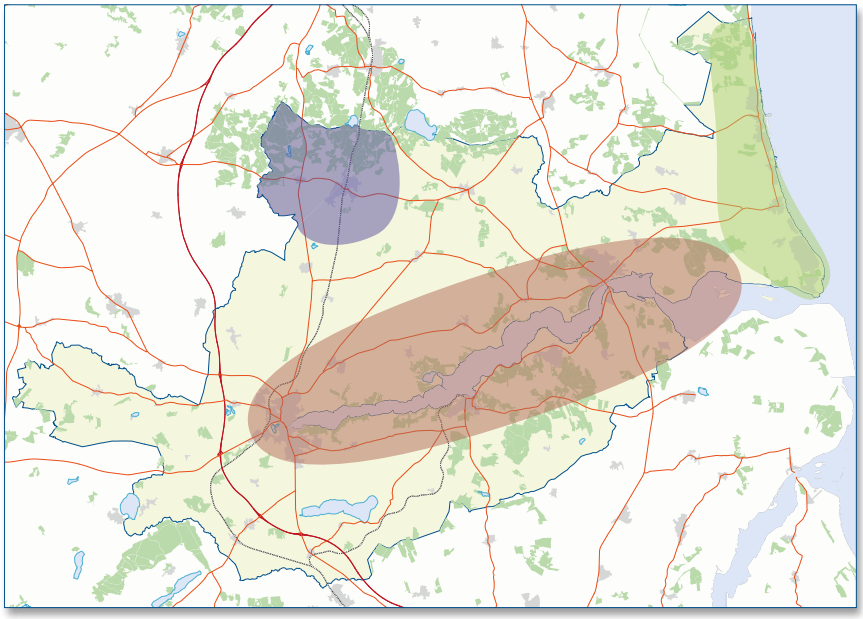
Cemtec og Aalborg Universitet fik i starten af 2012 en EU-bevilling på 10 mio. kr. til opbygning af et nyt skandinavisk certificeringscenter for brint og brændselsceller. Centret forventes at være funktionsdygtigt i 2014 og vil med tiden have 20 medarbejdere tilknyttet.

1.8 Turistpolitiske overvejelser

Mariagerfjord Kommune er fyldt med gode oplevelser.

Mariagerfjord Kommune består af tre forskellige oplevelsesrum: Østkysten, Mariager Fjord og Rold Skov. De tre oplevelsesrum er udpeget og afgrænset på baggrund af geografi, funktionalitet og turismens særpræg i områderne.

Hvert oplevelsesrum er unikt - og netop kombinationen af, at tre så unikke oplevelsesrum er afgrænset inden for kommunen som helhed, giver Mariagerfjord Kommune en mangfoldig profil i forhold til turismeudvikling.



Kort 1.8.1 De tre oplevelsesrum i Mariagerfjord Kommune

Østkysten

Oplevelsesrummet ved Østkysten består af et sammenhængende bånd af byer og områder til ferie-fritidsformål. Området strækker sig fra kommunegrænsen i nord og helt ned til Als Odde ved Mariager Fjord.

Mariagerfjord Kommune er kendt som kystferiedestination på grund af Østkysten. VisitNordjyllands analyse viser, at Østkyst-området er nationalt og internationalt kendt. Området tiltrækker internationale gæster - især fra Norge og Tyskland. I alt 56 % af turisterne i området kommer fra udlandet. Området fungerer som tragt for resten af Mariagerfjord Kommune. Turisterne kommer til kommunen pga. østkysten og opsøger derefter oplevelser og forskellige servicetilbud i resten af kommunen - især i oplevelsesrummet omkring Mariager Fjord.

Den største del af turismeomsætningen sker på Østkysten. Omsætningen i området er 277 mio. om året, hvilket svarer til 65 % af den samlede omsætning i hele kommunen. Ud af de 277 mio. kr. stammer de 256 mio. fra overnattende gæster. Det vil sige, at 92 % af omsætningen stammer fra overnattende gæster fra området. Langt de fleste overnatninger i området sker på nuværende tidspunkt i sommerhuse og på campingpladser.

Antallet af sengepladser til hotelformål og lignende er stærkt begrænset i området. Udvikling af området vil kræve et mere varieret udbud af overnatningsmuligheder. Det gælder etablering af nye anlæg men også udvidelse af eksisterende.



Mariager Fjord

Mariagerfjord Kommune er kulturarvskommune. Områdets historie udspringer af fjorden i midten, dengang vand bandt området sammen. Fjordens historie-, kultur- og naturoplevelser er stærke aktiver til at tiltrække turister til området.

Attraktioner og aktiviteter er placeret som punkter langs fjorden. Det er blandt andet golfbaner og unikke kulturmiljøer som for eksempel industriområdet ved Dania. Men det er også byer. Tre af kommunens største byer er beliggende langs fjorden. Byerne spiller en central rolle for turismen som leverandører af handel, service og oplevelser. Udpegning af Mariager som Citta Slow, der påvirke områdets mulighed for at tiltrække især endagsturister.

VisitNordjyllands analyse viser, at omsætningen i området er på 145 mio. kr. omåret, hvilket svarer til 34 % af den samlede omsætning i kommunen. Ud af de 145 mio. kr. stammer de 106 mio. fra overnattende gæster. Kun 12 % af turisterne i området stammer fra udlandet. Overnatningerne sker overvejende på hoteller og campingpladser. Det er afgørende, at der sikres tilstrækkelige udvidelsesmuligheder til både eksisterende og nye anlæg. Der er allerede uudnyttede rammer for sengepladser i Mariager, Hobro og Hadsund. Så det er oplevelser og anlæg til oplevelser, der skal fremmes, frem for overnatningsmuligheder.

Rold Skov

Oplevelsesrummet omkring Rold Skov er afgrænset af selve skoven. Området danner en enestående ramme for naturoplevelser, bevægelse og rekreation. Arden er leverandør af service og handel til området. Der er allerede en tilstrækkelig ramme for sengepladser. Der skal sikres mulighed for mindre anlæg til at understøtte anvendelsen af området. Det kan for eksempel være cykelruter og primitive overnatningsmuligheder i shelters eller telt. Områdets betydning for turisme er ganske lille på nuværende tidspunkt. Turismeomsætningen er kun på seks mio. kr. om året. Ud af de seks mio. kr. stammer kun en mio fra overnattende gæster. Området har uden tvivl et uudnyttet potentiale i turistsammenhænge. Mariagerfjord Kommune samarbejde med Rebild Kommune om at udvikle turismen i området.

Centrale problemstillinger

Oplevelsesrummene ved Østkysten og Mariager Fjord er beliggende i kystnærhedszonen. Der er samtidig mange natur- og landskabshensyn i Rold Skov. Det er derfor en central problemstilling at sikre tilstrækkelige udvidelsesmuligheder for nye og eksisterende anlæg uden at tilsidesætte væsentlige landskabs- og naturhensyn.

Analyse af turismen

VisitNordjylland har i 2012 lavet en analyse af turismen i Mariagerfjord Kommune. Analysen afdækker status, målgrupper, effekter og potentialer.

Analysen viser, at det samlede turismeforbrug i Mariagerfjord Kommune er 429 mio. kr. om året. Dertil kommer en turismeskabt værditilvækst på 392 mio. kr. om året.

Den turismeskabte værditilvækst sker i turismekarakteristiske brancher i detailhandlen og i øvrige brancher som for eksempel håndværkervirksomheder.

Den samlede beskæftigelse i tursimeerhvervet er 812 årsværk.

Udvikling af turismen

Turismen bidrager med en vigtig indtægt og beskæftigelse til kommunen. Mariagerfjord Kommune vurderer, at der er et uforløst potentiale for en videre udvikling. Turisterhvervet skal derfor sikres de nødvendige udviklingsmuligheder i planlægningen. Turistvirksomhederne skal samtidigt sikres gode betingelser gennem samarbejde med VisitMariagerfjord og Mariagerfjord Erhvervsråd.

Kendskabet til området skal fastholdes og udbredes ved hjælp af økonomisk og ressourcemæssig opbakning til "NOGET for livet"-kampagnen. Turisterne skal blive ambassadører for Mariagerfjord i forhold til andre potentielle turister og i forhold til bosætning som afledet effekt af kendskab til kommunen. Attraktionerne i kommunen skal synliggøres, så turisterne sikres den fulde oplevelse af området. Planlægningen af infrastruktur skal være på forkant med turismeudviklingen – både i forhold til at kunne komme rundt om og ned til fjorden og i forhold til at nå attraktioner uden for kommunen.

Motivbaserede målgrupper

I den nationale turismestrategi "Vores veje" arbejdes med i alt ni motivbaserede målgrupper. Målgrupperne er defineret med udgangspunkt i de motiver, turisten har for rejsen. Den motivbaserede tilgang til målgrupper er mere præcis og handlingsorienteret end eksempelvis demografiske forhold, fordi motiverne i langt højere grad påvirker de rejsendes adfærd og præferencer.

Data er baseret på VisitDenmarks landsdækkende undersøgelse fra 2008. Turistundersøgelsen bygger på personlige interviews med 8000 turister. På baggrund af turismens karakteristika og styrker har VisitNordjylland valgt, at nordjysk turisme fokuseres målrettet på to målgrupper:

- Sjov, Leg og Læring (SLL)
- Det gode liv (DGL)

Sjov, Leg og Læring

38,6 % af alle turister i Mariagerfjord Kommune falder inden for målgruppen Sjov, Leg og Læring (SLL). Gruppen består overvejende af børnefamilier, der holder både kort og lang ferie. De kommer især i højsæsonen og har præference for at overnatte i feriehus i feriecentre og på campingpladser. Målgruppen indeholder to delsegmenter:

1. Skandinaviske børnefamilier på en uges ferie i højsæson, hvor attraktioner og børnevenlighed er i fokus.
2. Tyske børnefamilier på lang sommerhusferie, hvor naturen er udgangspunkt for oplevelser.

Det gode liv

20,4 % af alle turister i Mariagerfjord Kommune falder inden for målgruppen Det gode liv (DGL). Gruppen består overvejende af unge og voksne uden børn. Målgruppen holder kort, mellemlang og lang ferie både i og uden for sæsonen. Målgruppen har især præference for at overnatte på hotel og i feriehuse i feriecenter. Natur og byliv er to fremtrædende motivklynger i målgruppen DGL.

Hvordan passer målgrupperne i oplevelsesrummene?

SSL-målgruppen motiveres af børnevenlige rammer og kvalitetstid med familien - tæt på både natur og attraktioner. De opholder sig på stranden, går tur og udforsker lokalområderne. De 5 ubetingede største motiver for målgruppens valg af destination er børnevenlighed, strand/kyst/hav, naturoplevelser, gode overnatningsfaciliteter og tryghed. Det samme gør sig gældende for målgruppen DGL, dog undtaget børnevenlighed men ellers samme prioritering i motiverne. Den unikke kombination af de 3 oplevelsesrum inden for den samme turistdestination betyder, at målgrupperne kan få opfyldt deres samlede behov inden for kort afstand.

Feriehytter i feriecenter

VisitNordjylland har i 2012 foretaget en SWOT-analyse for udviklingen af ferieturismen for SSL og DLG-målgruppen. Analysen viser hvilke styrker, svagheder og trusler, der findes for at udvikle turismen i Mariagerfjord Kommune for de to udvalgte målgrupper. Analysen peger på en lang række styrker for begge målgrupper. Men en fælles svaghed for begge målgrupper er, at der ikke er feriehuse samlet i et feriecenter i Mariagerfjord Kommune, som er målgruppernes foretrukne overnatningsform.

Analysen peger på, at overnatningskapaciteten indenfor feriehuse og feriecentre skal udbygges. Det er derfor afgørende for udviklingen af turismen i Mariagefjord Kommune,

at kommunen tilvejebringer det fornødne plangrundlag for et feriecenter med feriehytter.

Udbuddet af motivopfyldelse på den enkelte destination betyder meget for destinationsvalget, men ikke mere end at et manglende udbud af for eksempel den foretrukne overnatningsform, vil betyde fravalg af destinationen. Det vil sige, at hvis der i oplevelsesrummene i Mariagerfjord Kommune ikke kan tilbydes for eksempel feriehus i feriecentermiljø, vil destinationen blive fravalgt til trods for, at motiverne forrejsen ellers vil kunne opfyldes. Hele 30 % af det svenske marked vælger feriecenter, hvilket kanforklare den manglede/meget lille tilstedeværelse af svenske i turister i Mariagerfjord Kommune til trods for, at området er en del af det primære nærmiljø.

Placering ved Øster Hurup

Den største del af overnatningerne sker allerede i området ved Østkysten. Overnatningerne sker overvejende i private sommerhuse og på campingpladser og området mangler alternative overnatningsmuligheder, der er rettet mod de motivbaserede målgrupper. Et feriecenter, der supplerer overnatningsmulighederne sommerhuse og camping, vurderes at give det samlede marked en værditilvækst, fordi faciliteter omkring et feriecentermiljø vil kunne anvendes uafhænigigt af overnatningsform. Et nyt feriecenter skal etableres i forbindelse med en by for at skabe dynamik og udvikling i samarbejde mellem byen og centret. Det vil være mest optimalt at placere et feriecenter ved Øster Hurup. Byen er indbegrebet af badebyferie med placeringen helt ud til Kattegat. Byen spiller allerede en central rolle i området og fungerer som leverandør af handel og oplevelser til hele Østkysten. Et stort feriecenter vil være afhængig af byens funktioner samtidig med, at et feriecenter vil styrke underlaget for byens tilbud.

Øster Hurup er aktuelt en del af et statsstøttet projekt til en samlet projektsum på 36 mio. kr. Heri indgår ni udvalgte kystbydestinationer (Skagen, Løkken, Klitmøller, Hals, Øster Hurup, Marielyst, Nordsjælland, Kerteminde), som danner rammen om et internationalt, strategisk sats qua genfortællingen af den klassiske badebysferie med udgangspunkt i de stedbundne ressourcer. Projektet har en varighed på to år og er lokalt forankret i Øster Hurup med VisitNordjylland som projektejer, kommunen som tovholder og turisterhvervet samt alle foreninger i Øster Hurup som projektpartnere.

For så vidt angår Øster Hurup har projektet til mål at udvikle potentialet i Øster Hurup med henblik på at opnå en profil for byen, som afspejles gennem såvel udbud som indtryk, og som appellerer til målgrupperne DGL og SLL. Det fælles mål for projektet er en udviklingsplan for Ø. Hurup, der kan bruges som løftestang i forhold til udvikling af destinationen. Planen skal kommunikere udviklingsintentioner i forhold til den kommunale planlægning, myndigheder, investorer og aktører for herigennem at skabe erhvervsudvikling samt en attraktiv og sammenhængende destination for borgere og turister.

Udviklingsplanens nøgleord skal være kvalitet og sammenhæng. Den skal med udgangspunkt i de ressourcer og kvaliteter, som området indeholder, skabe en ramme, der gør det interessant at udvikle turismerelateret erhverv, at skabe bosætning samt løfte turismens oplevelser. Et væsentligt element i projektet er netop at skabe den balance, der gør, at området udvikler sig attraktivt i forhold til såvel erhvervsudvikling som bosætning. Udviklingsplanen skal ud over fysisk planlægning endvidere indeholde et kodeks i forhold til samarbejdet mellem aktører, borgere og myndigheder – herunder i forhold til kvalitetskrav, vidensdeling, koordinering mv. Et kodeks, der i den daglige drift skal medvirke til at højne sammenhængen og dermed kvaliteten i udbuddet af ydelser og oplevelser.

Det vil sige, at udviklingsplanen skal danne grundlag for:

- Et øget samarbejde mellem alle relevante parter
- Øget sammenhæng
- Øget kvalitet i udtryk og oplevelse
- Øget synlighed
- Og dermed være grundlaget for et fremadrettet stærkt brand af området i såvel national som international sammenhæng.

1.9 Infrastruktur

Mariagerfjord Kommune er det naturlige knudepunkt i Himmerland mellem Nordjylland og Det Østjyske Bybånd. Koncentrationen af arbejdspladser og bosætning i de større byer øger kravene til god infrastruktur både lokalt og regionalt

Positionen som det naturlige knudepunkt i Mariagerfjord Kommune skal udbygges og styrkes. Til gavn for Mariagerfjord Kommune, men også for de omkringliggende kommuner og byregioner.

Udviklingen i Mariagerfjord Kommune er afhængig af udviklingen i Aalborg og Det Østjyske Bybånd. Det er derfor helt afgørende at infrastrukturen er velfungerende.

E45

Den østjyske motorvejskorridor (E45) har stor betydning for udviklingen i Mariagerfjord Kommune. Udviklingen i Midt- og Østjylland har betydet, at der er begyndende problemer med fremkommeligheden omkring de større byer. Problemerne vil blive yderligere forstærket på længere sigt, hvis der ikke sker en udvidelse af kapaciteten af det overordnede vejnet i Jylland. Mariagerfjord Kommune mener, at kapacitetsproblemerne på E45 skal løses på E45, inden der etableres en ny midtjysk motorvej. Strukturkommissionen fra 2006 har allerede fremlagt en lang række projekter, der kan løse de eksisterende og forventede problemer.

Midtjysk motorvej

Ideen om en ny motorvej ned gennem Jylland vil styrke Hobros rolle som trafikalt knudepunkt på både nationalt og lokalt plan. Det vil være optimalt at lave indfletningen til E45 umiddelbart nord for afkørsel Hobro N. Derved kan de eksisterende anlæg udnyttes i vidt omfang, og en ny motorvej vil kunne få størst betydning for pendlermønstre og byudvikling.

Superstop

Realiseringen af timemodellen for lyntogsdrift med Aalborg, Aarhus og København som de store knudepunkter, vil betyde et kvantespring for pendlere imellem de tre byer. Hobro skal være en central del af timemodellens stationsnetværk til fordel for hele Himmerland. En station i Hobro vil samtidig kunne aflaste såvel Aalborg og Aarhus for biltrafik, ved at tiltrække pendlere fra de store pendleroplande, der omkranser de to byregioner.

Hobro kan udvikles til et vigtigt superstop for pendlere, der skifter fra bil til tog for at tage til Aalborg, Aarhus eller længere ned i Jylland. Et superstop i Hobro vil kunne tiltrække pendlere fra hele Himmerland, Viborg, Skive, Favrskov og Djurslands kommuner.

Mariagerfjord Kommune vil derfor indrette en superpendlerplads ved banegården i Hobro med let adgang til motorvej og landeveje. Målet er at skabe gratis, sømløse overgange imellem forskellige transportformer som det f.eks. ses i Aalborg Lufthavn. Herved lettes trængslen i Aarhus og Aalborg. Samtidig øges passagergrundlaget på lyntogene, og bidrager til en mere bæredygtig transportprofil.

Forbindelserne på tværs

Mariagerfjord Kommune er en langstrakt kommune omkring Mariager Fjord. Dette giver udfordringer til infrastrukturen, så der er god adgang til arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, idrætsanlæg, kulturhuse med videre. Kommunen vil løbende arbejde for at styrke vej- og stinettet samt den kollektive trafik på langs ad fjorden.

Nærbane

På lokalt plan spiller Aalborg Nærbane en vigtig rolle for den lokale pendlertrafik, og har potentiale til endnu mere. Arden er i dag den eneste station mellem Aalborg og Hobro, som kun har timedrift. Mariagerfjord Kommune arbejder løbende for, at nærbanen føres til Arden eller helt til Hobro. Det vil styrke bosætningsmulighederne



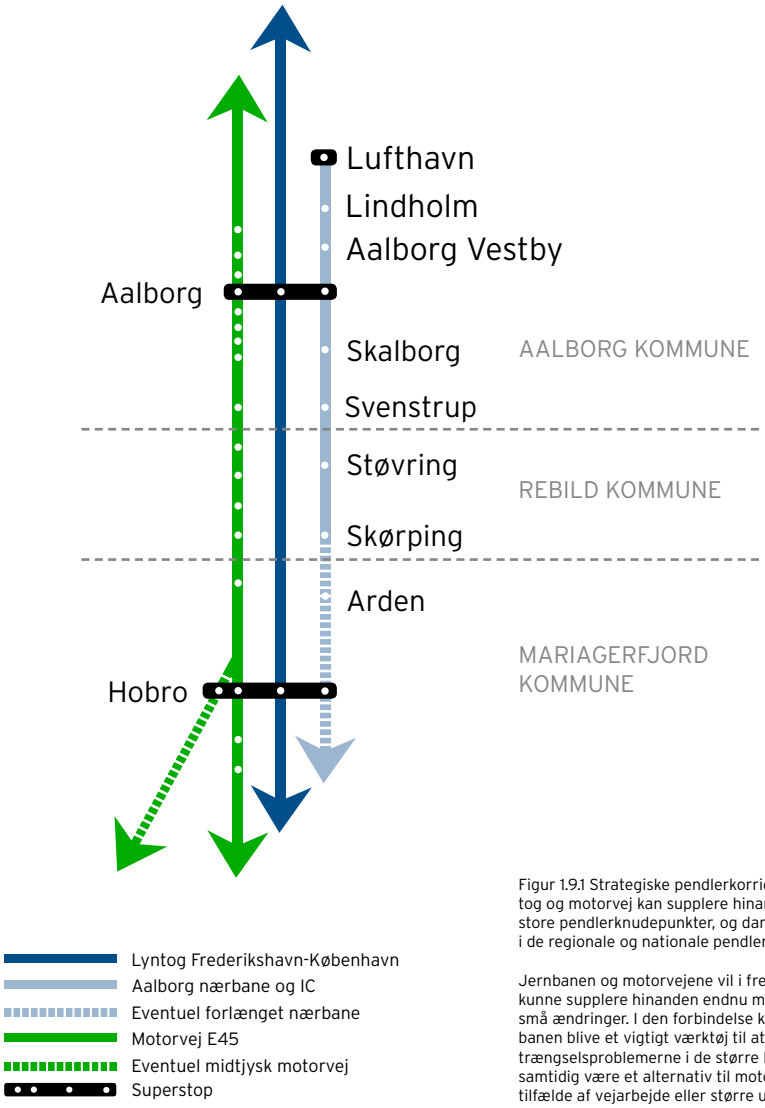
i Arden, og sammenhængskraften i Himmerland, samt gøre Arden station til en reel brik i det strategiske vejnet. På længere sigt vil det være hensigtsmæssigt at etablere nærbane mellem Hobro og Aarhus. Når nærbanen kobles på Aalborg Lufthavn, som en del af trafikaftalen fra 2013, vil det understøtte erhvervslivet og bosætningen i alle stationsbyerne langs banestrækningen.

Trafikaftale 2013

Trafikaftalen fra 2013 omfatter initiativer for i alt 3,5 mia. kr. Aftalen er indgået mellem alle Folketingets partier undtaget Enhedslisten. Flere initiativer har betydning for Mariagerfjord Kommune.

Aftalen afsætter 200 mio. kr. til opgradering af banestrækningen fra Hobro til Aalborg. Projektet vil reducere rejsetiderne til og fra Nordjylland (rejsetid på en time mellem Aarhus og Aalborg).

Der afsættes samtidig 276 mio. kr. til etablering af et jernbanespor til Aalborg Lufthavn fra Lindholm Station.



Figur 1.9.1 Strategiske pendlerkorridorer. Lyntog og motorvej kan supplere hinanden ved de store pendlerknudepunkter, og danne rygraden i de regionale og nationale pendlerkorridorer.

Jernbanen og motorvejene vil i fremtiden kunne supplere hinanden endnu mere med små ændringer. I den forbindelse kan jernbanen blive et vigtigt værktøj til at reducere trængselsproblemerne i de større byer og samtidig være et alternativ til motorvejen i tilfælde af vejarbejde eller større ulykker.

1.10 Klimatilpasning

Nærhed til vand – hav, fjord, ådale, kilder og søer – er kendetegnende for Mariagerfjord Kommune. Vores forfædre bosatte sig i dette vandrige område med nærhed til rigeligt mad og drikke. Vandet giver tillige rekreative oplevelser og smuk natur. Nærheden til vand skal også være attraktivt i et fremtidigt ændret klima

Det skal være attraktivt at bo, leve og arbejde i Mariagerfjord Kommune – også i områder, der i fremtiden kan blive påvirket af klimaændringer. Italesættelse af klimaændringer og klimatilpasning på kort og lang sigt skal sikre at kommune, borgere og virksomheder er på forkant med at håndtere klimaændringer.

Baggrund og forudsætninger

FNs klimapanel, der består af klimaeksperter fra hele verden, har opstillet en række scenarier for, hvordan klimaet vil ændre sig som følge af den menneskeskabte udledning af drivhusgasser. Scenarierne er baseret på antagelser for udvikling i befolkningstal, økonomi, teknologi og indførelse af vedvarende energikilder frem til år 2050 og 2100.

Dansk Meteorologisk Institut (DMI) har beregnet, hvad klimaændringerne vil betyde for Danmark. Generelt er det:

- Mere regn om vinteren og mindre om sommeren, men flere tørkeperioder og kraftigere regnskyl.
- Mildere og fugtigere vintre.
- Varmere somre med flere hedebølger.
- Højere havvandsstand.
- Flere kraftige storme.
- Større skydække, især om vinteren.

Klimascenarie	A1B 2050	A1B 2100	MFK - A1B 2100 afrundet
Middel stigning i havvandsstand	0,3 +/- 0,2 m	0,8 +/- 0,6 m	1 m
Landhævning	-(0,0-0,1) m	-(0,0-0,2)m	-0,1 m
Stormflod, indre farvande	0,25 +/- 0,25 m	0,7 +/- 0,7 m	1 m
Nedbør, årsmiddel	+7 % +/- 0,25 %	+14 % +/- 6 %	+15 %
Nedbørshændelser >10 mm	+3 d/år +/-2 d/år	+7 d/år +/-3 d/år	+7 d/år
Nedbørshændelser >20 mm	+1 d/år +/-0,5 d/år	+3 d/år +/-0,7 d/år	+3 d/år
Vandløb, maksimalt vandføring		+ 30 %	+30 %

Skema 1.10.1 Tabellen viser DMIs beregnede værdier for klimaændringer efter A1B scenariet samt de afrundede værdier, som Mariagerfjord Kommune vil benytte til at italesætte klimaændringer med.

Værdierne for klimaændringerne bliver løbende opdateret af DMIs hjemmeside, men er behæftet med en del usikkerhed.

Byrådet ønsker at benytte afrundede værdier til at italesætte omfanget af de forventede klimaændringer frem til år 2100. Dels fordi klimaændringerne rækker et stykke ud i fremtiden, dels fordi angivelse af decimalværdier med store usikkerhedsmarginer kan give et indtryk af nøjagtighed og skabe forvirring på samme tid, og fordi det er lettere at få budskabet om klimaændringer bragt ud til borgerne ved at benytte enkle, afrundede værdier.

De afrundede værdier ligger tæt op ad DMIs beregnede decimalværdier og indenfor usikkerhedsmarginerne. De afrundede værdier fremgår af Skema 1.10.1.

Regeringen og Kommunernes Landsforening har indgået en aftale om kommunernes økonomi for 2013, som betyder, at kommunerne inden udgangen af 2013 skal udarbejde klimatilpasningsplaner, der indeholder en risikokortlægning for oversvømmelser og skaber overblik over og prioriterer indsatsen. Klimatilpasningsplanerne skal indarbejdes i kommuneplanen

Klimatilpasning indgår i kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen, men bliver suppleret med en klimatilpasningsplan, der indeholder detaljerede oplysninger og handlinger for klimatilpasning.

Risikokortet for Mariagerfjord Kommune er udarbejdet fra kort fra staten til en overordnet screening af sandsynligheden for oversvømmelser i fremtiden og kort med befolkningstal og bygningsværdier suppleret med kommunale værdikort.

Risikokortene består af oversvømmelseskort og værdikort. Oversvømmelseskortene omfatter grundvandsstigning, havvandsstigning samt lavninger og strømningsveje for nedbør. Mariagerfjord Vand A/S er i gang med at udarbejde kapacitetskort for spildevandskloakerede områder. Disse vil blive brugt i klimatilpasningsplanen og i sektorplaner.

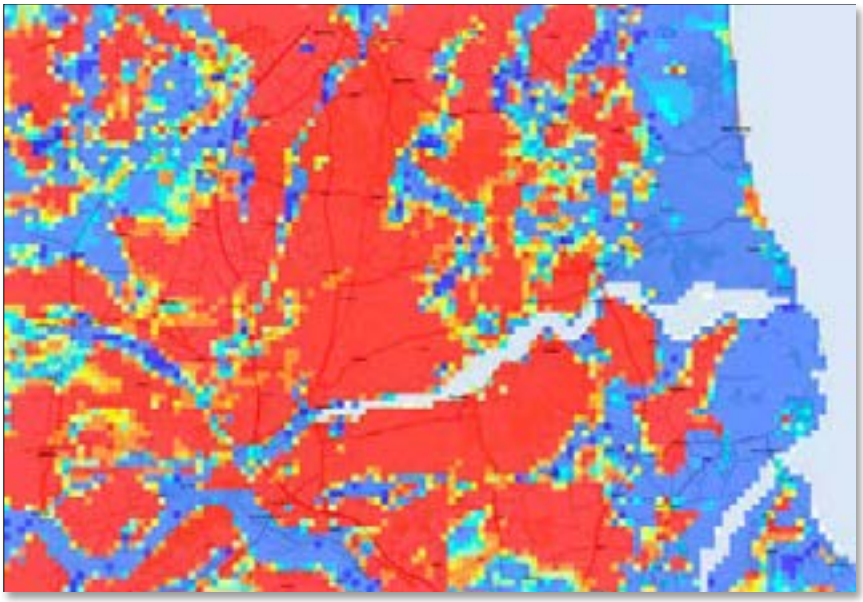
Risikobillede

Vandet kan komme ovenfra ved øgede nedbørsmængder, fra havet og fjorden ved havvandstigninger og nedefra ved stigninger i grundvandsstanden.

Der har indenfor de seneste 5-10 år været eksempler på oversvømmelser fra havet, når vinden vender efter en periode med vestenvind, der har presset vand ind i Østersøen. Når vandet løber tilbage til Nordsøen, er der ofte højvandet i Mariager Fjord og der kan forekomme oversvømmelser ved havne i fjorden. Ved stormvejr har der været oversvømmelser fra havet i sommerhusområder ved østkysten –specielt ved Helberskov og Als Odde. Der har været hændelser med oversvømmelser fra smeltevand eller ek-stremnedbør i lokalbyer som Oue og Astrup. Endvidere oplever Mariagerfjord Vand A/S, at de ofte må pumpe konstant for at holde områder af Hobro vandfrit (Kort 1.10.1).

Grundvand

Det øvre grundvand ligger tæt på overfladen i ådalene og det tidligere kystareal i den østlige del af kommunen



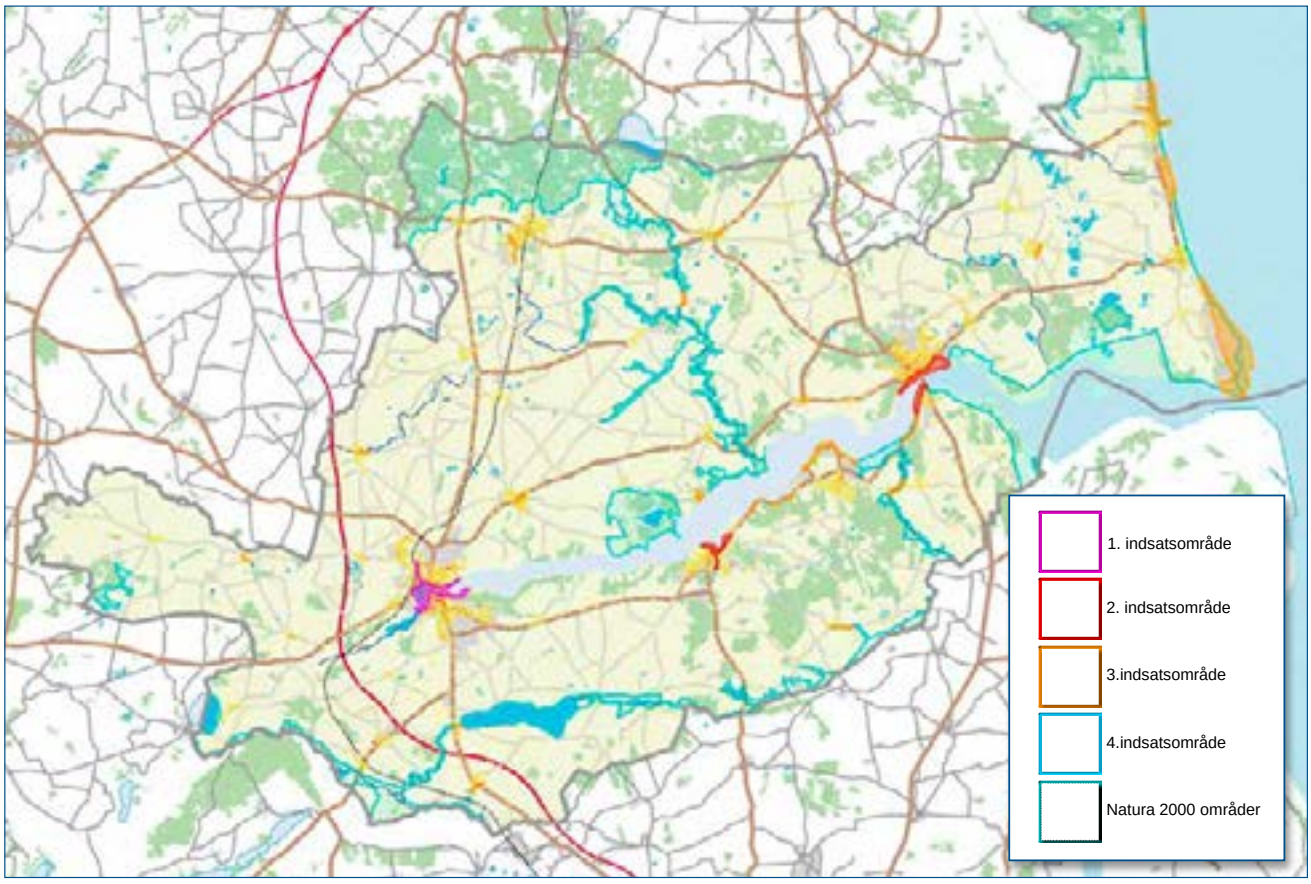
Kort 1.10.1 Kortet viser afstanden fra terræn ned til den øvre grundvandsstand. I de røde områder ligger grundvandet over 10 meter under terræn. I de blå områder ligger det fra 0-1 meter under terræn. Det er især i disse områder, der er risiko for vandlidende arealer, hvis grundvandsstanden stiger.

(se Kort 1.10.1). Konsekvenserne af en øget grundvandsstand vil være, at der i byer som Hobro og i sommerhusområder kan komme nedsivningsproblemer. For jordbrugsarealer vil der være større risiko for vandlidende arealer og flere våde naturområder. Der vil være risiko for dårligere vandkvalitet i private drikkevandsboringer.

Havvand

Stigning i havvandsstanden og stormflod kan give oversvømmelser fra havet. Stormflod er forhøjet havvandsstand som følge af en storm. Ifølge DMI er en vandstand på 1-1,5 m over normalen i Kattegat at betragte som stormflod. Den er midlertidig af karakter men forstærker effekten af øget havvandsstand. Øget havvandsstand indgår i risikovurderingen.

Ved en havvandsstigning på 1 meter frem mod år 2100 kan kystnære boligområder og havne i fx Hobro, Mariager, Hadsund samt sommerhusområder ved østkysten være i risiko for at blive oversvømmet. Lavtliggende landbrugsarealer kan blive vandlidende og der vil være øget behov for vedligeholdelse af diger og pumpelaug. Kystnære veje vil være i fare for oversvømmelse eller erosion. Det gælder især hovedfærdselsåren gennem Hobro og Mariager samt hovedvejen fra Assens til Hadsund.



Kort 1.10.2 Kortet viser prioriteringen af indsatsområder for klimatilpasning, hvor der skal foretages yderligere undersøgelser af oversvømmelsesricisi og iværksættes forebyggende projekter, planer og akutberedskab. Områderne er prioriteret efter oversvømmelsesrisiko, befolkningstal og værdier som følger: 1. Hobro (violet), 2. Mariager og Hadsund (rød), 3. Kystnære byer, byer med åbne eller rørlagte vandløb samt hovedvejnet (orange) og 4. øvrige områder (lyseblå).

Nedbør

Nedbør er regn, sne, hagl, slud, eller smeltevand. Afhængig af undergrunden vil det blive nedsivet eller løbe til nærmeste lavning eller vandløb og ført til fjorden og havet. Konsekvenserne af mere og kraftigere nedbør er øget belastning af kloakker og rensningsanlæg, opstuvning i kældre og på terræn, øget udledning af opspædet spildevand til recipienter. I sommerhusområder vil der være øget behov for nedsivning.

På landbrugsarealer vil der være et større antal vandlidende arealer, større udvaskning af næringstoffer og øget gødnings- og pesticidbehov. Det kan afstedkomme en øget tilførsel af næringsstoffer til Mariager Fjord. På vejene vil der være større behov for afledning af nedbør og øget risiko for mere erosion.

Der vil være en øget risiko for nedsivning af miljøfremmede stoffer i jorden til grundvandet. Der vil være potentiale for at etablere flere grønne og blå områder til rekreative formål.

Værdikort

Cirka halvdelen af befolkningen i Mariagerfjord bor i det åbne land, resten i byerne. Den største befolkningstæthed er i Hobro efterfulgt af Hadsund, Arden, Mariager, Assens, Valsgård og de øvrige lokalbyer og landsbyer. Endvidere er der i sommerhalvåret mange sommerhusgæster – især ved østkysten og på kystnære overnatningsfaciliteter som campingpladser.

De største bygningsværdier er i de største byer Hobro, Hadsund, Mariager, Arden, Assens og Valsgård samt sommerhusområderne på østkysten.

Øvrige værdier, der kan være væsentlige at fokusere på i områder med risiko for oversvømmelser er erhverv og handel, landbrug, natur, offentlig service, infrastruktur og tekniske anlæg, kulturhistorie, rekreative interesser og turisme, miljø og nytteværdier som drikkevand, jordforurening, og vandmiljø.

Risikoområder

Områder, hvor der er størst risiko for oversvømmelser og flest værdier, udgør de største risikoområder (Skema 1.10.2). Det er byer som Hobro, hvor der er risiko for oversvømmelse fra fjord, vandløb og grundvand i bymidten, hvor der bor mange mennesker og der er mange funktioner og værdier.

I Mariager er der risiko for oversvømmelse fra fjord og grundvand omkring havneområdet, hvor der bor en del mennesker og der er flere funktioner og mange værdier.

I Hadsund er der primært risiko for oversvømmelser fra fjorden i kystnære områder, hvor der er nogen bebyggelse og flere funktioner. Kystnære byer som Øster Hurup, Dania, Stinesminde og kystnære sommerhuse og turistfaciliteter er også blandt de højeste risikoområder.

Andre mellem risikoområder er byer, hvor der løber åbne eller rørlagte vandløb igennem eller tæt på byen. Vigtig infrastruktur og byer som Assens og Vebbestrup, hvor der er mange indbyggere og funktioner men mindre oversvømmelsesrisiko er lavere risikoområder.

Det er tillige kystnære arealer som strandenge og badestrande, kulturmiljøer, erhverv og tekniske anlæg samt områder, der kan blive vandlidende, fx landbrugsarealer i oplandet til Haslevgaarde Å. Der vil være en øget udvaskning af næringsstoffer til Mariager Fjord med øget nedbør.

Centrale problemstillinger

I overvejelserne om hvordan klimaændringer skal håndteres er der tre problemstillinger, som byrådet skal tage stilling til. Kommunikation til borgerne, prioritering af indsatsen og serviceniveau.

Kommunikation til borgerne

Byrådet vil med denne kommuneplan først og fremmest italesætte klimaændringer over for kommunens borgere og erhverv for at signalere, at klimaændringer er noget, alle skal forholde sig til. Ansvarsfordelingen mellem kommune, vandforsyning, beredskab og private skal kommunikeres, så hver part kender sine forpligtigelser.

Prioritering
Byrådet vil indenfor den næste planperiode prioritere at lave yderligere undersøgelser og indsatser i risikoområderne efter følgende prioritering:

1. Hobro
2 Mariager og Hadsund
3. Kystnære byer og faciliteter samt byer med vandløb og hovedinfrastruktur
4. Øvrige risikoområder

For EU-naturbeskyttelsesområder, vil kommunen afvente de næste vand- og naturplaner, hvor klimaændringer vil indgå.

Serviceniveau
Det nuværende serviceniveau er beskrevet i spildevandsplanen, beredskabsplanen samt trafikplanen med tilhørende planer for tilgængelighed, stier, trafiksikkerhed og den årlige trafikhandlingsplan.

Der skal løbende tages stilling til hvilket serviceniveau vandforsyningen, beredskabet og vejmyndigheden skal håndtere klimaændringer ud fra, med en fordeling mellem akutberedskab, kort- og langsigtet planlægning og anlæg.

Potentialer
Gennem indsatsen for klimatilpasning vil kommunen have fokus på de muligheder og potentialer, der er forbundet med klimatiltag. Indsatsen

Risikovurdering		Oversvømmelsesrisiko		
		Høj	Mellem	Lav
Værdier	Mange	Områder med risiko for oversvømmelser fra flere kanter og mange indbyggere og funktioner, herunder offentlig service, der er truet fx Hobro.	Områder med nogen risiko for oversvømmelser og mange indbyggere og funktioner truet fx Mariager og Hadsund.	Områder med lav risiko for oversvømmelser og mange værdier, fx byer som Assens og Vebbestrup.
	Nogle	Områder med risiko for oversvømmelser fra flere kanter og nogle værdier fx Øster Hurup, Dania, Stinesminde og sommerhuse på østkysten, kystnære turistfaciliteter samt infrastruktur som hovedveje, elnet, vandforsyning med lavtliggende brønde.	Områder med risiko for oversvømmelse, nogle indbyggere og værdier truet, fx byer med vandløb som Astrup, Arden, Valsgård, Stinesminde, Brøndbjerg, Vive, Haslevgaarde, Falslev/Norup, Skrødstrup, Handest, Holmgaarde, Brøndum, Hannerup og Døstrup.	Områder med lav oversvømmelsesrisiko, men nogle værdier som fx flere landsbyer.
	Få	Områder med risiko for oversvømmelser fra flere kanter og få men vigtige værdier – fx strandenge, Blå Flag badestrande, mindre havne, kulturmiljøer, nogle landbrugsarealer, tekniske anlæg og erhverv. Der kan være øget udvaskning til Mariager Fjord.	Områder med mellem oversvømmelsesrisiko, men færre værdier eller konsekvenser, fx naturområder, der vil blive mere våde som Als Odde eller ådale, der kan blive påvirket af øget erosion.	Områder i det åbne land, der ikke er truet af oversvømmelser og med få funktioner.

Skema 1.10.2 Tabellen viser princippet for risikovurdering af områder med henholdsvis høj risiko (violet), mellemhøj risiko (rød), mellem risiko (orange) og lav risiko (lyseblå).

skal være aktiv og kreativ og bidrage til, at Mariagerfjord Kommune er et eksperimentarium for fremtidens klimaløsninger. Naturen skal indgå som et af grund-elementerne for klimatilpasning og –forebyggelse.

Der skal skabes synergi mellem klimaløsninger og udviklingen af den landskabelige, den bynære og den bymæssige natur blandt andet ved at skabe grønne og blå elementer til rekreativ udfoldelse.

Mariagerfjord
KOMMUNE

Center for Plan, HR og udvikling
Ndr. Kajgade 1
9500 Hobro
tlf: 9711 3000

KOMMUNEPLAN 2013-2025

Retningslinjer

Mariagerfjord
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

RETNINGSLINJER

2.1 Byzone og sommerhusområder 46
2.2 Områder til forskellige byformål 68
2.3 Detailhandel 84
2.4 Trafikanlæg 110
2.5 Tekniske anlæg 124
2.6 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav 146
2.7 VVM-pligtige anlæg 150
2.8 Støjbelastede arealer 152
2.9 Fritidsformål 156
2.10 Jordbrugsmæssige interesser 182
2.11 Store husdyrbrug 186
2.12 Skovrejsning 192
2.13 Lavbundsarealer 196
2.14 Natur 200
2.15 Kulturarv 218
2.16 Landskabelige bevaringsværdier 248
2.17 Geologi 258
2.19 Vandløb, søer og kystvande 262
2.20 Kystnærhedszonen 270
2.22.1 Klimatilpasning 276
2.22.2 Efterbehandling af råstofgrave 280

2.1 Byzone og sommerhusområder

Byerne spiller en helt afgørende rolle i at skabe og fastholde udviklingen i Mariagerfjord Kommune. Byerne er kort sagt en koncentration af ressourcer og serviceudbud, der skal gavne hele kommunen

Kommunen har kompetencen til at afgrænse og udlægge arealer til byzone og til sommerhusområder. Kommunen kan ændre eksisterende afgrænsninger eller inddrage nye arealer.

Bymønster

Det kommunale bymønster ligger til grund for udpegningen af arealer til byudvikling. Bymønstret indddeler byerne i fire kategorier:

- Hovedbyer
- Bosætningsbyer
- Øvrige byzonebyer
- Landsbyer

Det er helt afgørende for udviklingen af hele Mariagerfjord Kommune, at der udlægges tilstrækkelige arealer til byvækst ved de udpegede hovedbyer og bosætningsbyer. Det er samtidig væsentligt for udviklingen af de enkelte byer, at der sikres mulighed for bosætning i de lokale byzonebyer og i landsbyerne.

Yderligere beskrivelse af det kommunale by ønster og byernes roller fremgår af Hovedstrukturens afsnit 1.4.

Byvækst

Al byvækst skal placeres i byzone i eksisterende byer eller i direkte tilknytning til eksisterende byer.

Den fysiske planlægning skal være helhedsorienteret. Afgrænsningen af arealer til byvækst og sommerhusområder skal ske efter en afvejning af de øvrige interesser i det åbne land. Det er vigtigt, at der sker en hensigtsmæssig udnyttelse af investeringer i infrastruktur. Det er for eksempel trafik- og serviceforsyning.

Landskaberne uden for byerne har stor betydning for byernes kvalitet, Landskaberne skal planlægges ind mod byen, så de er med til at sætte rammerne for byvæksten. Derved skabes der en klar grænse mellem land og by.

Sommerhusområderne

Den største del af sommerhusområderne i Mariagerford Kommune er beliggende på østkysten. Men der ligger også en række områder langs fjorden. Det er vigtigt, at de eksisterende sommerhusområder bevarer deres særlige præg af sommerhusområde og ikke udvikler sig i retning af parcelhusområder.

De eksisterende sommerhusområder fastholdes og der udlægges ingen nye områder i planperioden. Planlovens bestemmelser forhindrer i øvrigt, at der udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Centrale problemstillinger

En af mest centrale problemstillinger ved planlægning af nye byzonearealer er at udlægge arealer af en tilstrækkelig størrelse samtidig med, at forbruget af arealer i det åbne begrænses mest muligt.

Planloven foreskriver, at der kan udlægges byudviklingsarealer til en 12-årig planperiode. Hvis der udlægges arealer til en kortere periode, kan det være svært at styre udviklingen, og der kan opstå akutte behov for nye arealudlæg. Hvis der udlægges arealer til mere end den 12-årige planperiode, øremærkes arealerne til et bestemt formål langt ude i fremtiden.

Når tidshorisonten bliver for lang, er det for usikkert, om den forventede byudvikling i det hele taget vil ske på de pågældende arealer. Det bliver samtidig svært at forudse hvilke interesseafvejninger, der bør foretages og hvilke konflikter, der kan komme, hvis byudviklingen bliver aktuel.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder

En forventet arealanvendelse kan hæmme de eksisterende interesser på arealerne, måske helt uden grund.

Byudvikling sker fortsat ofte ved at inddrage arealer i det åbne land til byzone. Der er derfor et konstant pres på arealerne i det åbne land omkring byerne, hvor der ofte er andre interesser til arealanvendelsen. Det drejer sig generelt om kystnærhedszonen, internationale og regionale naturinteresser, jordbrugs- og råstofområder samt grundvandsområder, skovrejsningsområder, kulturmiljøer og økologiske forbindelser.

Presset på interesserne i det åbne land bliver større, fordi det ofte er i de allersmukkeste landskaber og naturområder, at befolkningen ønsker at bosætte sig. Udviklingen skal samtidig ske de rigtige steder set i forhold til infrastruktur og offentlig og privat service, så eksisterende investeringer udnyttes bedst muligt.

De største byer i Mariagerfjord Kommune indeholder flere muligheder for byomdannelse. Omdannelse forbedrer kvaliteten af byerne ved at fjerne eller renovere den gamle bygningsmasse på centrale områder i byerne. På den måde begrænses behovet for nye arealudlæg til byzone. Der er igangværende byomdannelsesprojekter på Hadsund havn, Mariager havn og i hobro midtby.

Grundvand og byudvikling
Mariagerfjord Kommune ønsker som udgangspunkt ikke at udlægge arealer til byudviklingsformål i områder med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Men det kan være nødvendigt ved de udpegede hovedbyer eller bosætningsbyer, hvis der ikke er alternative udviklingsmuligheder uden for områderne med grundvandsinteresser.

Ved Valsgård er det for eksempel ikke muligt at udlægge et område til byudvikling uden for det omgivne område med særlige drikkevandsinteresser. Valsgård har haft en positiv befolkningsudvikling de seneste 10 år og alle byudviklingsarealer er nu udnyttede.

Valsgård er netop udpeget som bosætningsby, fordi forudsætningerne for at tiltrække yderligere bosætning er til stede i byen. En fortsat vækst i Valsgård forudsætter, at der kan udlægges yderligere arealer til byudviklingsformål.

Byrådets holdninger og mål

Byrådet ønsker at sikre tilstrækkelige udviklingsmuligheder for kommunens hovedbyer og bosætningsbyer.

Byrådet ønker samtidig, at der er mulighed for udvikling af de øvrige byzonebyer og landsbyerne. Men behovet for arealer er langt mindre end ved de større byer. Udlæggenes størrelse skal derfor tilpasses de lokale forhold og behov. Bosætningsmulighederne ved de mindre byer understøtter ønsket om udvikling af landdistrikterne.

Byrådet ønsker at begrænse forbruget af åben land til ny byzone. Byrådet ønsker i den forbindelse at mulighederne ved byomdannelse fortsat udnyttes. Det er vigtigt, at der er forskel på land og by, så der skal være en klar grænse mellem by og land. Byrådet ønsker i den sammenhæng at undgå spredt bebyggelse i det åbne land.

Planlægningen skal samtidig forbedre befolkningens adgang til friluftsområder i byerne og de bynære områder. Det kan for eksempel være bedre udnyttelse af de bynære skove.

Retningslinje 2.1.1
Ramme for arealudlæg til byudvikling

Den samlede ramme for arealudlæg til byudvikling i Mariagerfjord Kommune er 350 ha.

Arealudlæg til byudvikling fordeles mellem byerne ved en byramme (ha):

Hovedbyerne:	
Hadsund	60
Hobro	130
Bosætningsbyerne:	
Als	10
Arden	30
Assens	30
Mariager	30
Onsild byerne	15
Valsgård	10
Vebbestrup	5
Øvrige byzonebyer:	
Astrup	5
Oue	5
Rostrup	5
Skelund	5
Veddum	5
Ø. Hurup	5

Formålet med retningslinjen er at fastsætte den øvre grænse for arealudlæg til byudviklingsformål i Mariagerfjord Kommune. Retningslinjen fordeler samtidig arealudlæggene mellem kommunens byer. Det sker ved fastsættelse af byrammer, der er den øvre grænse for arealudlæg ved de enkelte byer.

Byudviklingsformål omfatter arealer til boliger og erhverv og lignende. Rammen omfatter ikke øvrige byformål. Det kan for eksempel være arealer til offentlige institutioner og rekreative formål.

Bilag 1 indeholder en beregning af arealbehovet og en oversigt over rummeligheden ved de enkelte byer.

Retningslinje 2.1.2
Arealudlæg til byzone og byudvikling

På kort 2.1.1-2.1.15 angives eksisterende byzone og arealer til byudviklingsformål.

Byudvikling kan kun ske i de udpegede områder.

Arealer til byudviklingsformål skal overføres til byzone.

Afgrænsning og udlæg af arealer til byudvikling er sket ud fra en helhedsvurdering, hvor der for det første er taget hensyn til en hensigtsmæssig udvikling af den enkelte by samtidig med, at byvæksten er fordelt mellem kommunens byer ud fra det kommunale bymønster. Der er for det andet taget hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder natur- og landskabsinteresser og vandindvindings- og råstofinteresser samt produktions- og strukturforhold mv. i jordbrugserhvervet.

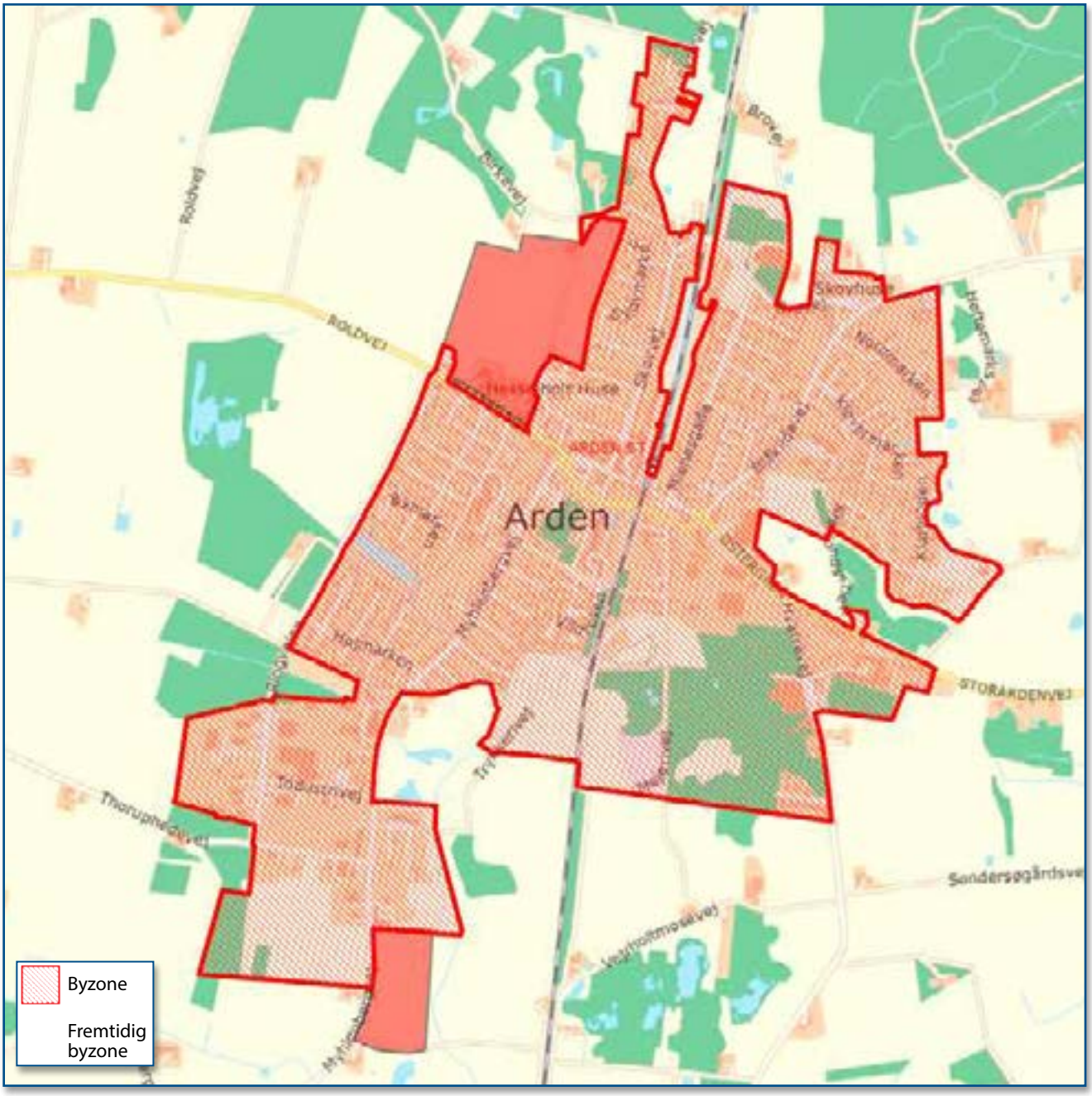
Begrebet byudvikling omfatter arealudlæg til boligformål, erhvervsformål, centerformål, offentlige formål, tekniske anlæg, havneformål og lignende.

Arealer til byudvikling kan kun udlægges ved hovedbyerne, bosætningsbyerne og de øvrige byzonebyer. Arealer til byudvikling skal overføres til byzone. Der kan ske en mindre boligbebyggelse i landzone i forbindelse med landsbyerne. Det kan enten ske som en afrunding af landsbyen eller som en huludfyldning inden for afgrænsningen af landsbyen, som fremgår af kommuneplanens rammedel.

Perspektivområder til byudvikling

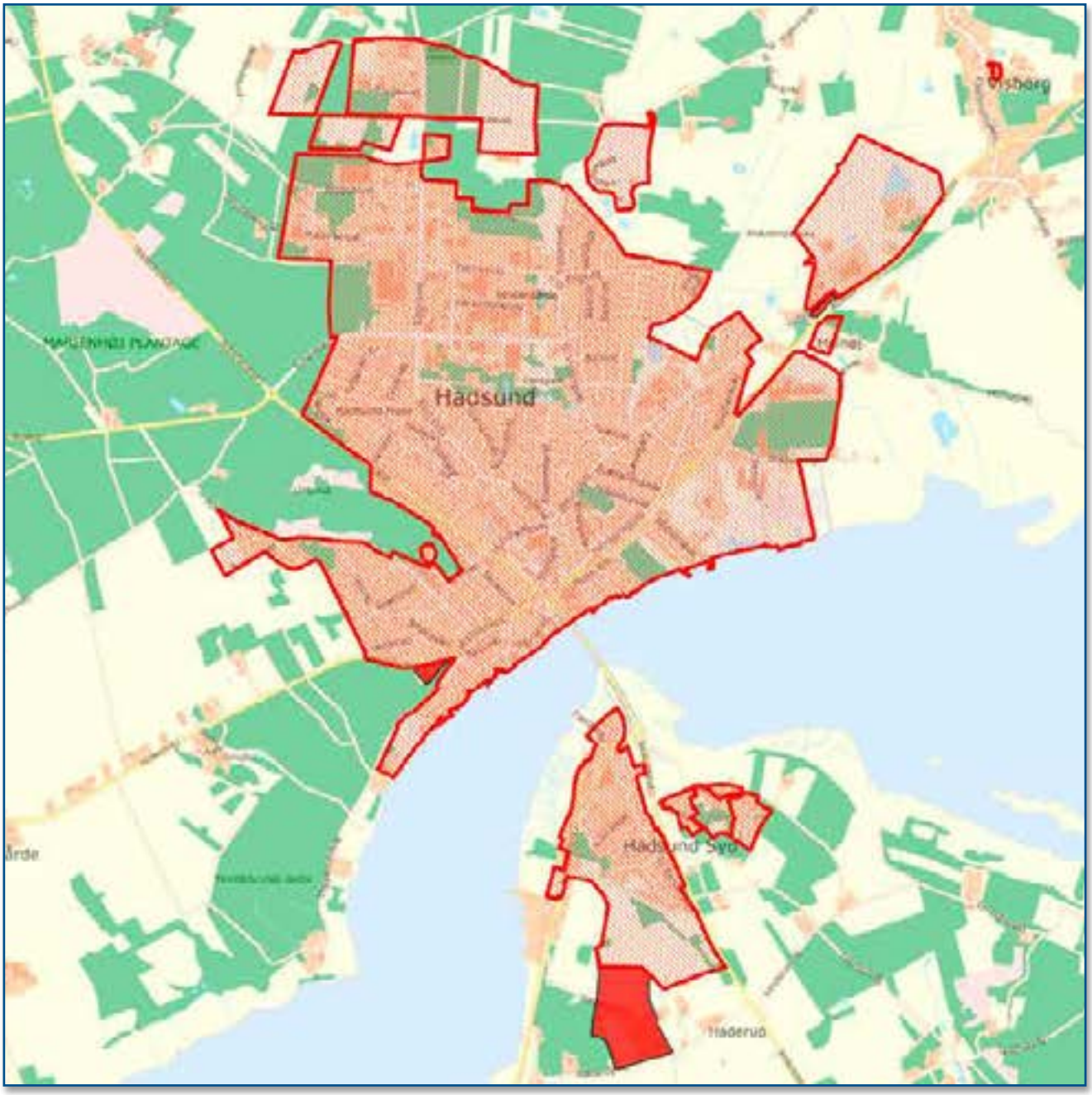
Ved Sdr. Onsild og Valsgård er der udlagt perspektivområder til byudvikling. Ved Sdr. Onsild er der udlagt 4 ha til erhvervsformål og ved Valsgård er der udlagt 10 ha til boligformål. Områderne fremgår af kort 2.1.7 og kort 2.1.8. Perspektivområderne er udlagt, fordi der er et dokumenteret behov for byudvikling ved begge byer. Men områderne er samtidigt beliggende i områder med særlige drikkevandsinteresser. Det er derfor ikke muligt at udlægge arealer til byudvikling før grundvandsinteresserne er afklaret. Når grundvandsinteresserne er afklaret i forbindelsen med statens vandplaner, vil kommunen udarbejde kommuneplantillæg og lokalplaner for områderne.

Hovedby Arden



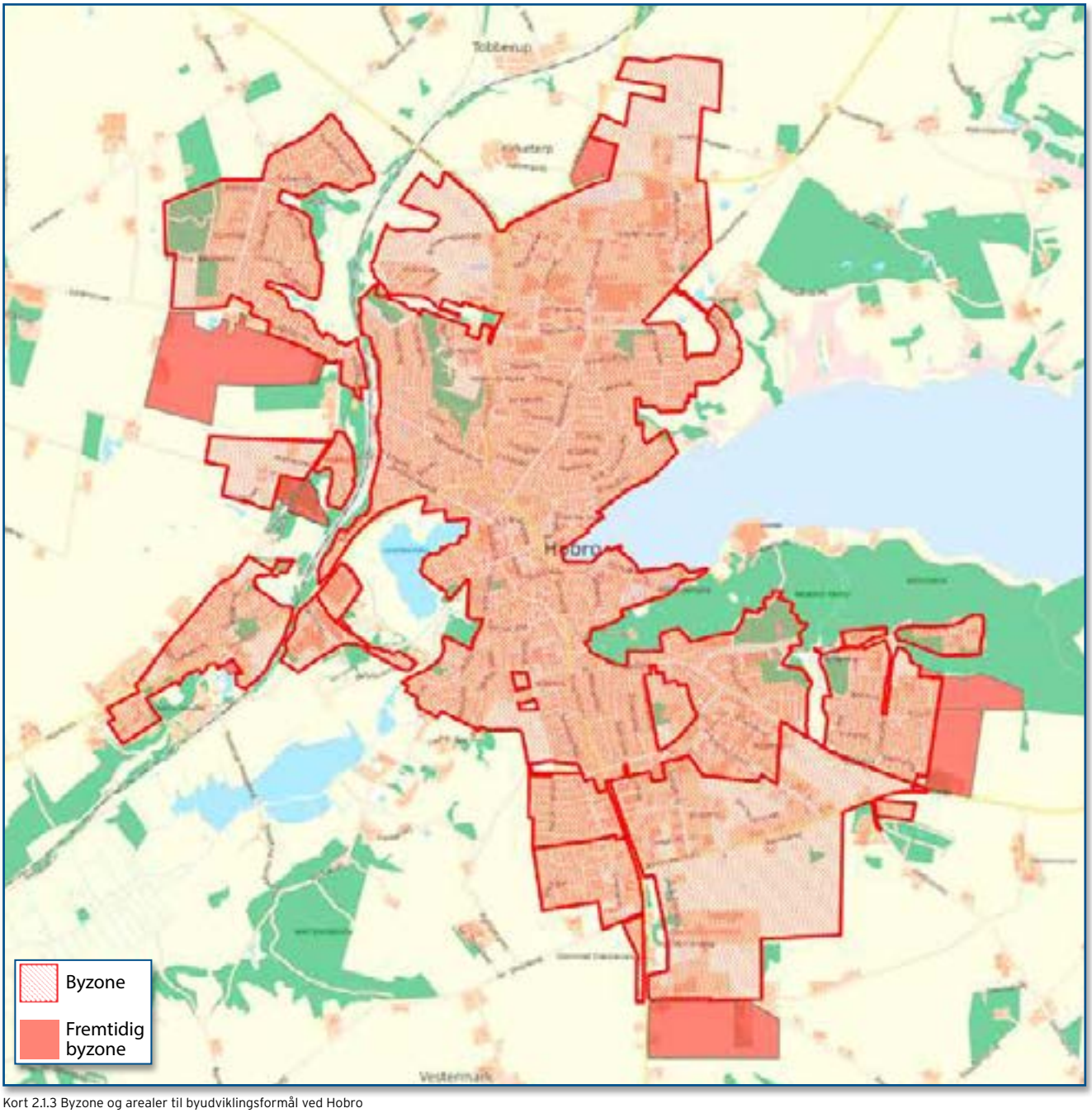
Kort 2.1.1 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Arden

Hovedby Hadsund



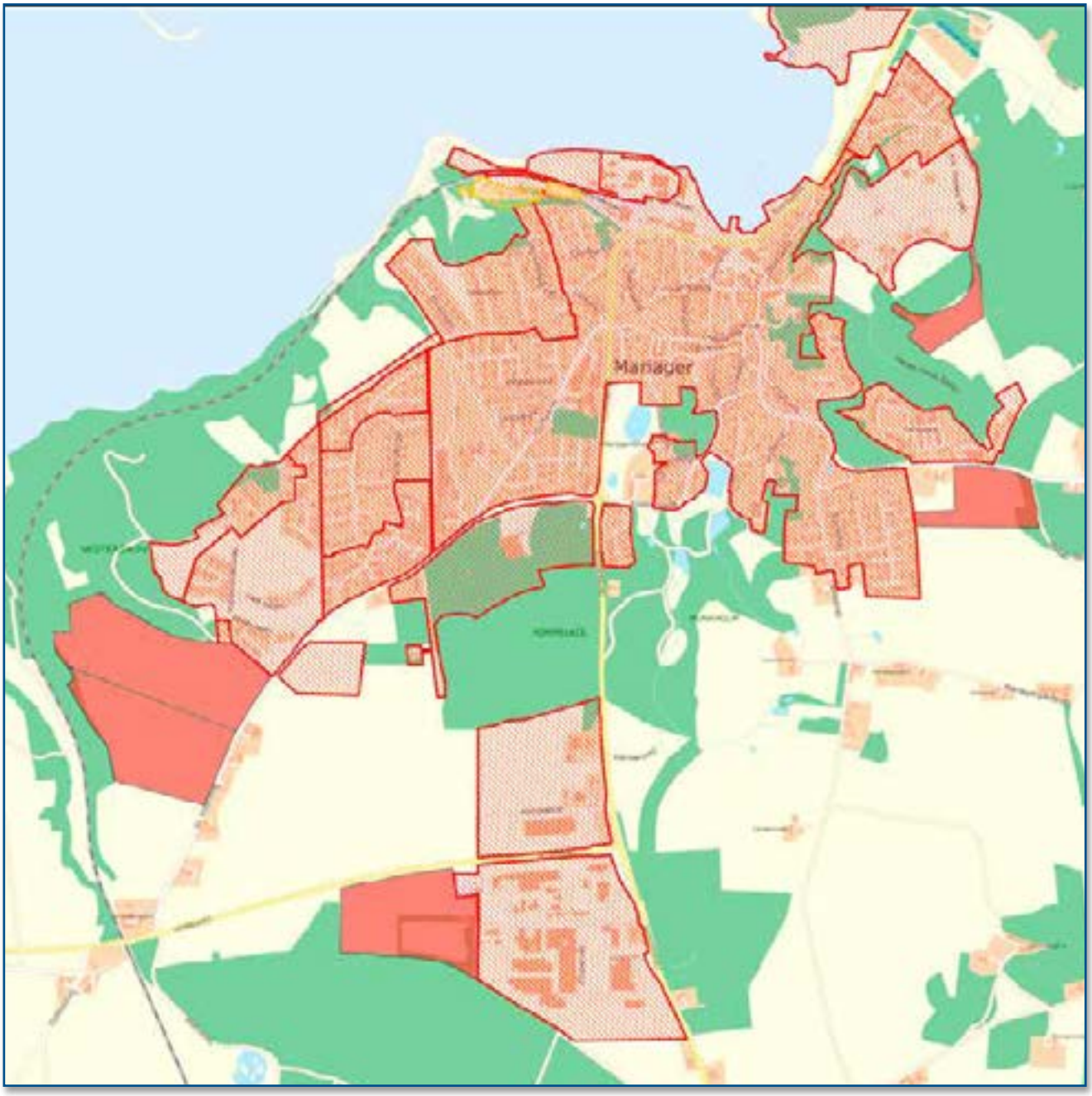
Kort 2.1.2 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Hadsund

Hovedby Hobro



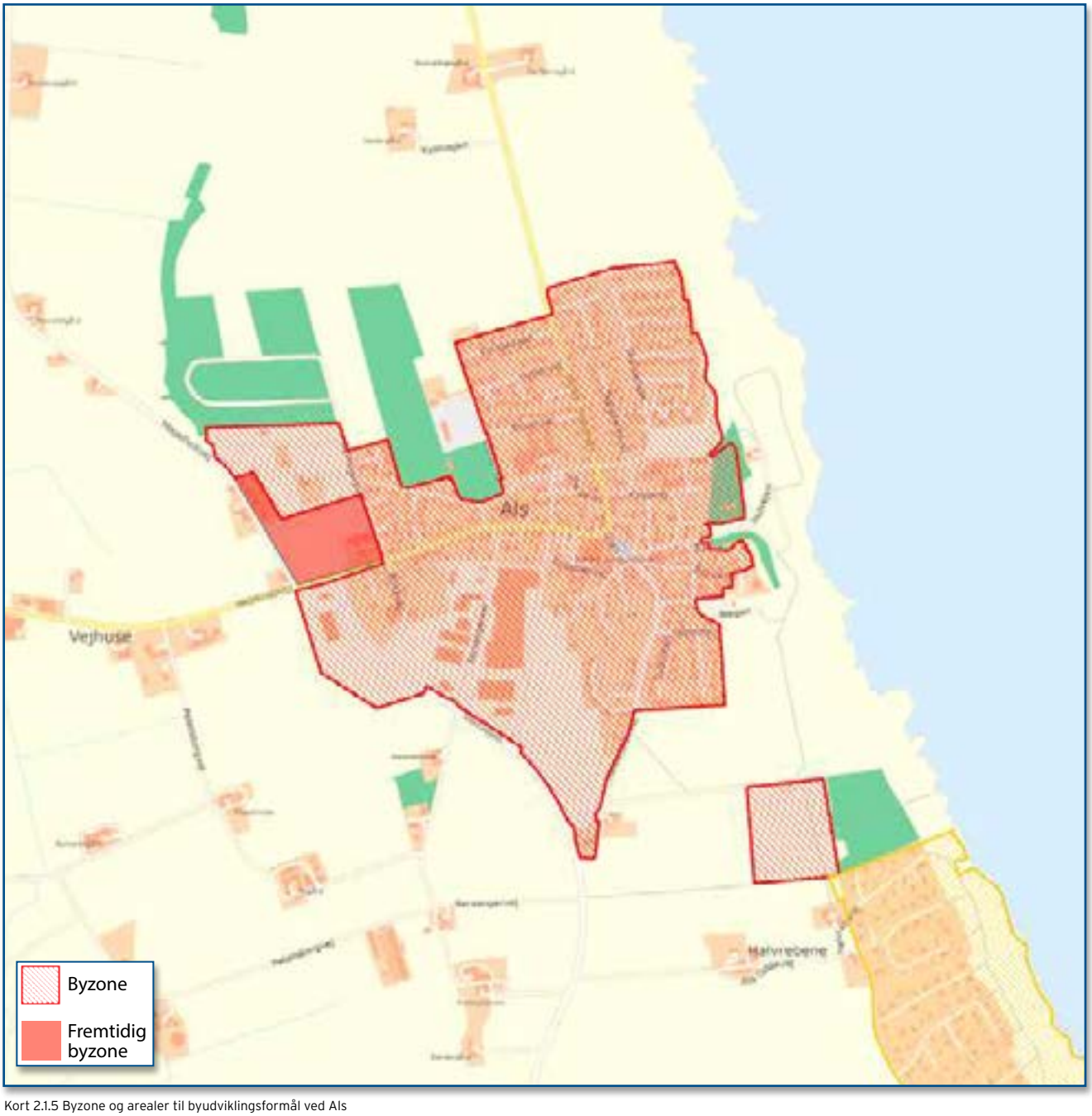
Kort 2.1.3 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Hobro

Hovedby Mariager



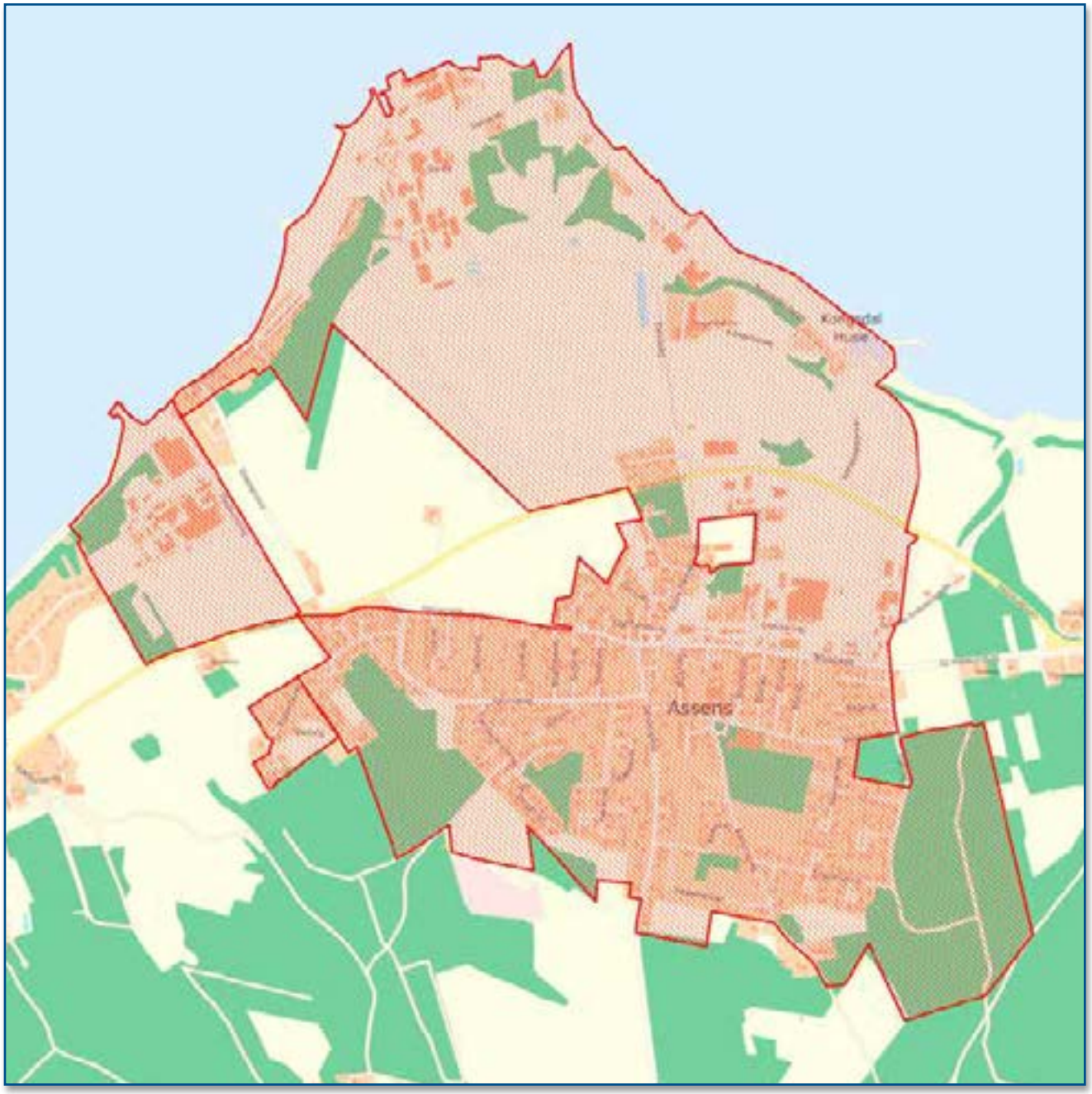
Kort 2.1.4 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Mariager

Bosætningsby Als



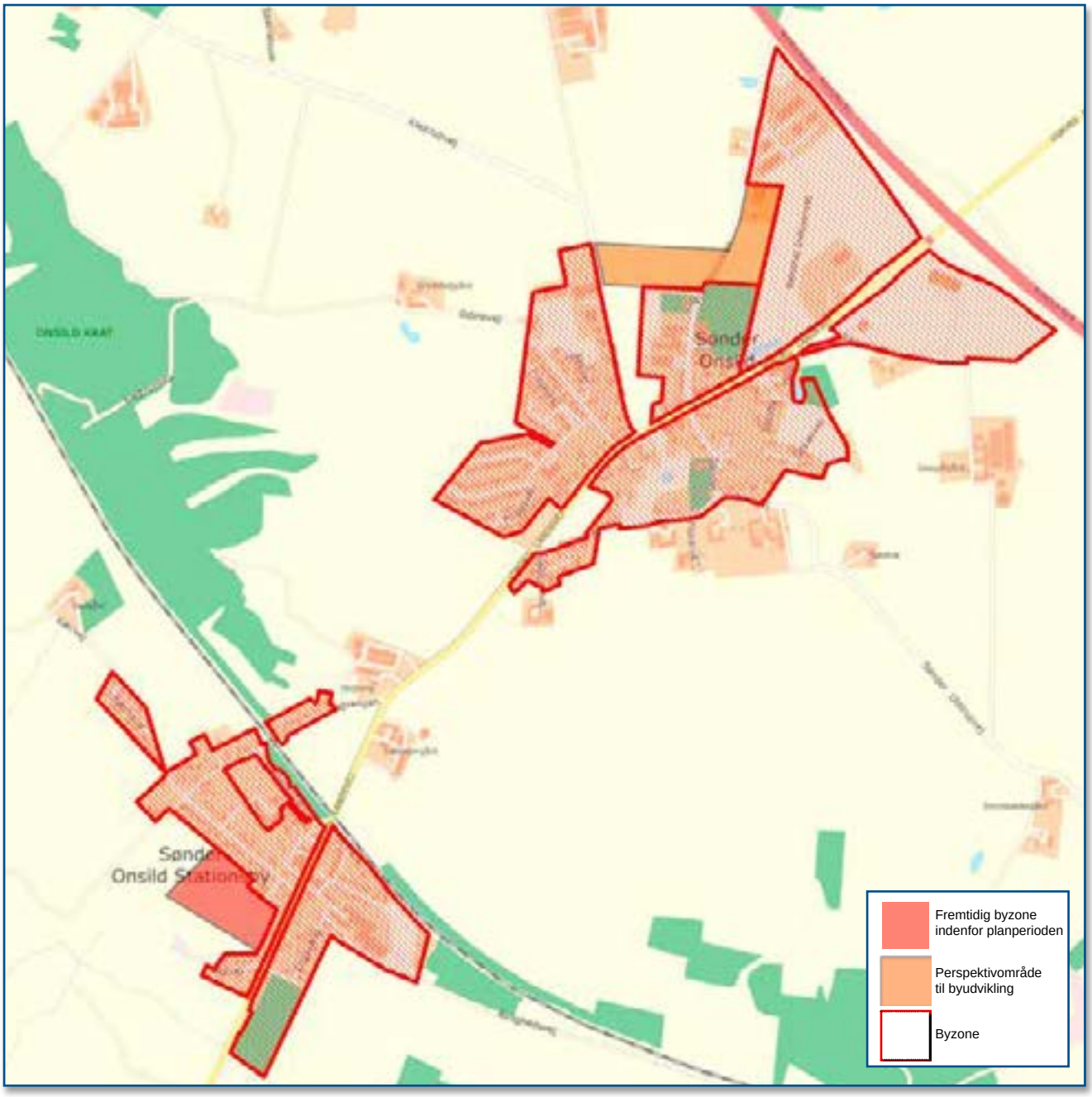
Kort 2.1.5 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Als

Bosætningsby Assens



Kort 2.1.6 Byzone ved Assens

Bosætningsbyerne Sdr. Onsild og Onsild Stationsby

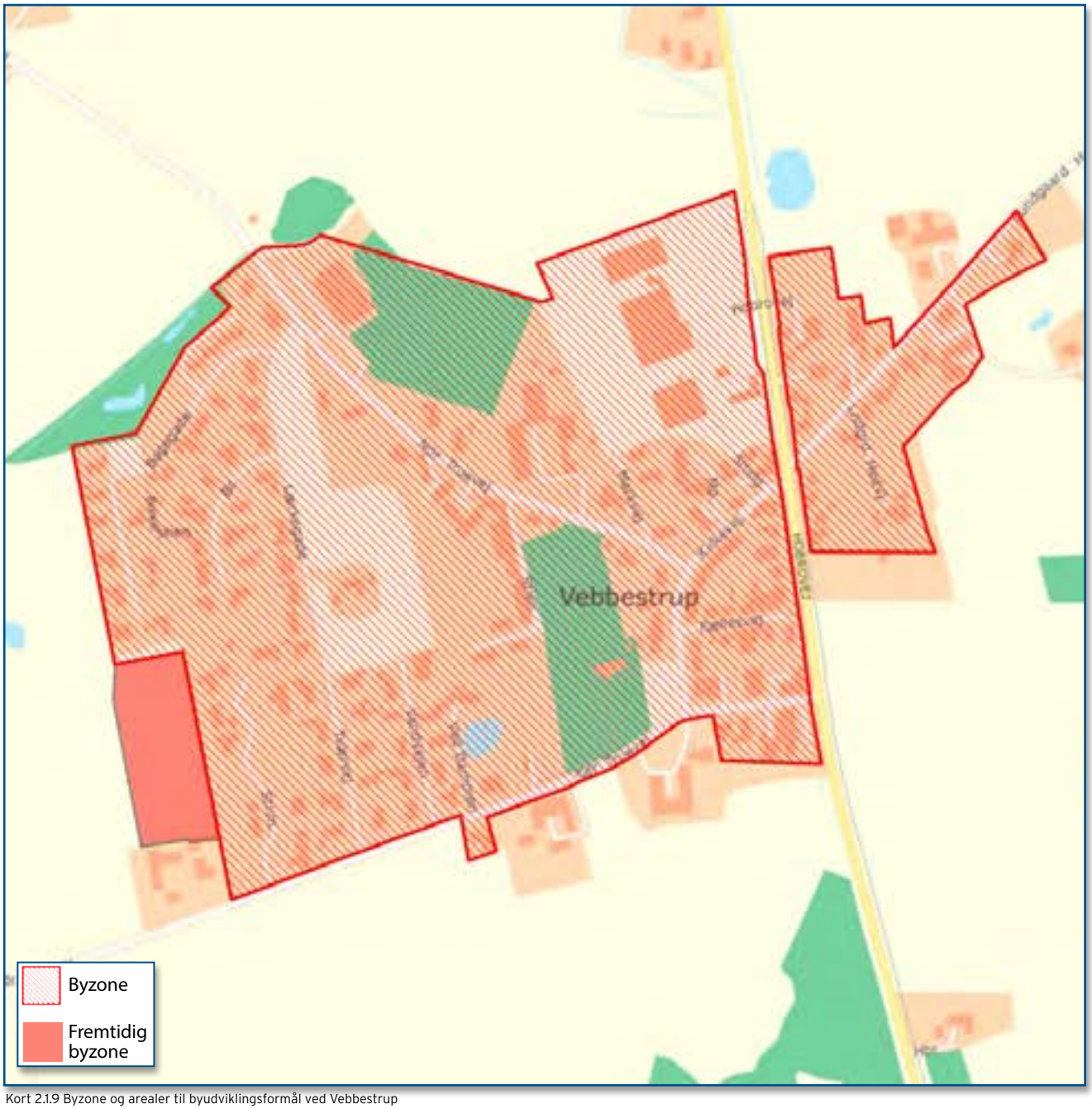


Kort 2.1.7 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Sdr. Onsild og Onsild Stationsby. Kortet viser samtidigt et perspektivområde til erhvervsformål.



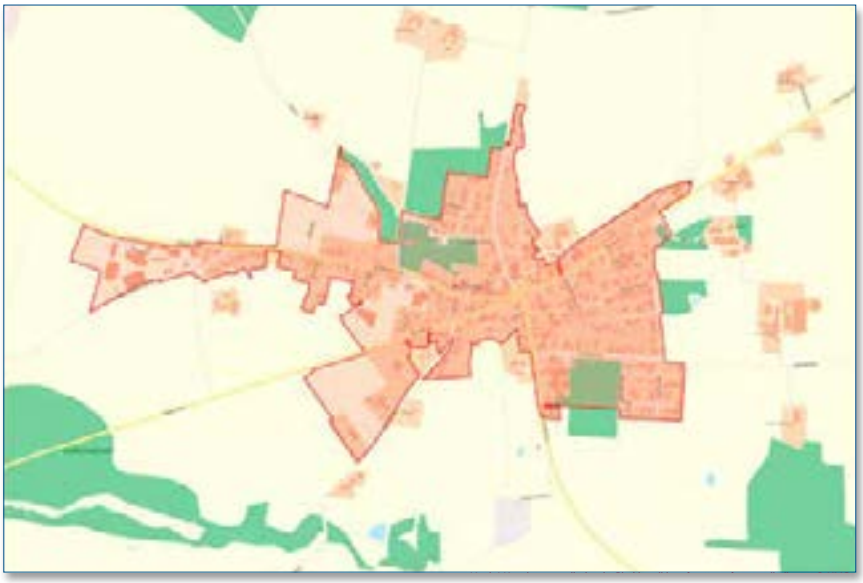
Kort 2.1.8 Byzone og perspektivområde til boligformål ved Valsgård

Bosætningsby Vebbestrup



Kort 2.1.9 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Vebbestrup

Øvrige byzonebyer

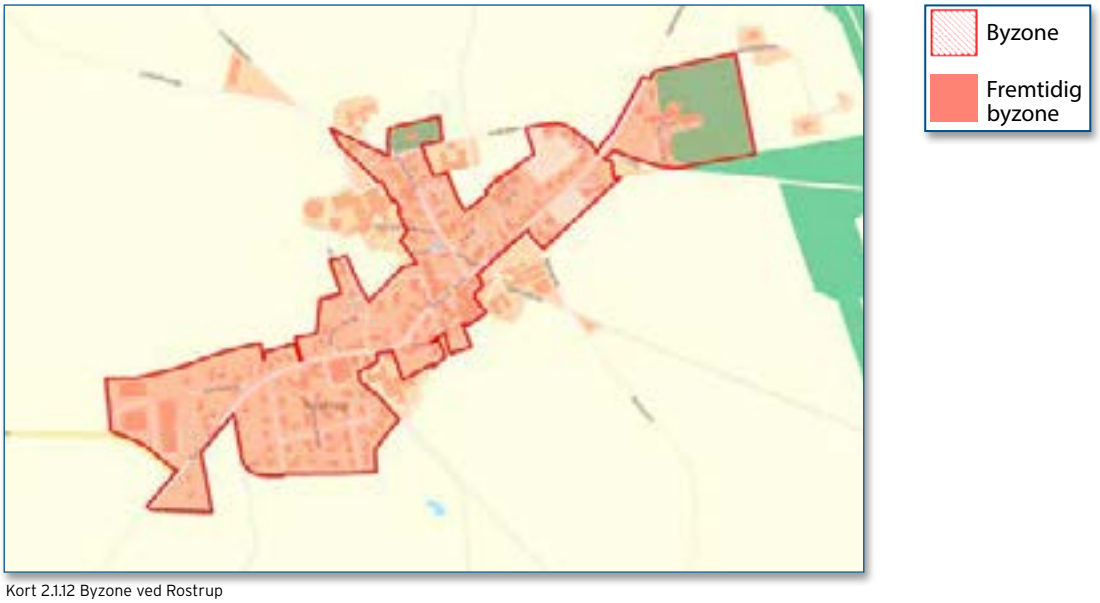


Kort 2.1.10 Byzone ved Astrup



Kort 2.1.11 Byzone ved Oue

Øvrige byzonebyer

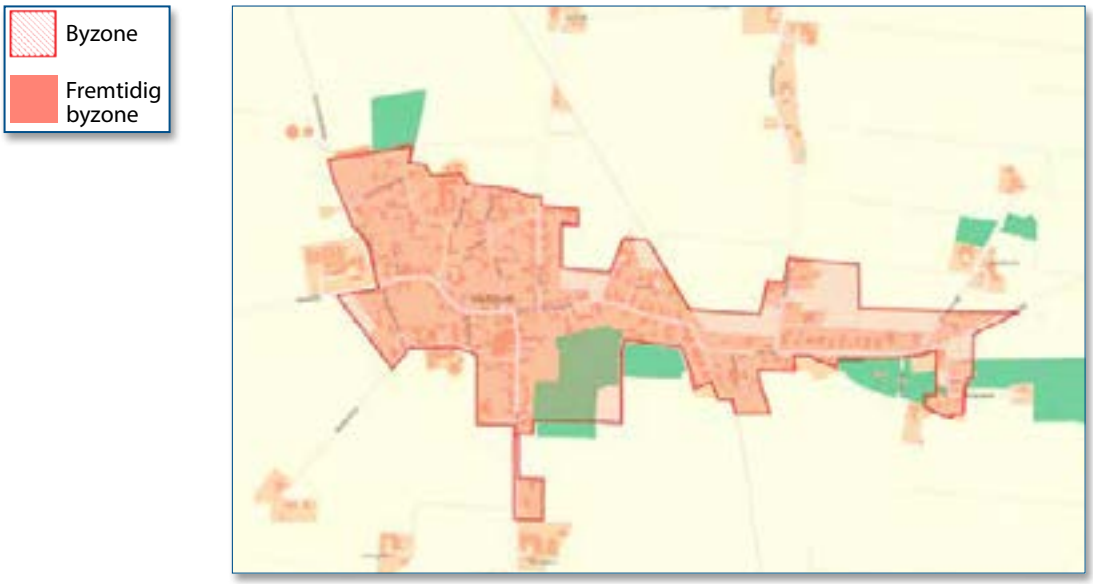


Kort 2.1.12 Byzone ved Rostrup

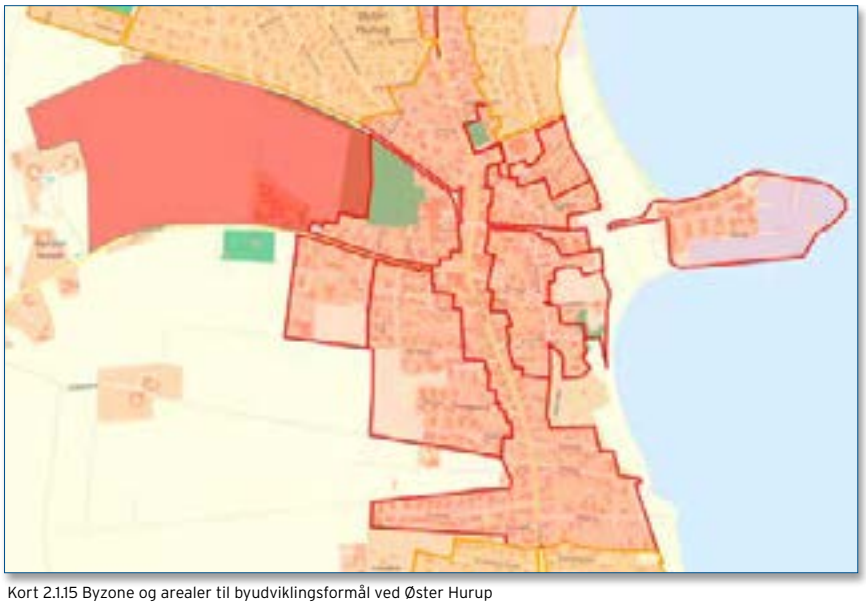


Kort 2.1.13 Byzone ved Skelund

Øvrige byzonebyer



Kort 2.1.14 Byzone ved Veddum



Kort 2.1.15 Byzone og arealer til byudviklingsformål ved Øster Hurup

Retningslinje 2.1.3
Principper for byudvikling

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land.

Udlæg af arealer til byudvikling skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Udviklingen af byerne skal ske fra bymidten og ud mod det åbne land.

Arealforbruget til byudvikling skal begrænses mest muligt.

Planlægningen skal sikre, at byomdannelsesmuligheder udnyttes optimalt, så behovet for nye arealer til byudvikling reduceres mest muligt.

Planlægningen af byudvikling skal sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af infrastrukturen og give mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Planlægnigen af byudvikling skal fremme befolkningens adgang til friluftsområder i byerne og i de bynære grønne områder.

Planlægning af byudvikling skal ske under hensyntagen til interesserne i det åbne land, herunder landskabs-, natur- og vandindvindingsinteresser samt råstof- og jordbrugsinteresser.

Formålet med retninglinjen er at sikre den mest hensigtsmæssige udvikling af byerne. Det er vigtigt, at planlægningen af byudvikling sikrer sammenhængende og velfungerende byer med klare grænser til det omgivende åbne land.

En sammenhængende by sikrer nærhed mellem de forskellige byfunktioner, eksempelvis mellem boliger, butikker og daginstitutioner. Samtidig er det muligt at foretage en fornuftig udbygning af infrastrukturanlæg i form af veje og kloakker. En sammenhængende by er også nemmere at betjene med kollektiv trafik. Det er derfor vigtigt, at ny bebyggelse, også i de nye byudviklingsområder, planlægges i forlængelse af og i sammenhæng med det eksisterende byområde.

Klare grænser mellem land og by forhindrer spredt byvækst og skaber letopfattelige strukturer i landskabet. På den måde minimeres påvirkningen på de landskabelige værdier. Sagt med andre ord skaber de klare grænser by for sig og åbent land for sig.

Arealforbruget til byudvikling skal begrænses mest muligt, fordi det åbne land er en begrænset ressource. Når der inddrages nyt åbent land til byudvikling, må andre interesser ofte vige. En begrænsning af arealforbruget vil derfor tilgodese landskabs- og naturinteresserne.

Det sker ofte, at landbrugsinteresserne må vige, når der udlægges nye byudviklingsarealer. Det er vigtigt for landbrugserhvervet, at flest mulige arealer forbliver i landbrugsdrift samtidig med, at afstanden til de nærmeste boliger er så stor som mulig, så eventuelle miljøkonflikter forebygges i videst muligt omfang.

De eksisterende friluftsområder og bynære grønne områder bidrager væsentligt til byernes samlede kvaliteter. Planlægningen skal derfor sikre, at de eksisterende friluftsområder og bynære grønne områder bindes sammen med byen, så områderne kan udnyttes optimalt. De rekreative muligheder ved byerne kan samtidig styrkes ved udlæg af nye områder. Det kan for eksempel være i form af nye bynære skove.

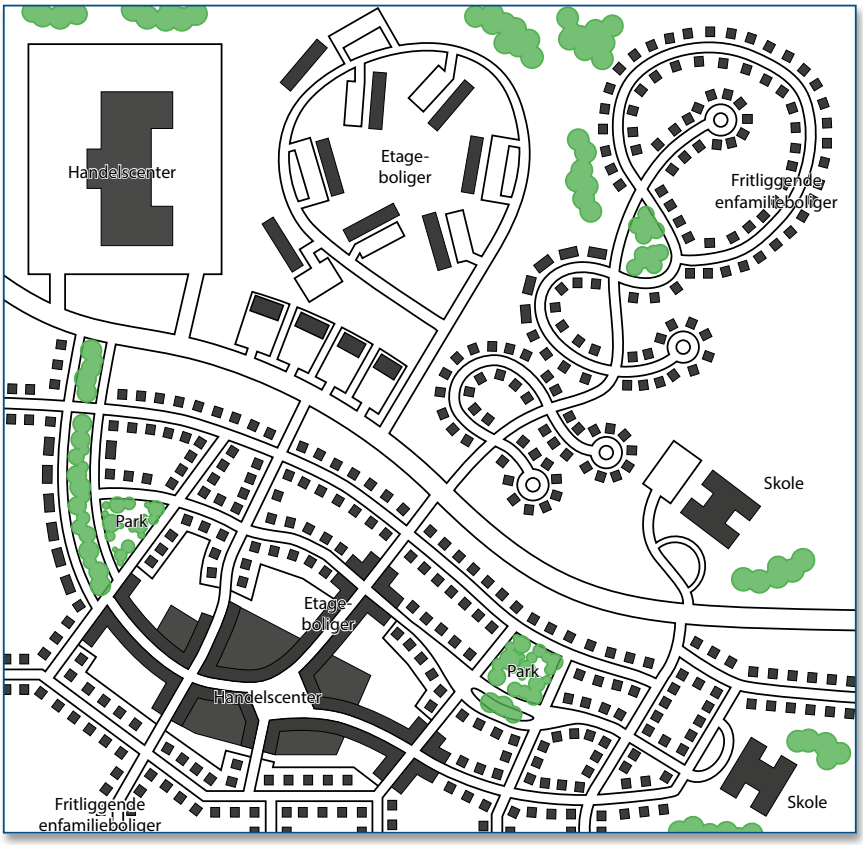
Nye byudviklingsområder skal som udgangspunkt altid tilpasses i forhold til interesserne i det åbne land. Byudviklingsinteresserne kan tillægges særlig vægt ved kommunens hovedbyer og bosætningsbyer. Hvis der opstår interessekonflikter ved disse byer, der ikke kan undgås ved almindelig tilpasning, kan byudviklingsinteresserne vægtes højere end beskyttelsesinteresserne i det åbne land. Planlægningen skal i den sammenhæng tilgodese de tilsidesatte interesser mest muligt. Det kan for eksempel ske ved at tage hensyn til mulighederne for en fortsat udnyttelse af de resterende arealer.

Retningslinje 2.1.4
Kontinuerlige netværks-strukturer

Byudvikling skal som hovedregel tage udgangspunkt i åbne, kontinuerlige netværksstrukturer.

Biltrafik kan give anledning til stor gene for borgene, fordi den skaber utryghed og barrierer i byen og forurener med støj, lugt og partikler. Planlægningen skal bidrage til at reducere generne. Byerne i kommunen er over en lang årrække blevet udbygget via lukkede blindvejsstrukturer, der medfører lav forbindelsesgrad, øget transportbehov, lange transportafstande, trafikophobning, social opdeling og lav mobilitet. Ny byudvikling skal derfor som hovedregel tage udgangspunkt i åbne, kontinuerlige netværksstrukturer, der sikrer sammenhængende byområder, høj mobilitet og social integration. Herved udnyttes byernes trafiksystemer bedre, og borgerne motiveres i højere grad til at cykle eller gå og benytte den kollektive trafik.

Figur 2.1.1 illustrerer mange af de grundlæggende forskelle på lukkede blindvejsstrukturer (øverst) og kontinuerlige netværksstrukturer (nederst). Det ses tydeligt, hvordan de kontinuerlige netværksstrukturer binder byen sammen og skaber højere tilgængelighed og flere bevægelsesmuligheder for cyklister og gående.



Figur 2.1.1 Eksempel på blindvejsstrukturer set i forhold til netværksstrukturer.

Retningslinje 2.1.5
Udvikling i landsbyerne

I landsbyerne kan der planlægges for byggemuligheder til boliger samt lokale service- og erhvervsformål ved udfyldning i eller afrunding af byen.

Lokalplaner for landsbyerne skal som udgangspunkt omfatte hele byen.

Landsbyernes afgræsning er fastlagt i kommuneplanens rammedel.

Formålet med retningslinjen er at skabe mulighed for udvikling af landsbyerne. Retningslinjen omfatter de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanens rammedel. Øvrige samlede bebyggelser i det åbne land med landsbykarakter reguleres efter de almindelige landzonebestemmelser i planloven.

Byrådet ønsker, at fastholde landsbyernes kvaliteter både i form af foreningsliv, socialt nærvær og den eksisterende bygningsmasse. Det er byrådets ønske, at udviklingen og planlægningen af landsbyerne sker på baggrund af lokale ønsker og initiativer.

Der skal derfor være mulighed for at planlægge for byggemuligheder til boliger samt lokale service- og erhvervsformål.

Planlægningen skal tage hensyn til de lokale forhold i form af landsbyens størrelse, struktur og bebyggelsesudformning, så landsbyerne kan fastholde og videreudvikle sine helt særlige kvaliteter.

Udbygningen skal ske som huludfyldning i og afrunding af landsbyerne mod det åbne land. Udviklingen må ikke få karakter af egentlig byudvikling, og der kan derfor kun udlægges 1-2 ha i forbindelse med landsbyerne.

Det er afgørende, at landsbyerne afgrænses hensigtsmæssigt i forhold til det åbne land. Afgrænsningen skal derfor følge, hvad der må opfattes som landsbyens grænser mod det omgivende åbne land.

Mulighederne for byggeri i landsbyerne skal understøtte udviklingen i landdistrikterne. Det er derfor vigtigt, at planlægningen sker i tæt samarbejde med borgerne og landdistriktsrådet.

Hvis der skal ske egentlig byudvikling i en landsby, skal den udpeges som øvrig byzoneby, og hele byen skal overføres til byzone. På den måde kan der ske en helhedsorienteret planlægning, der tager hensyn til for eksempel infrastruktur, privat og offentlige servicetilbud og øvrige funktioner, der bør være i en egentlig by.

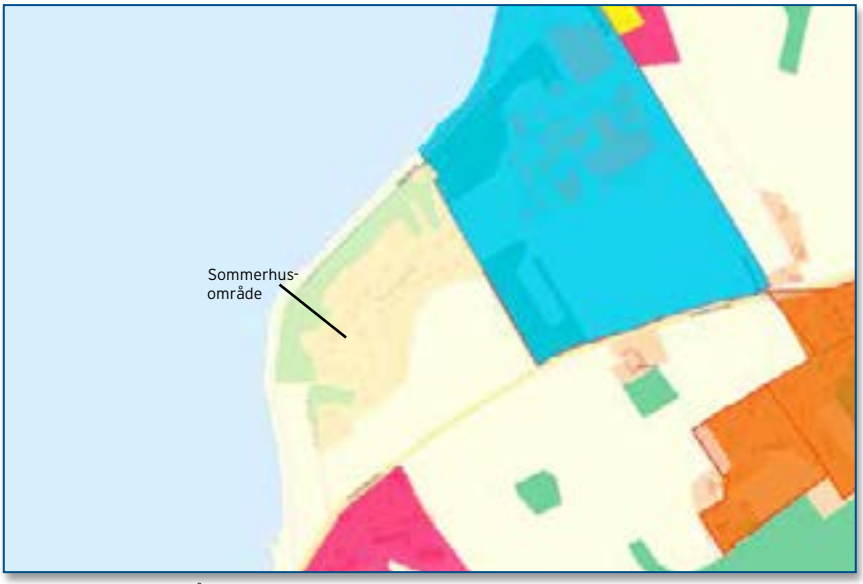
Retningslinje 2.1.6
Sommerhusområder

På kort 2.1.16-2.1.20 angives de udlagte sommerhusområder.

De eksisterende sommerhusområder fastholdes. Områderne skal bevare deres særlige præg af sommerhusområde og ikke udvikle sig i retning af parcelhusområder.

Kommunen vil løbende arbejde for, at de eksisterende sommerhusområder forbedres af hensyn til både turismen og friluftslivet. Virkemidlerne kan for eksempel være, at områderne får et kvalitetsløft i form af fælles anlæg, grønne stier, naturgenopretning, cykelruter og rekreative tilbud.

Det bemærkes, at planlovens bestemmelser forhindrer, at der udlægges nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen.



Kort 2.1.16 Sommerhusområde ved Assens



Kort 2.1.17 Sommerhusområderne ved Dalsminde



Kort 2.1.18 Sommerhusområdet i Mariager



Kort 2.1.19 Sommerhusområderne på østkysten



Kort 2.1.20 Sommerhusområderne ved Stinesminde

2.2 Områder til forskellige byformål

Placering af arealer til forskellige byformål er en af hjørnestenene i byernes planlægning

Det grundlæggende formål med den fysiske planlægning er at udlægge de rigtige arealer til de rigtige formål de rigtige steder. Kommuneplanen udpeger derfor placeringen af arealer til forskellige byformål, for at byerne indrettes optimalt.

Byformålene er tidligere fastsat i hovedstrukturen i kommuneplanerne for Arden, Hadsund, Hobro og Mariager kommuner. Udpegningerne i de gamle kommuneplaner ligger til grund for udpegningerne i kommuneplanen for Marigerfjord Kommune.

Der er siden kommunesammenlægnigen i 2007 udlagt nye arealer til forskellige byformål og foretaget enkelte ændringer af anvendelsen af eksisterende rammeområder.

Kommuneplanen udlægger arealer til syv forskellige byformål:

- Boligformål
- Erhvervsformål
- Blandede bolig- og erhvervsformål
- Offentlige formål
- Rekreation/fritidsformål
- Bycenter
- Tekniske anlæg

De nye arealer til byformål er udlagt i forbindelse med eksisterende byområder ud fra overvejelser om placering i forhold til eksisterende anvendelse, serviceudbud og infrastruktur.

Planlægningen af arealanvendelsen i byerne skal skabe og bevare kvaliteten i byområderne. En hensigtsmæssig placering af forskellige funktioner er med til at sikre funktionelle og attraktive byer til glæde for byens indbyggere.

Et effektivt og spændende bymiljø har stor betydning for mulighederne for at tiltrække nye indbyggere. Netop byernes tiltrækningskraft har stor betydning for udviklingen af kommune. Det forbedrer for eksempel erhvervslivets muligheder for at tiltrække kvalificeret arbejdskraft.

Centrale problemstillinger

Det er en central opgave, at der er en klar adskillelse mellem byfunktionerne, så forskellige byformål, der kan påvirke hinanden negativt, ikke placeres i umiddelbar nærhed af hinanden. Det er for eksempel vigtigt, at erhverv, der støjer og kræver plads, ikke blandes med følsomme arealanvendelser som for eksempel bolig.

Det er til gengæld hensigtsmæssigt at koncentrere og blande forenelige byfunktioner. Blandet arealanvendelse i bymidterne reducerer behovet for motoriseret transport og parkering og fremmer en højere grad af tilgængelighed for gående og cyklende.

Byrådets holdninger og mål

Byrådet ønsker at forbedre byernes struktur og indretning i relation til detailhandel, trafik, erhvervs- og boliglokalisering. Planlægningen skal skabe og bevare levende og varierede bymidter med blandet arealanvendelse til boliger, erhverv, handel og service.

Byrådet ønsker fortsat at sætte fokus på byomdannelse i de større byer i kommunen. Der er fortsat et stort potentiale i at omdanne tidligere erhvervs- og havneområder til blandede byområder med boliger, erhverv, institutioner, centerfunktioner og rekreative arealer. Målet er, at en væsentlig del af nybyggeriet sker på tidligere byarealer, og at behovet for at inddrage nye arealer i byzonen reduceres.

Det er samtidig vigtigt, at de eksisterende erhverv i byzone sikres gode udviklingsmuligheder.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til forskellige byformål

By- og havneomdannelse

Mariagerfjord Kommune arbejder aktivt for at skabe udvikling og kvalitet i bymidterne og de bynære havneområder. Det sker gennem et koordineret planlægnings- og udviklingsarbejde, der understøttes af private aktører, fonde og statslige midler. Byrådet har desuden besluttet at målrette midlerne til opførelse af almennyttige boliger til disse områder. Aktuelt er der tre større omdannelsesprojekter undervejs.

Hobro
I Hobro gennemfører Mariagerfjord Kommune en omdannelse af busterminalen og de centrale vejforløb Havnegade, H.I. Biesgade og Brogade, ligesom der arbejdes for at skabe flere oplevelser og gode byrum på strækningen fra bymidten til havnen. Der har været afholdt en konkurrence for en del af bymidten, som blev afgjort i marts 2013 og vinderforslaget, der ligger til grund for udviklingen, kan ses på projektets hjemmeside http://hobromidtby.mariagerfjord.dk. Projektet støttes af Realdania og Trafikstyrelsen og anlægsprojekterne forventes gennemført i løbet af 2014 og første halvdel af 2015. Sideløbende hermed vil der blive mulighed for at fortætte bymidten med nyt byggeri.

Hadsund
I Hadsund er der omdannelsesprojekter undervejs på begge sider af broen over Mariager Fjord. Slagteriet blev lukket i 2012, og siden har en gruppe investorer arbejdet med et projekt for omdannelse af hele området til et nyt bykvarter med boliger og detailhandel. Der udarbejdes lokalplan for projektet i 2013, og herefter forventes arbejdet med rydning af grunden at kunne begynde.

På den tidligere tømmerhandelsgrund ved Trip Trap bygningen har der længe været ønske om at skabe et rekreativt bymiljø, men det har vist sig vanskeligt at omsætte de eksisterende planer til virkelighed. Derfor udarbejder Mariagerfjord Kommune i 2013 en rammelokalplan, der skal give mulighed for at realisere de rekreative byrum samt bane vejen for efterfølgende udvikling og detailplanlægning af såvel de kommunale som private arealer i tæt dialog med kommende investorer.

Mariager
I Mariager er der på baggrund af et konkurrenceforslag fra 2008 nu vedtaget en lokalplan, der giver mulighed for at omdanne havneområdet nord for veteranjernbanen til nye og blandede byformål, der understøtter Mariagers særlige karakter og Cittaslowtanken. Der arbejdes i øjeblikket med udbudsstrategi for de kommunale arealer, der bl.a. omfatter rensningsanlægget, som lukkes ned inden for få år.

Retningslinje 2.2.1
Arealer til byformål

På kort 2.2.1-2.2.15 angives arealer til følgende byformål:

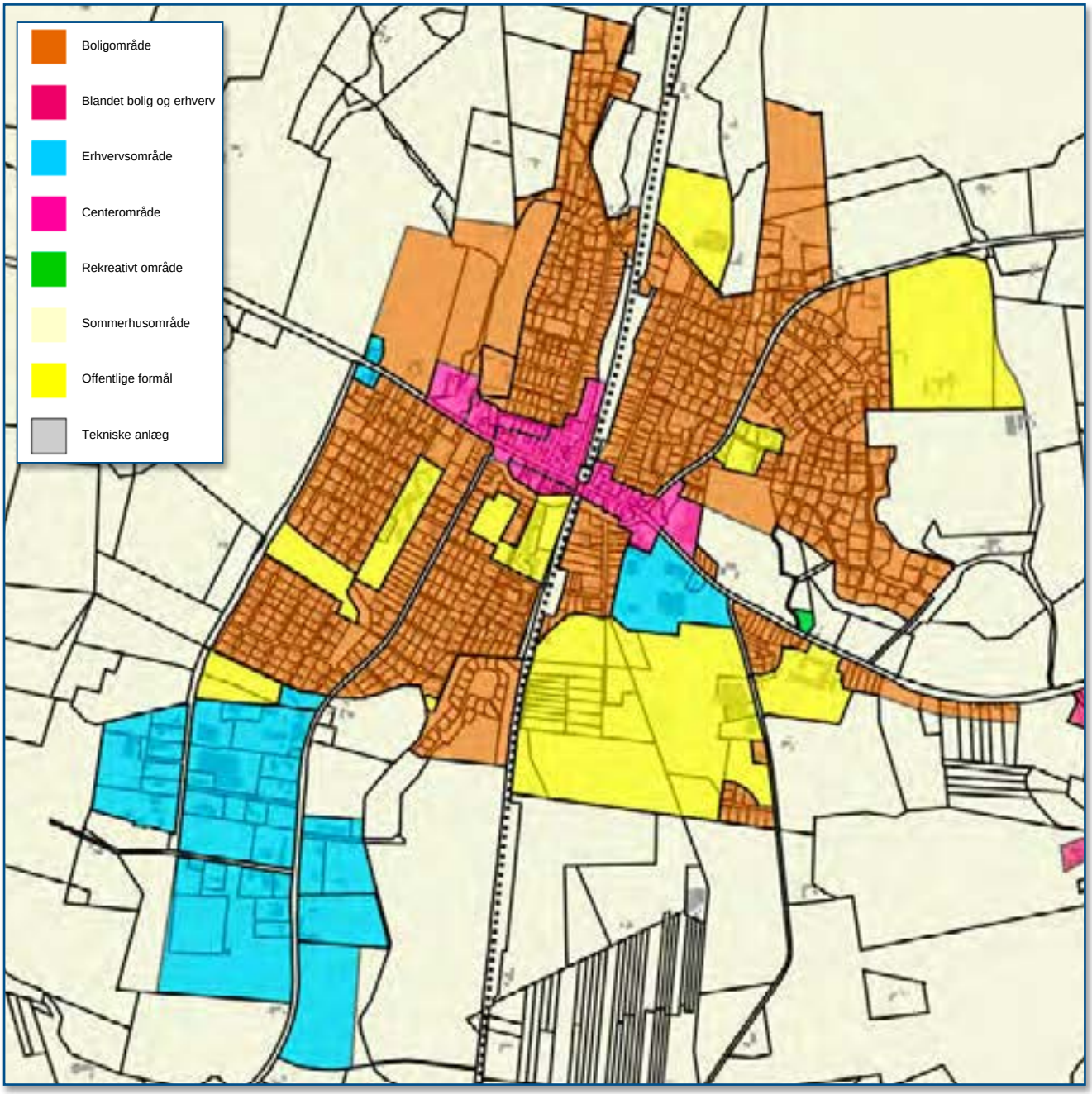
- Boligformål
- Erhvervsformål
- Blandede bolig- og erhvervsformål
- Offentlige formål
- Rekreation/fritidsformål
- Bycenter
- Tekniske anlæg

Formålet med retningslinjen er at fastsætte beliggenheden af arealer til forskellige byformål.

Retningslinjen omfatter både de eksisterende områder til byformål og de nye arealudlæg til byudvikling, der er omfattet af retninglinje 2.1.2.

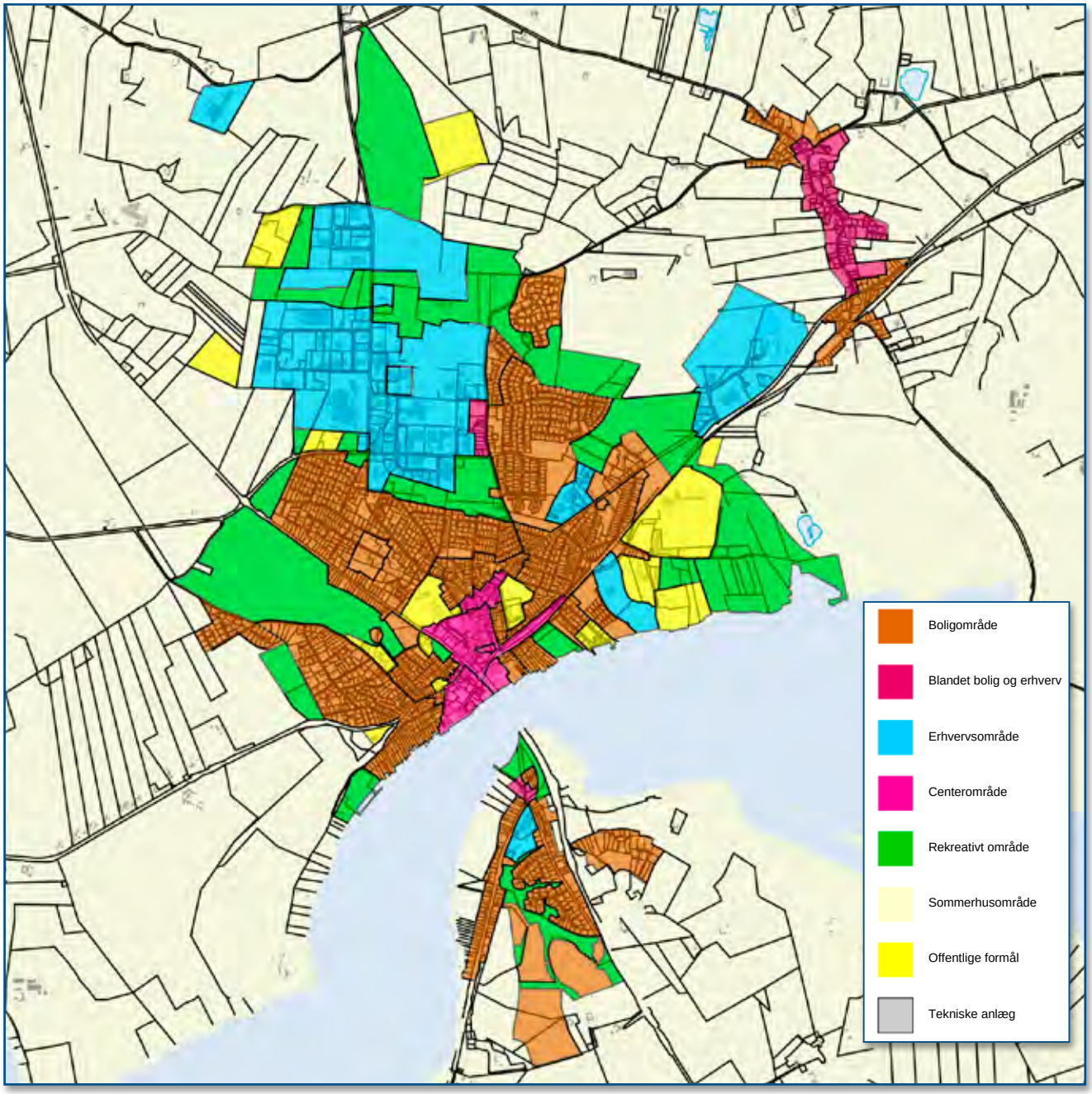
De konkrete bestemmelser for de enkelte områder fremgår af kommuneplanens rammedel i kapitel 3.

Hovedby Arden

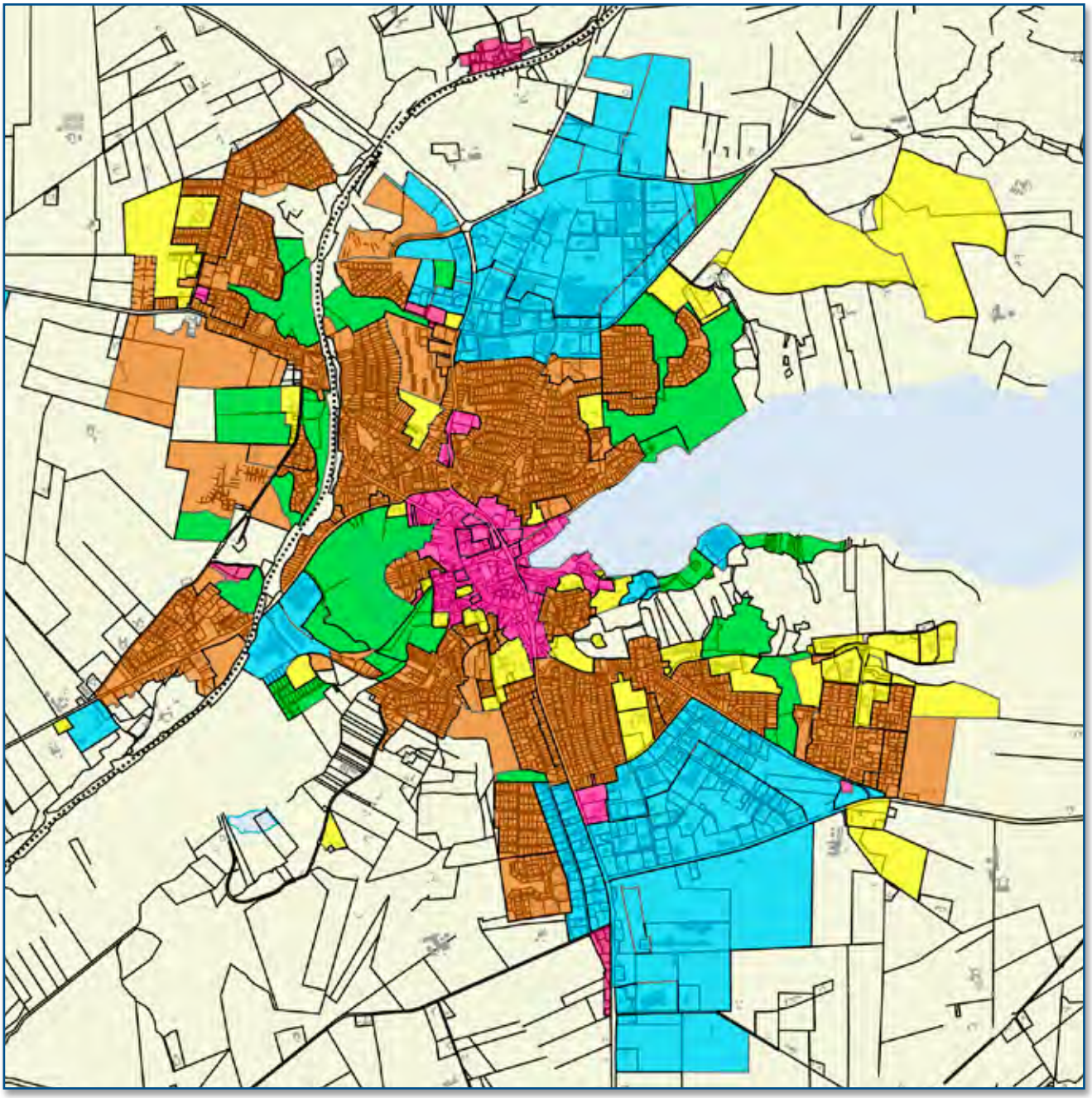


Kort 2.2.1 Arealer til byformål i Arden.

Hovedby Hadsund

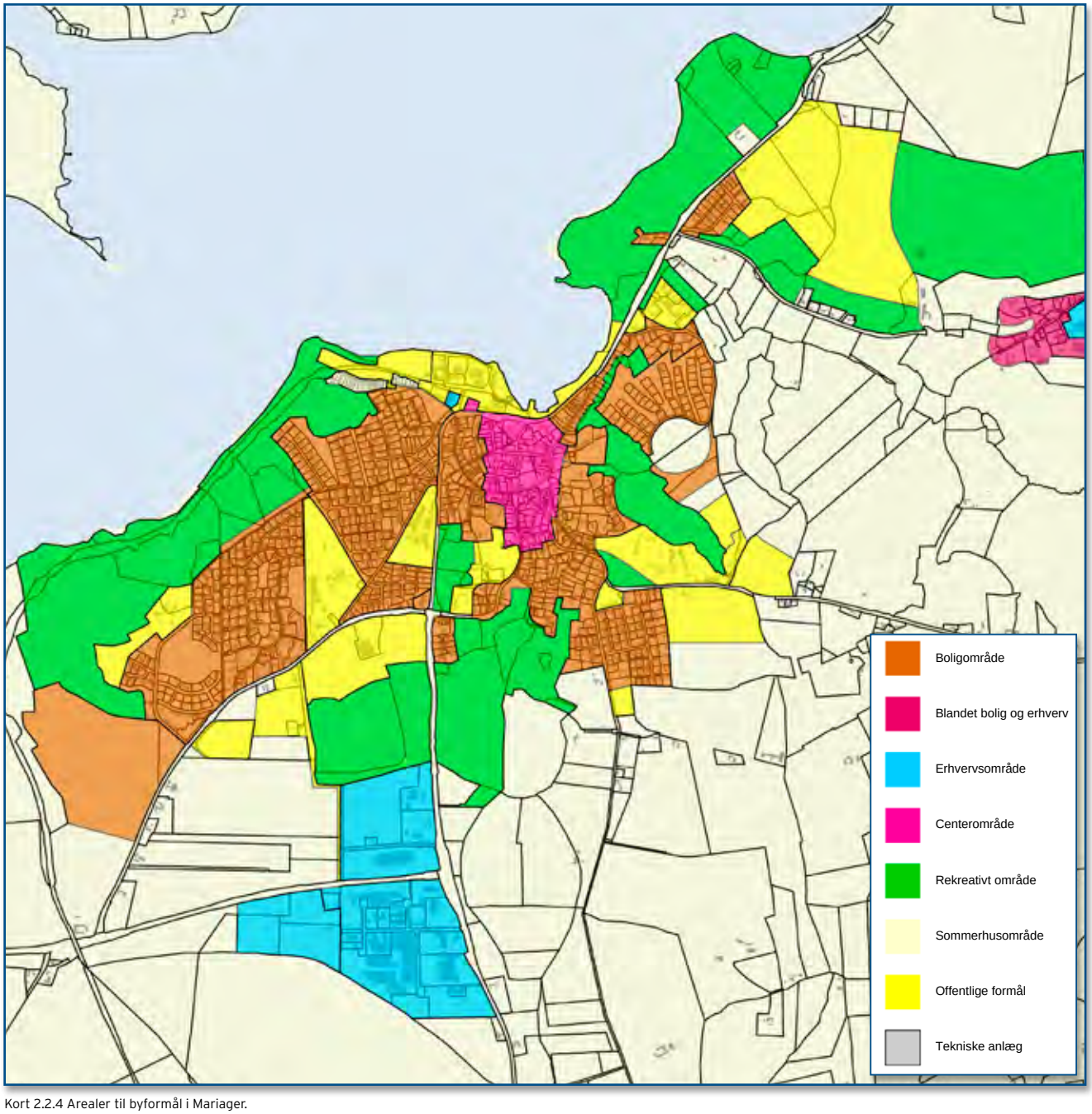


Kort 2.2.2 Arealer til byformål i Hadsund.

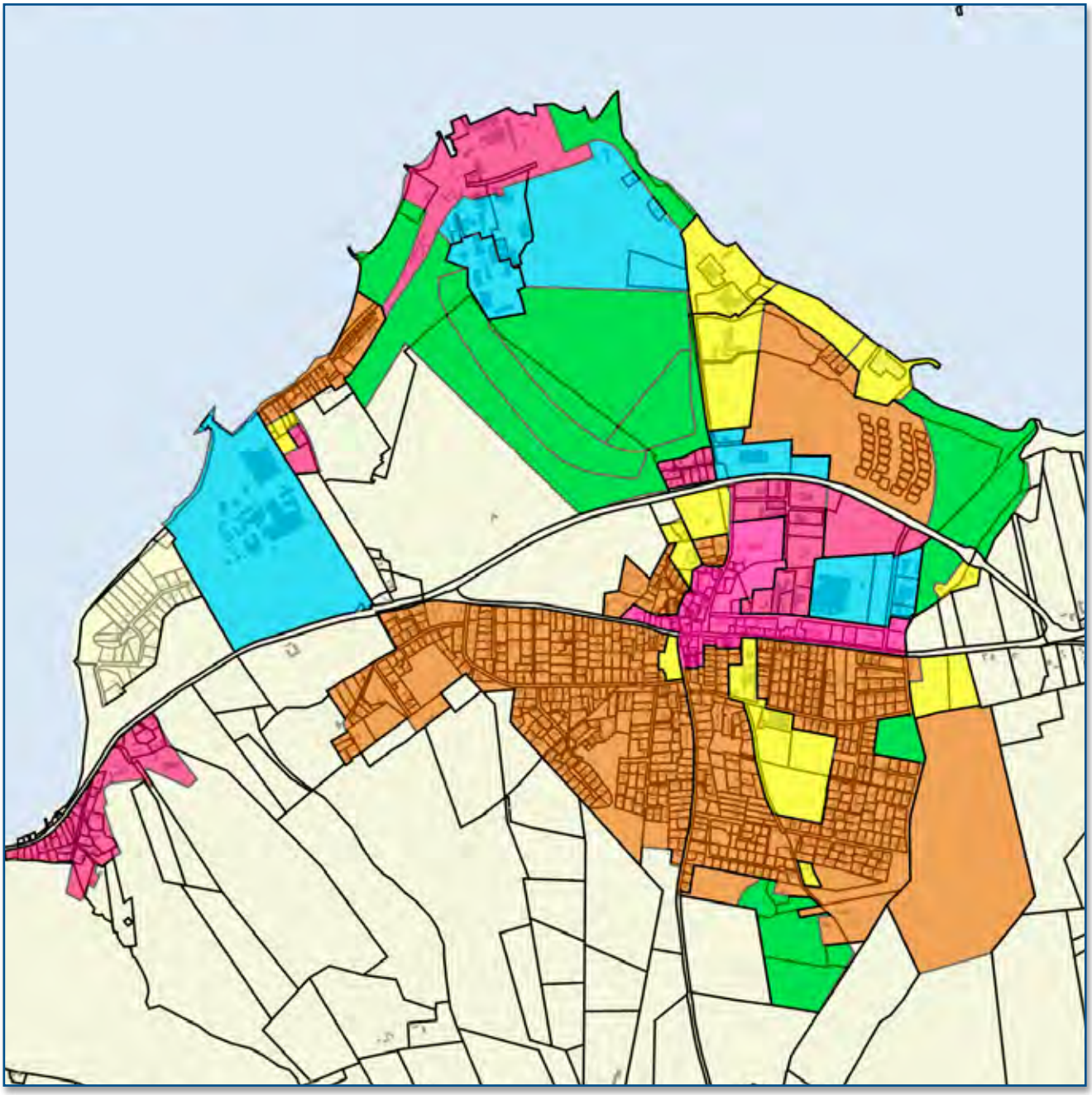


Kort 2.2.3 Arealer til byformål i Hobro.

Hovedby Mariager

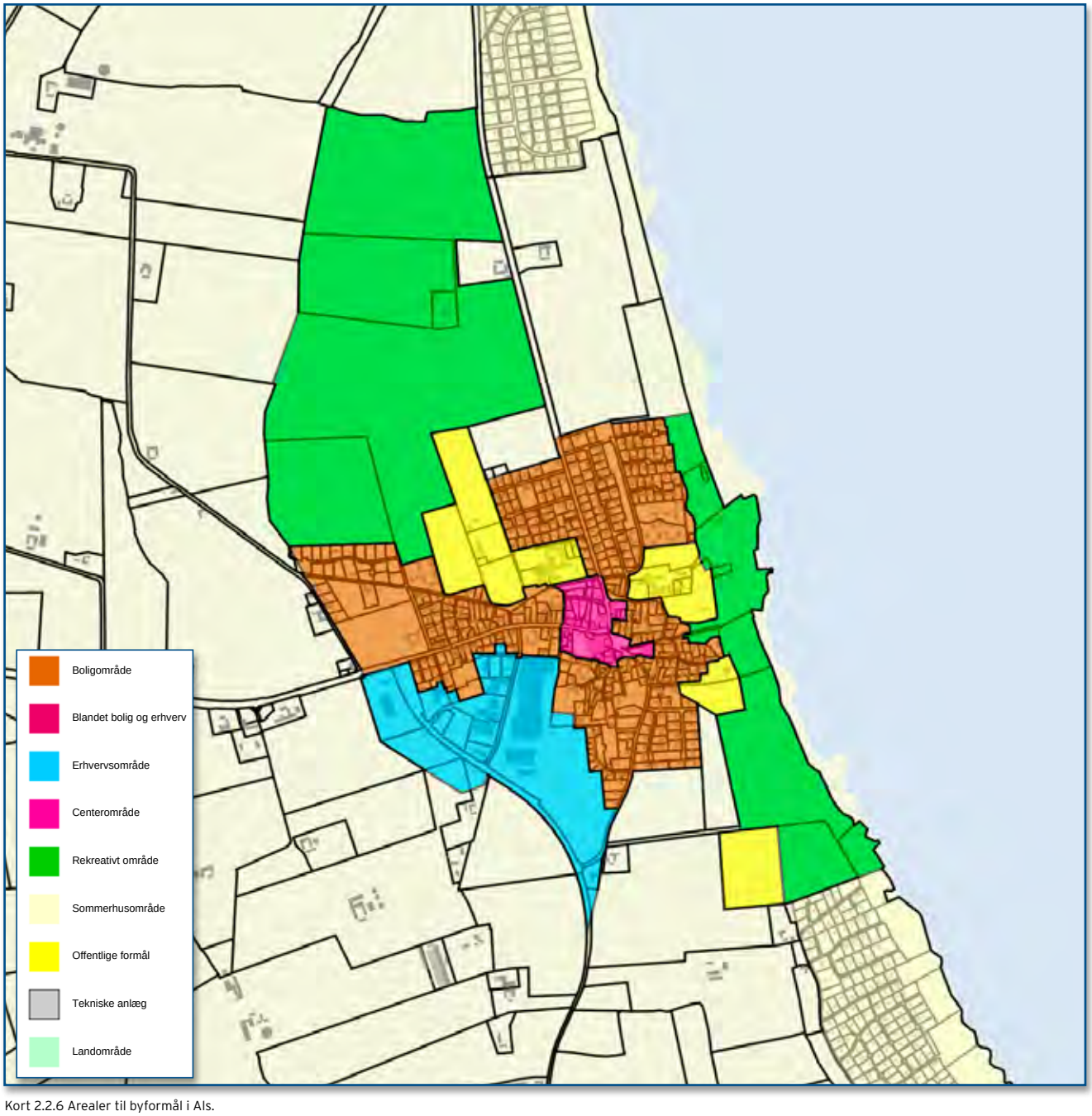


Kort 2.2.4 Arealer til byformål i Mariager.



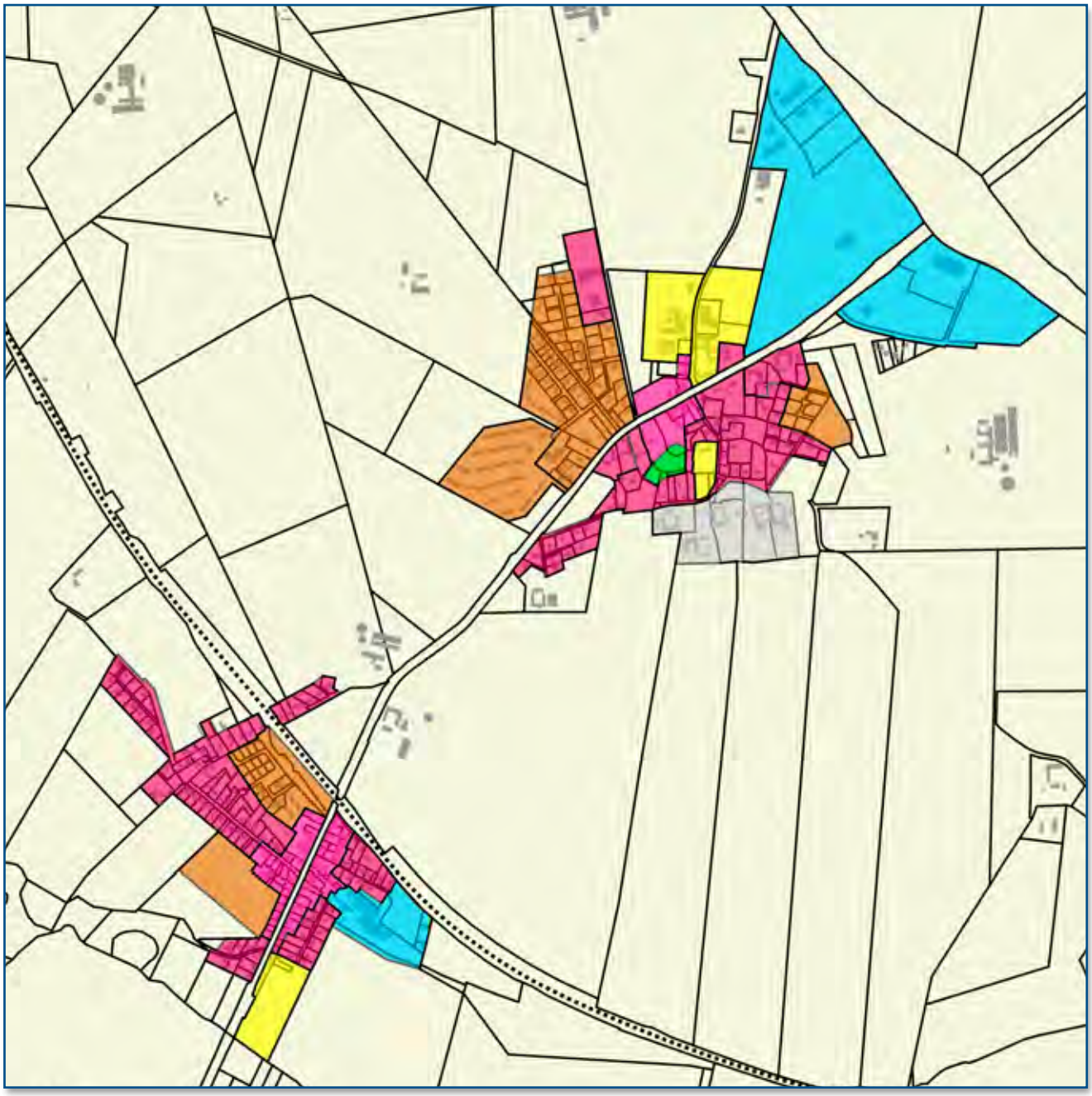
Kort 2.2.5 Arealer til byformål i Assens.

Bosætningsby AIs



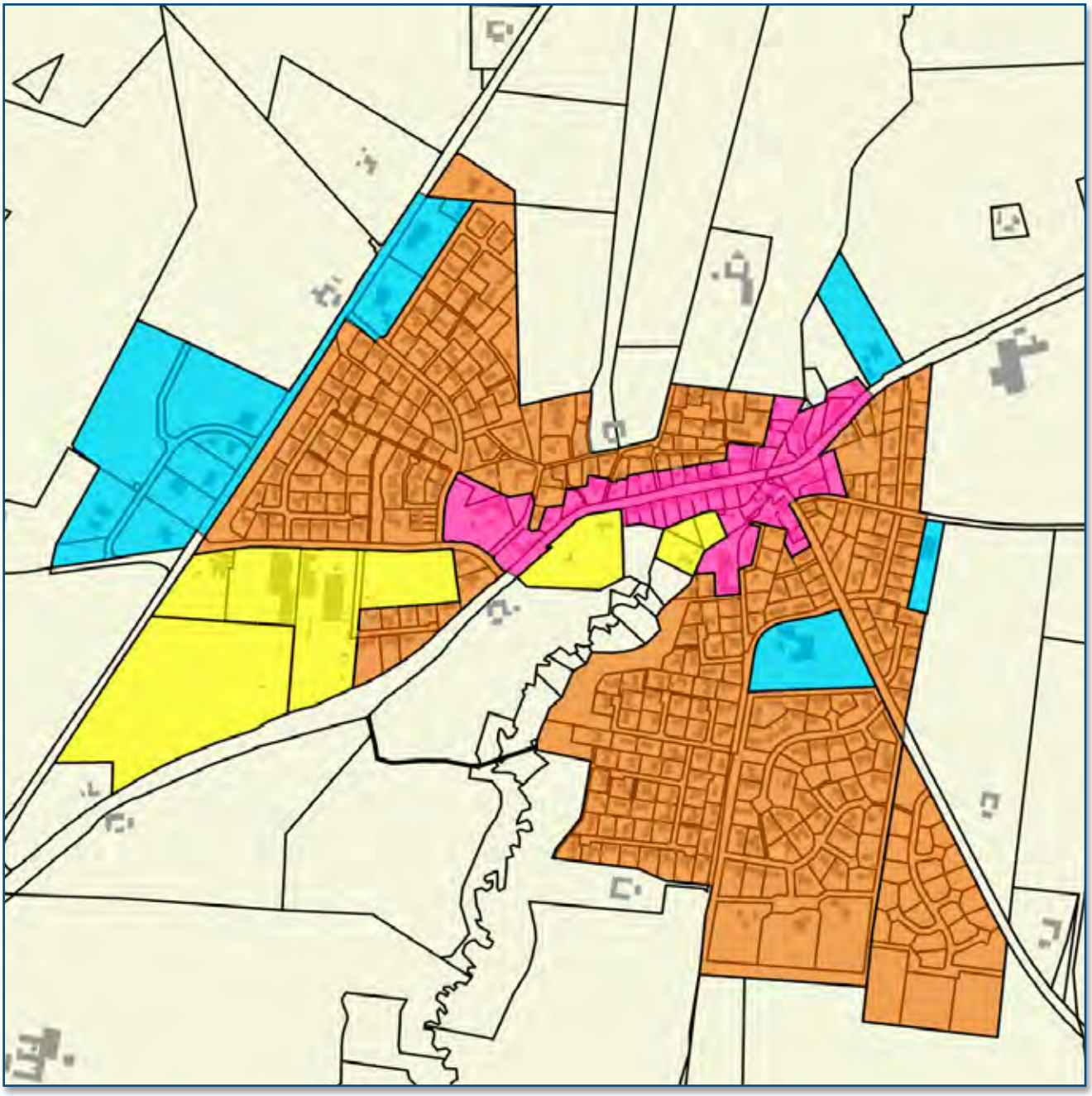
Kort 2.2.6 Arealer til byformål i AIs.

Bosætningsbyerne Sdr. Onsild og Onsild Stationsby



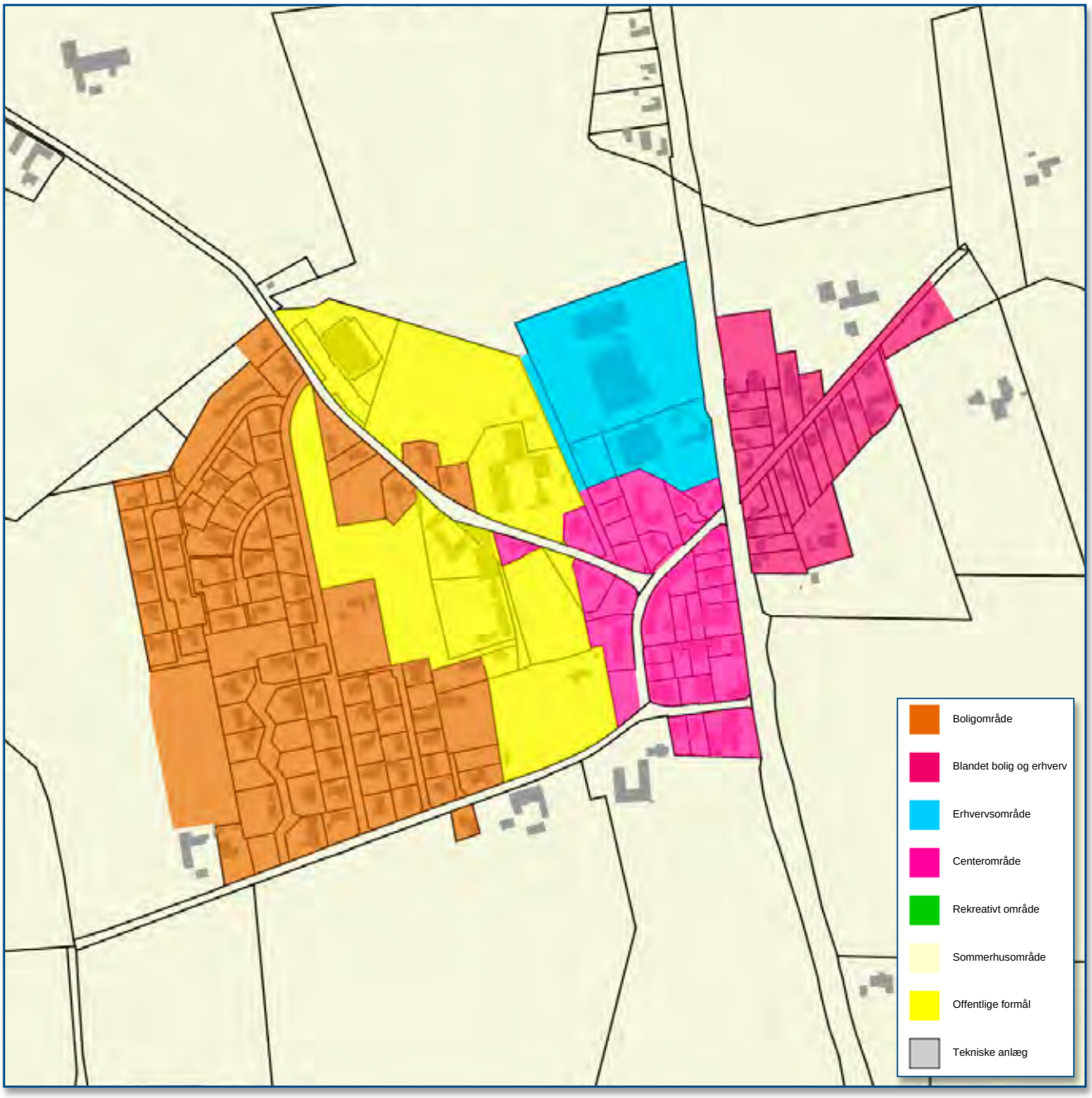
Kort 2.2.7 Arealer til byformål i Sdr. Onsild og Onsild Stationsby.

Bosætningsby Valsgård



Kort 2.2.8 Arealer til byformål i Valsgård.

Bosætningsby Vebbestrup

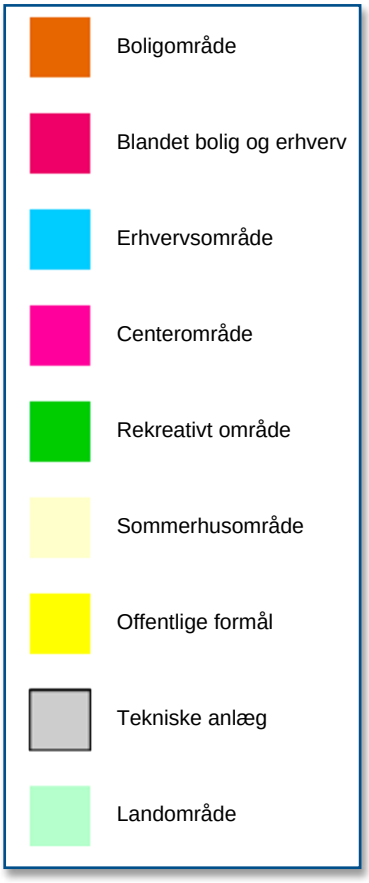


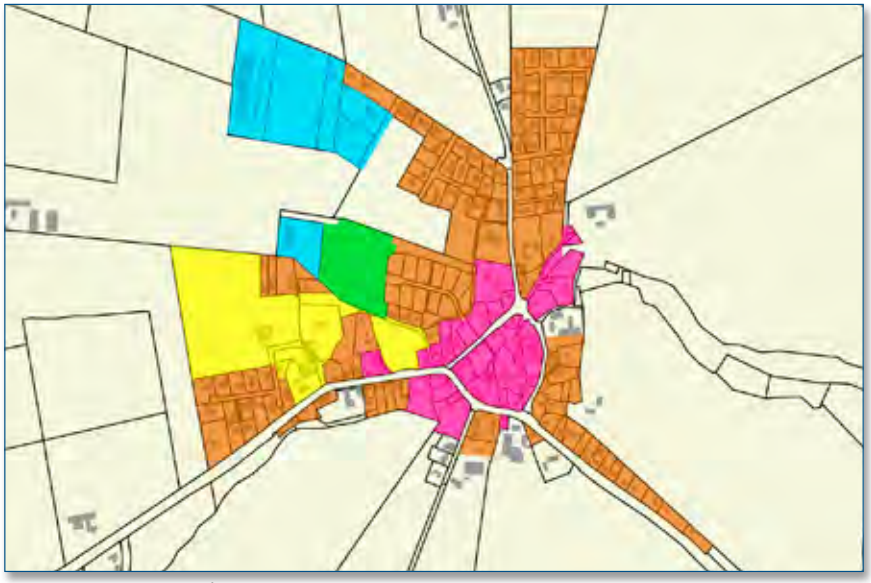
Kort 2.2.9 Arealer til byformål i Vebbestrup.

Øvrige byzonebyer



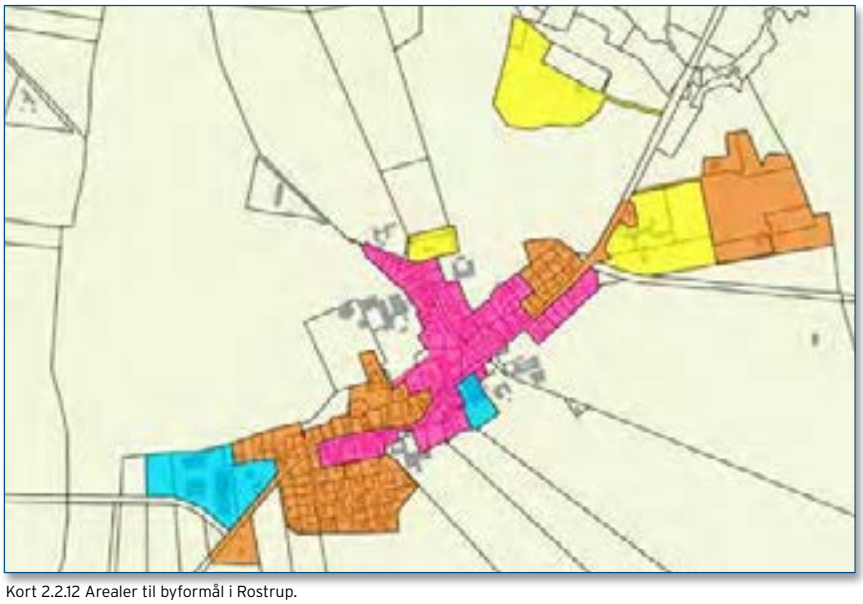
Kort 2.2.10 Arealer til byformål i Astrup.



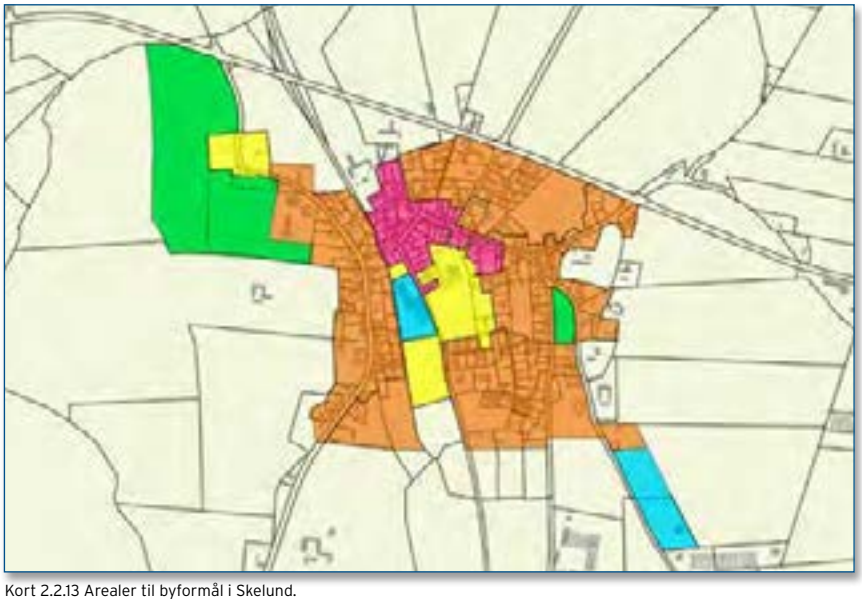


Kort 2.2.11 Arealer til byformål i Oue.

Øvrige byzonebyer

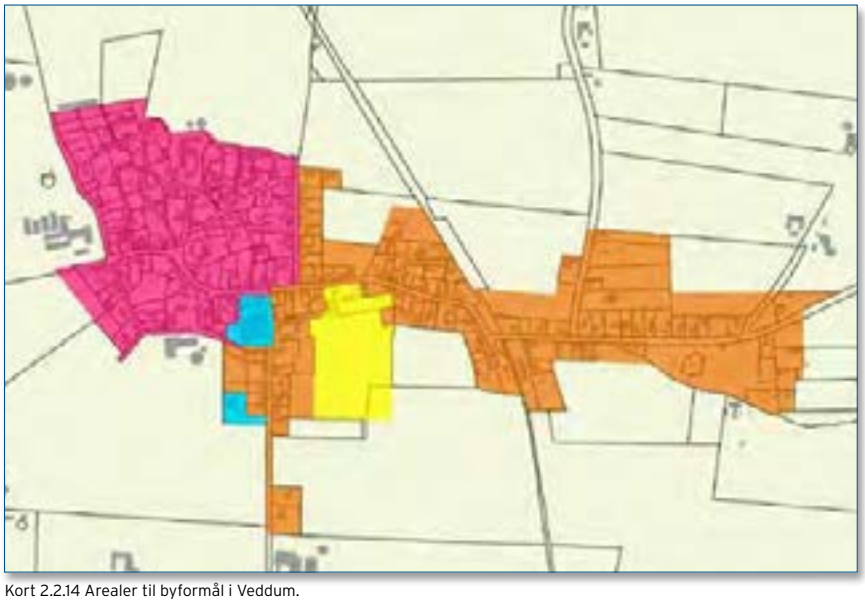


Kort 2.2.12 Arealer til byformål i Rostrup.

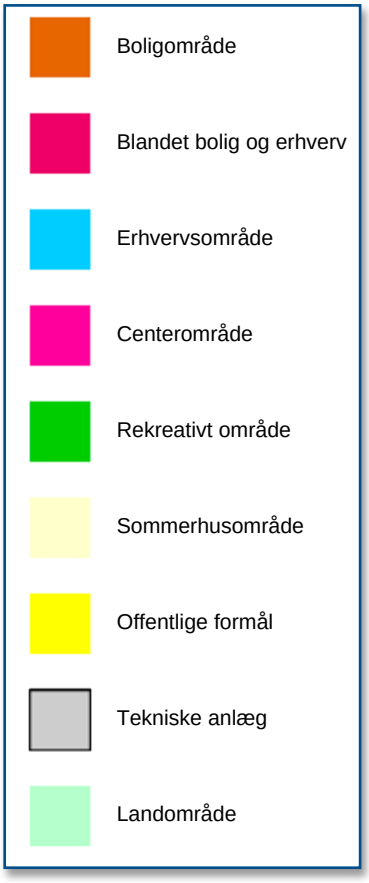


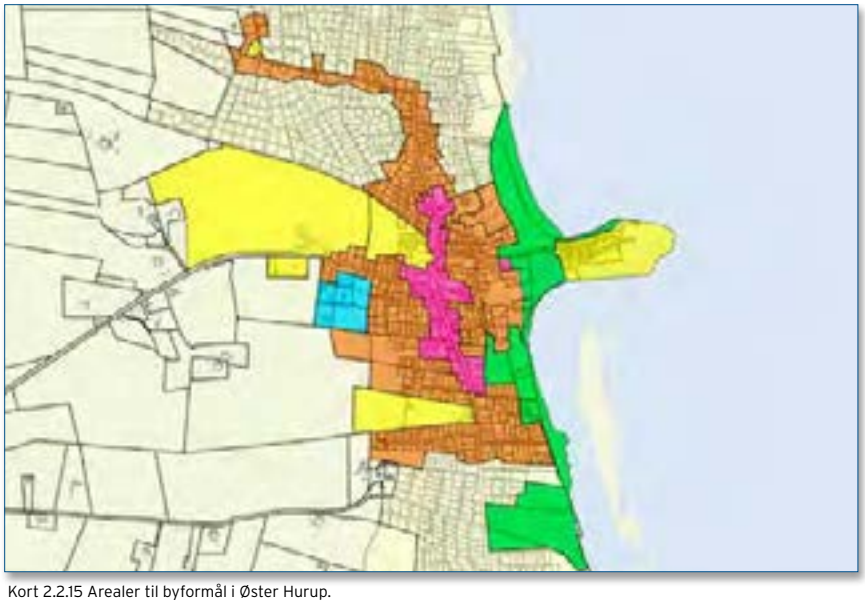
Kort 2.2.13 Arealer til byformål i Skelund.

Øvrige byzonebyer



Kort 2.2.14 Arealer til byformål i Veddum.





Kort 2.2.15 Arealer til byformål i Øster Hurup.

2.3 Detailhandel

Detailhandlen er en vigtig del af bylivet og byernes tiltrækningskraft og udgør en væsentlig del af byernes erhvervsliv og arbejdspladser

Planlægningen for detailhandel skal søge at fremme et varigt butiksudbud både i hovedbyerne og bosætningsbyerne samt i turistbyen Øster Hurup. Dette for at sikre, at afstanden til indkøbsmuligheder for alle kommunens borgere er begrænsede.

Kommunerne kan selv ændre afgrænsningen af bymidterne og bestemme hvor stort et butiksareal den enkelte bymidte kan rumme. Kommunerne kan også udlægge mindre arealer til butikker i en bydel og bestemme i hvilke erhvervsområder, der skal være arealer til særligt pladskrævende varegrupper.

Centrale problemstillinger

Butiksstrukturen har ændret sig markant igennem de seneste år. Tendensen er gået i retning af, at butikkerne koncentreres i de større byer og specielt udvalgsvarehandlen er under pres. Dette pres skyldes ikke mindst den stigende e-handel, hvor kunder i stadig stigende antal besøger butikkerne i bycentrene, for at se på varerne, hvorefter tilsvarende varer bestilles over nettet.

Det forventes, at dagligvareudbuddet i de mindre byer vil blive reduceret, mens dagligvarehandlen i de mellemstore byer forventes at få fremgang.

Udviklingen i detailhandlen betyder, at udvalgsvarehandlen koncentreres i færre byer, og at kun nogle få byer vil kunne tilbyde både bredt udvalg og specialisering, mens andre byer må indstille sig på, at have et mere standardiseret udbud.

Den hårde konkurrence på dagligvareområdet og den stigende pendling vil betyde, at en del mindre byer fremover vil have vanskeligt ved at sikre en god dagligvareforsyning.

De opstillede mål for kommunens byer tager højde for den forventede udvikling og byernes fremtidige roller. De ændrede indkøbsmønstre og den øgede tilgængelighed til større indkøbsområder/centre i Aalborg, Viborg og Randers, sætter planlovens mål for butiksforsyningen under pres.

Det er fortsat en opgave at medvirke til at påvirke denne udvikling, så en udvikling med uacceptable konsekvenser for adgangen til butikker samt for bymiljøerne og den samlede transport til arbejde og indkøb, undgås.

Byrådets holdninger og mål

Det er byrådets holdning, at kommuneplanens bestemmelser ikke alene kan sikre de opstillede mål, men at planlægning på området er væsentlig for at undgå situationer, der direkte strider mod opfyldelsen af målene.

Byrådet er opmærksom på de faktorer, som kommunen via planlægningen ingen indflydelse har på, for eksempel investeringslysten indenfor detailhandlen, forbrugernes krav og ønsker til butikkerne, udviklingen indenfor internethandel samt effekten af lukkeloven.

Byrådet mener, at der skal være mulighed for omdannelse og fornyelse, der sikrer, at kommunen kan byde på en detailhandel, der ikke fastholdes i forældede former, men stadigvæk i en form og med en placering, der understøtter bystrukturen og bymiljøet og begrænser bilafhængighed.

Byrådet mener, at anvisning af hensigtsmæssige placeringer centralt i byer er kommuneplanens væsentligste middel til at sikre hovedparten af de opstillede mål. I forbindelse med planlægning for nye bydele vil der blive udlagt arealer til lokalcentre for butiksformål, som alene betjener en

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, afgrænsning af bymidter, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og de enkelte butikker, herunder også enkeltstående butikker

begrænset del af en by, en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.

Eksisterende center- og bymidteafgrænsninger, fra tidligere region- og kommuneplaner, fastholdes.

Det er byrådets mål, at fremme et varieret butiksudbud i Hobro, Hadsund, Mariager og Arden. Det er særdeles vigtigt, at detailhandlen ikke koncentreres i få store byer. En lokal detailhandelsforsyning er afgørende for at kunne fastholde en befolkning også i de mindre byer og dermed for muligheden af en stabil udvikling i hele kommunen.

Det er samtidig byrådets mål, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik. Byrådet vil fremme en samfundsmæssig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene er begrænsede.

Udvalgsvarehandel i Hobro, Hadsund, Mariager, Arden, Assens, Als, Sønder Onsild Stationsby og Øster Hurup skal fastholdes og styrkes, samtidig med at dagligvarehandel i byernes centrale del fastholdes og styrkes.

Det er endvidere byrådets mål, at butikker af regional betydning lokaliseres i eksisterende butiksområder, og primært hvor der er god adgang for kunder, der benytter bil eller kollektiv trafik.

Retningslinje 2.3.1
Hovedby Hobro

For at sikre Hobro som kommunens hovedcenter, åbnes der i bymidten mulighed for en samlet tilvækst i butiksareal på op til 20.000 m^2.

I bymidten kan der indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med butiksarealer på op til henholdsvis 3.500 m^2 og 2.000 m^2.

Bygningsmæssig omdannelse til etablering af butikker skal have høj prioritet.

For at fastholde og styrke handels-livet i Hobro, vil der blive givet tilladelse til centerdannelser med et indhold af mange specialbutikker.

Målet for bymidten er at skabe grundlag for modernisering og udvidelser, der modsvarer det opland, bymidten planlægningsmæssigt tilsigtes at forsyne.

Se kort 2.3.1 - 2.3.5.

Hobro bymidte skal fortsat give plads til fornyelse og udvikling af handelslivet og de mange andre tilbud som skaber en attraktiv bymidte. Bymidten skal kunne udvikle sig som hovedby for en kommune i fortsat vækst.

For at styrke/styre udviklingen bedst muligt, er der primo 2009 udarbejdet en Midtbyplan for Hobro.

Midtbyplanen indeholder strategier og tiltag indenfor en lang række temaer, men der er lagt særlig vægt på at behandle de emner, hvor der er stor forskel i opfattelsen af byens kvaliteter. Det handler om byens rum – såvel parkeringspladser som torve og gader – samt sammenhænge og tilgængelighed til byens funktioner.

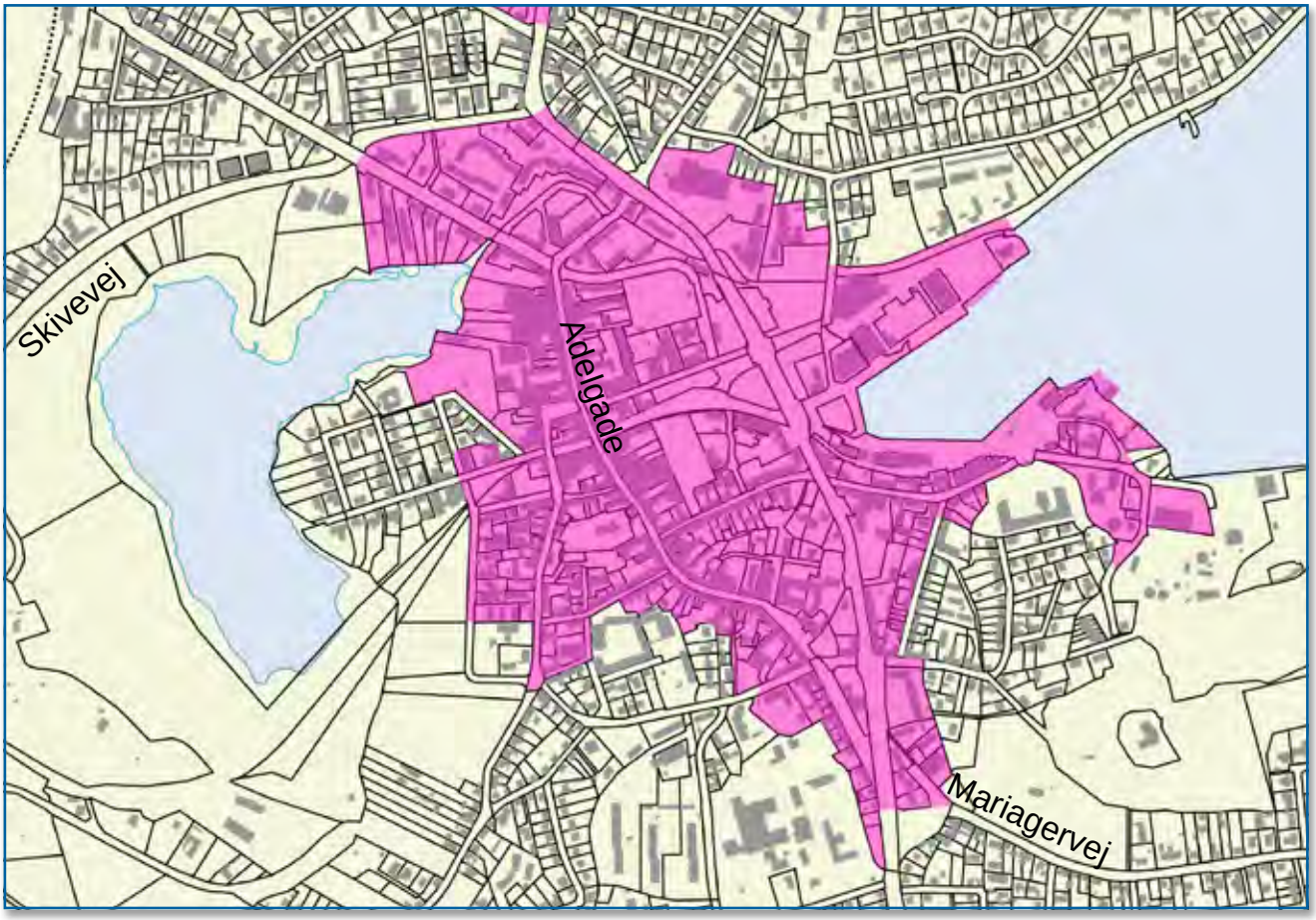
Midtbyplanen skal skabe rammerne for mere liv i byen og på havnen og vise Hobros særlige identitet. Derudover skal midtbyplanen udgøre et kvalificeret grundlag for at anvise placerings- og udvidelsesmuligheder for detailhandlen.

Midtbyplanen er politisk godkendt i byrådets møde juni 2009.

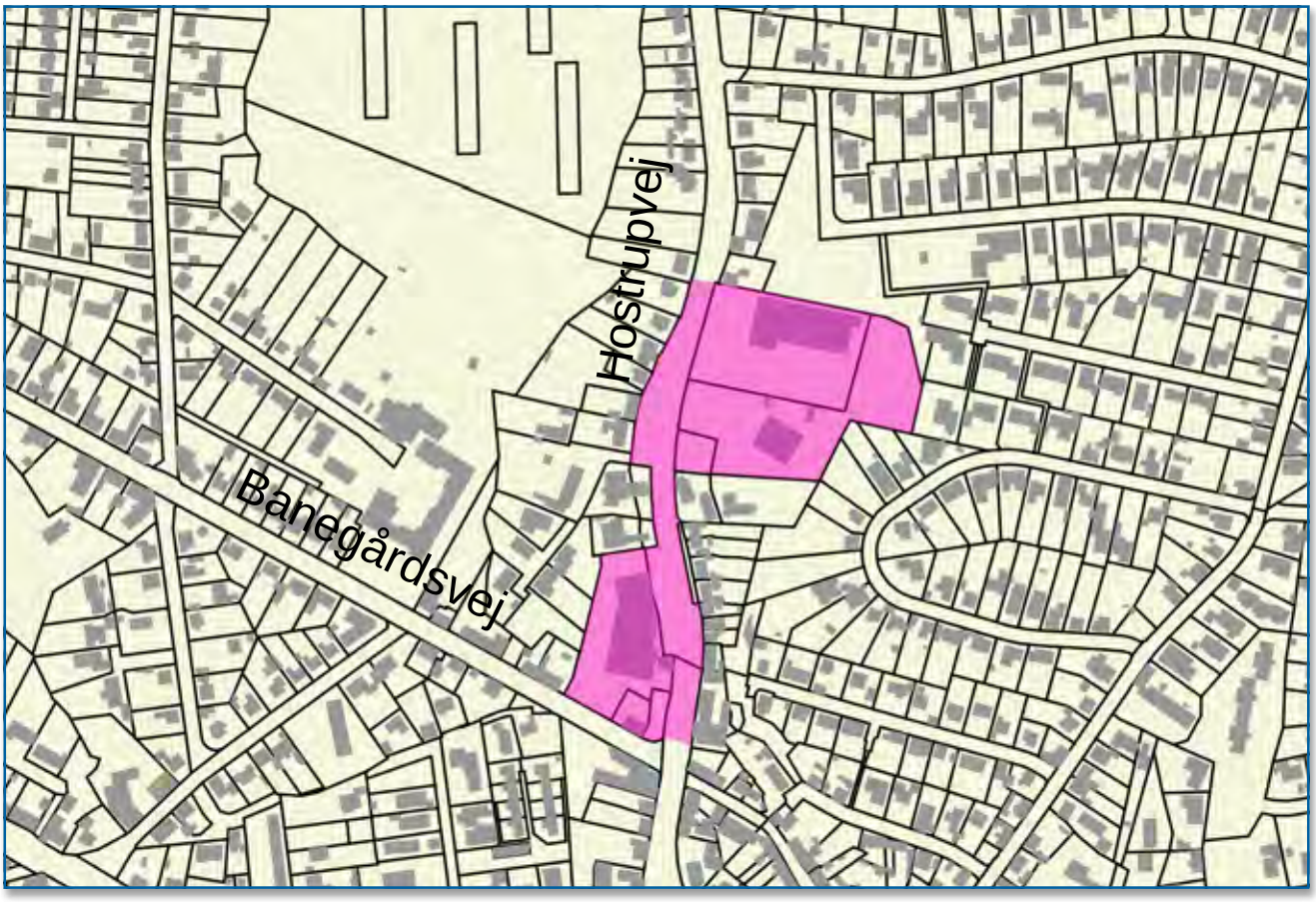
Som baggrundsnotat til Midtbyplan for Hobro, er der i marts 2009 udarbejdet en analyse af detailhandlen i Hobro. Af analysen fremgår at bruttoetagearealet for butikker, pr. 01.04.09, er på 27.321 m^2 i Hobro bymidte.

Estimeret arealbehov i Hobro frem til 2021:
Samlet arealbehov på 11.000–20.000 m^2 under forudsætning af: befolkningsvækst på 3%, svag forbrugerstigning (25 eller 50% af gennemsnittet af de seneste 6 års vækst i forbruget) og uændret oplandsforhold/oplandsintensitet.

Det bemærkes, at der med baggrund i den overordnede planlægning for Hobro bymidte (idekonkurrence og udarbejdelse af nye lokalplaner) ikke er opført ny detailhandel i planperioden 2009-2013. Ultimo 2013 forventes den første lokalplan i bymidten færdiggjort. Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet, der binder by og havn sammen. Der er en del projekter for nye butikker der har afventet planlægningen og er klar til at blive igangsat.



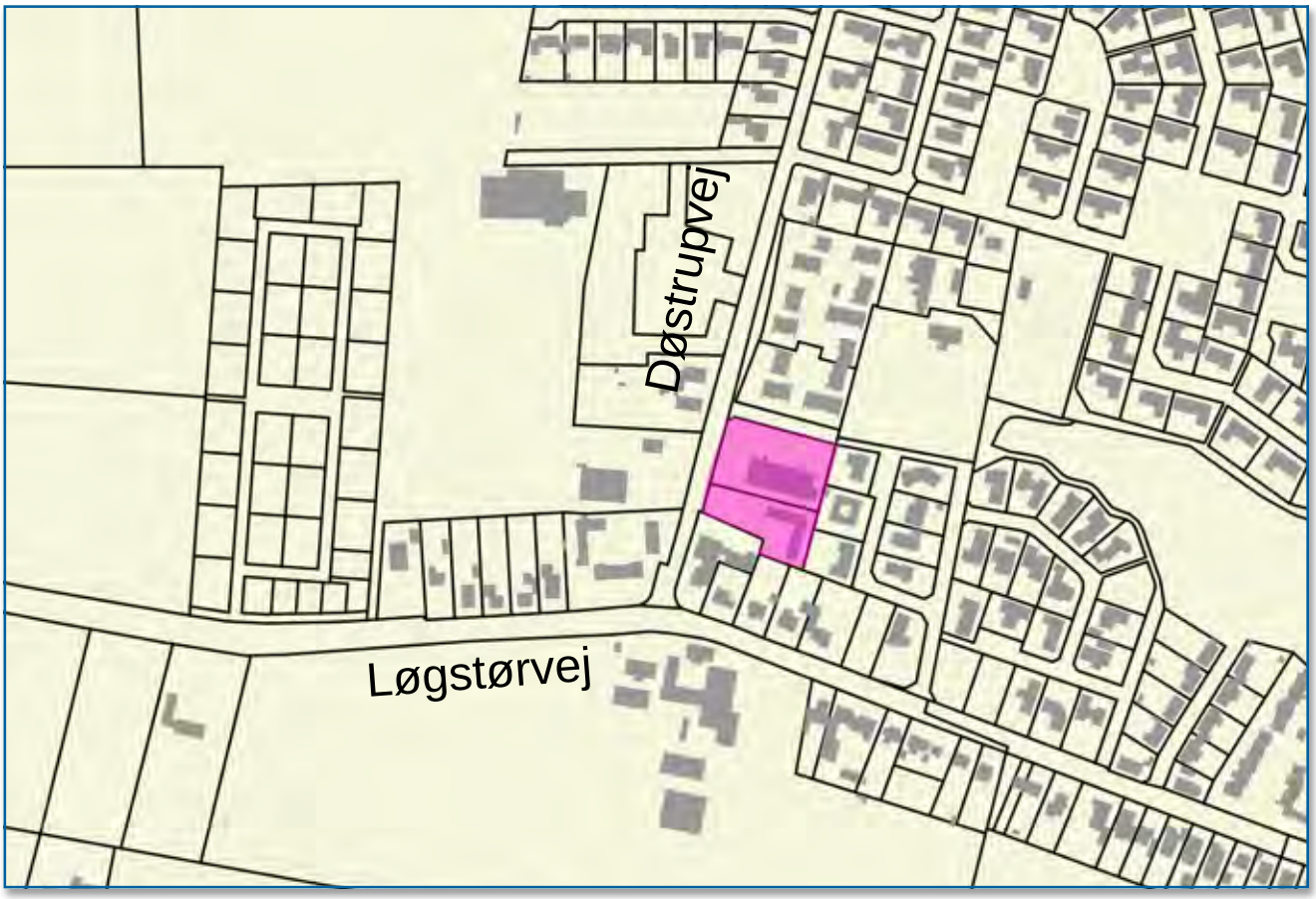
Kort 2.3.1 Hobro bymidte



Kort 2.3.2 Hobro – Lokalcenter Hostrupvej



Kort 2.3.3 Hobro – Lokalcenter Randersvej



Kort 2.3.4 Hobro – Lokalcenter Døstrupvej



Kort 2.3.5 Hobro – Lokalcenter Getterupvej

Retningslinje 2.3.2
Hovedbyer Hadsund, Arden og Mariager

For at understøtte en hensigtsmæssig geografisk spredning af butiksforsyningen i Mariagerfjord Kommune skal der sikres mulighed for, at eksisterende bymidter i ovennævnte byer i et vist omfang, kan udvide det nuværende butiksareal.

Der er i planperioden fastsat følgende rammer for tilvækst i byernes centerområder.

Hovedby Hadsund:
En samlet tilvækst i butiksareal på op til 6.000 m^2.

Hovedby Arden:
En samlet tilvækst i butiksareal på op til 3.000 m^2.

Hovedby Mariager:
En tilvækst i butiksarealet på op til 6.000 m^2.

I bymidter kan der indrettes dagligvare- og udvalgsbutikker med butiksarealer op til henholdsvis 3.500 m^2 og 2.000 m^2.

Bygningsmæssig omdannelse til etablering af butikker skal have høj prioritet.

Afgrænsning af bymidterne fremgår af kort 2.3.6 - 2.3.8.

Mariagerfjord Byråd lægger stor vægt på, at der også skal kunne foregå en udbygning af bymidterne i hovedbyerne Hadsund, Arden og Mariager.

Målet for de 3 byer er at skabe grundlag for modernisering og udvidelse, der modsvarer det opland, det planlægningsmæssigt tilsigtes at forsyne. Det er hensigten, at byerne skal kunne dække egnen og lokalområdernes behov for et varieret udbud af indkøbsmuligheder relativt tæt på bopælen af primært dagligvarer og sekundært udvalgsvarer.

Hovedby Hadsund

Der er i 1998 opgjort et butiksareal på 24.505 m^2 og i Kommuneplan 2000 fastsat en ramme på 5.000 m^2 for nybyggeri og omdannelse.
Der er efterfølgende opført 1.919 m^2 hvilket giver et eksisterende butiksareal på 26.424 m^2.

Det bemærkes, at der med baggrund i planer om ændring af havnelokalplanen for området vest for Randersvej samt planlægning af området øst for Randersvej på den gamle slagterigrund, ikke er opført ny detailhandel i planperioden 2009-2013. Medio 2013 forventes lokalplanerne for havneområdet vest for Randersvej og den gamle slagterigrund øst for Randersvej færdiggjort. Der er projekter for nye butikker der har afventet planlægningen og er klar til at blive igangsat.

Omfanget af detailhandlen i bycentret er registreret den 08.07.09.
Dagligvarer
12 dagligvarebutikker fordelt på 1 apotek, 1 bager, 2 blomsterhandlere, 1 helsekostforretning, 1 kiosk, 1 supermarked og 5 discountforretninger.
Beklædning
12 udvalgsbutikker fordelt på 6 dametøjsforretninger, 2 herretøjsforretninger, 2 børnetøjsforretninger og 2 skoforretninger.
Boligudstyr
3 udvalgsforretninger fordelt på 1 tæppehandel, 1 isenkram og 1 lampeforretning.
Øvrige udvalgsvarer
13 udvalgsvareforretninger fordelt på 2 TV-forretninger, 2 gaveforretninger, 1 sportsforretning, 1 boghandel, 1 TRIP-TRAP, 1 farvehandel, 1 garnforretning, 1 guldsmed, 1 optiker, 1 lædervarer og 1 cykelforretning.

Det konstateres hermed, at der er et bredt og varieret vareudbud i Hadsund bymidte. Rammen på de 6.000 m^2 er fastsat ud fra statistisk materiale samt af planlægningsmæssige grunde.

Hovedby Arden

Bymidten er afgrænset i forbindelse med Midtbyplan for Arden, godkendt af Arden

Byråd den 10. juni 2003 – Kommuneplantillæg nr. 20 for et område til centerformål ved Vestergade og Østergade. Af tillægget fremgår, at det samlede areal til detailhandel indenfor C1 og C2 maks. må være 8.890 m^2.

Der bemærkes, at der i planperioden 2009-2013 ikke er opført nye butikker i centerområdet.
En lokalplan, der åbner op for opførelse af en 500 m^2 udvalgsvarebutik og en 1.000 m^2 dagligvarebutik, forventes endelig godkendt ultimo 2013.

Opgjort pr. 1.05.09 er der 6.006 m^2 butiksareal i centerområdet.

Omfanget af detailhandlen i bycentret er registreret den 08.07.09.
Dagligvarer
9 dagligvareforretninger fordelt på 1 apotek, 1 blomsterforretning, 1 vinforretning, 1 supermarked og 2 discountforretninger.
Beklædning
2 udvalgsvarebutikker fordelt på 1 børnetøjsforretning og 1 forretning der sælger dame- og herretøj.
Boligudstyr
2 udvalgsvarebutikker fordelt på 1 el-artikelforretning og 1 møbelforretning.
Øvrige udvalgsvarer
3 udvalgsvarebutikker fordelt på 1 cykelforretning, 1 genbrugsforretning og 1 byggemarked.

Rammen på de 3.000 m^2 er fastsat ud fra statistisk materiale samt af planlægningsmæssige grunde.

Hovedby Mariager

Der er i 2005 foretaget en opgørelse over antal butikker med tilhørende bruttoetageareal:
8 dagligvarebutikker, bruttoetageareal 2.914 m^2,
22 udvalgsvarebutikker, bruttoetageareal 3.917 m^2 og
2 særlig pladskrævende butikker, bruttoetageareal 3.797 m^2.

Bruttoetagearealet er i alt 10.628 m^2.
Ved realisering af Lokalplan 20/2009, Fruensgaard Plads i Mariager, godkendt 30.04.09, er der givet mulighed for op til 4.000 m^2 bruttoetageareal til butikker.

Det bemærkes, at der i centerområdet ikke er opført ny detailhandel i planperioden 2009-2013.

Omfanget af detailhandlen i bycentret er registreret den 08.07.09.

Daglivarer

9 dagligvareforretninger fordelt på 1 bager, 3 blomsterhandlere, 1 slagter, 1 ishus, 1 kiosk, 1 supermarked og 1 discountforretning.

Beklædning

5 udvalgsvarebutikker fordelt på 2 dametøjsforretninger, 1 forretning med tøj til børn, ham og hende, 1 sportsforretning og 1 skoforretning.

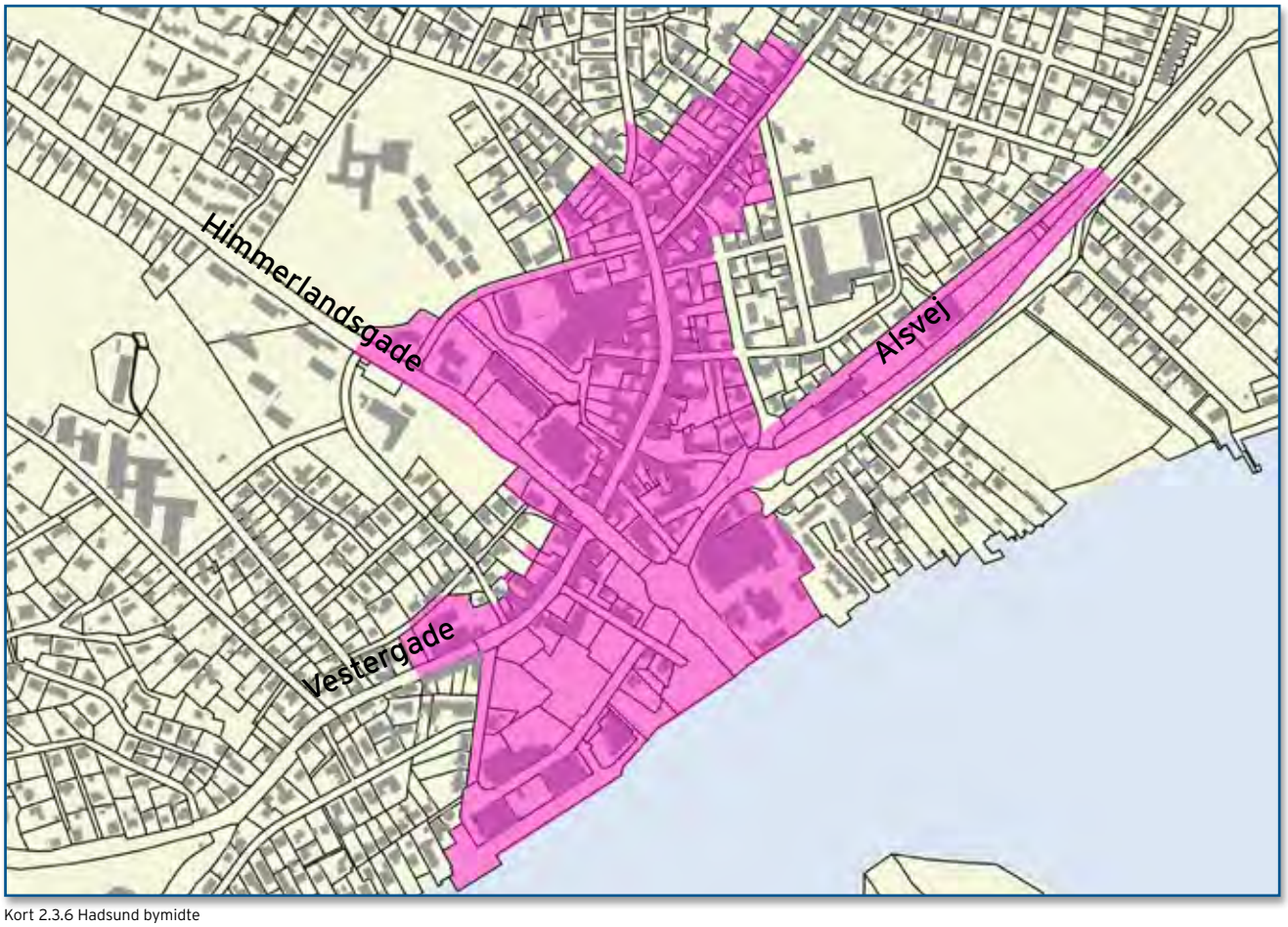
Boligudstyr

2 udvalgsvarebutikker fordelt på 1 el-forretning og 1 antikvitetsforretning.

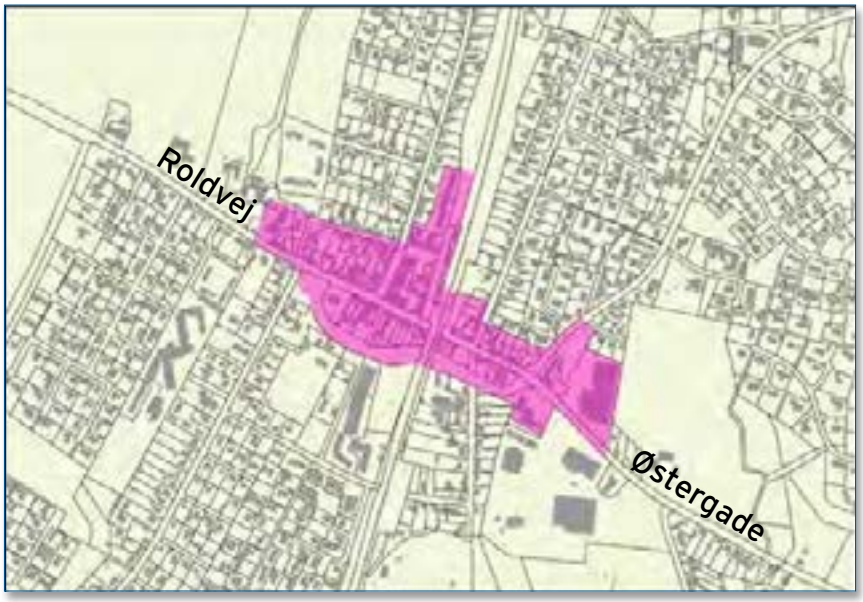
Øvrige udvalgsvarer

8 udvalgsvarebutikker fordelt på 1 boghandel, 1 farvehandel, 2 forretninger med gaveartikler, 1 forretning med strik og brugskunst, 2 optikere og 1 guldsmed.

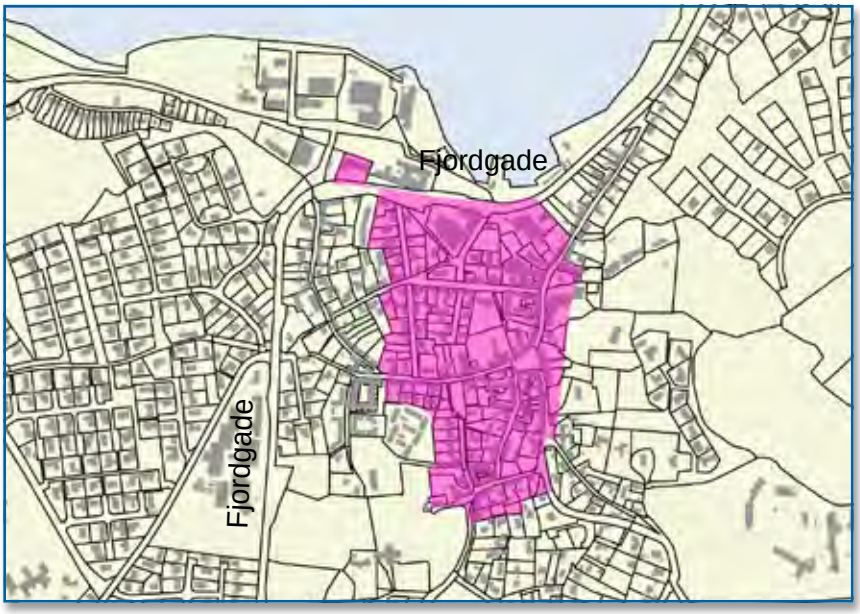
Rammen på de 6.000 m^2 er fastsat ud fra statistisk materiale samt af planlægningsmæssige grunde.



Kort 2.3.6 Hadsund bymidte



Kort 2.3.7 Arden bymidte



Kort 2.3.8 Mariager bymidte

Retningslinje 2.3.3
Bosætningsbyer og turistbyen Øster Hurup.

I de 5 bosætningsbyer og turistbyen Øster Hurup, skal der, i bymidten, være mulighed for at etablere en dagligvare- og udvalgsvareforsyning, der svarer til lokalsamfundets behov.

Der åbnes mulighed for en tilvækst i butiksrealet på maks. 1.500 m² for hver af de 6 byer:

Bosætningsby:
- Als
- Assens
- Sønder Onsild og Sønder Onsild Stb.
- Valsgård
- Vebbestrup

Turistby:
- Øster Hurup

Rammen er fastsat ud fra statistisk materiale samt af planlægningsmæssige grunde.

Butiksstørrelser:
- Dagligvare maks. 1.000 m² bruttoetageareal
- Udvalgsvarer maks. 500 m² bruttoetageareal.

Butikkerne skal have en central beliggenhed i bymidten.

Afgrænsning af bymidterne fremgår af kort 2.3.9 - 2.3.15.

Bymidterne udgør den centrale butikskoncentration i de fritliggende byer og de skal kunne dække lokalområdernes behov for, relativt tæt på bopælen, at have varierede muligheder for indkøb af primært dagligvarer og sekundært udvalgsvarer. Ved planlægning af en ny dagligvareforretning skal der vælges en placering, så der opnås den bedst mulige nærhed og tilgængelighed for byens beboere.

Der er i november 2009 foretaget en registrering af eksisterende butiksareal i de 7 byzonebyers bymidter:

Als
Dagligvarer: 2 dagligvareforretninger fordelt på 1 supermarked og 1 bager med samlet bruttoetageareal på 1.148 m².
Udvalgsvarer: 3 udvalgsvareforretninger fordelt på 1 blomsterforretning, 1 el-forretning og 1 tøjforretning med samlet bruttoetageareal på 262 m².

Assens
Dagligvarer: 3 stk. dagligvareforretninger fordelt på 2 supermarkeder og 1 bager med samlet bruttoetageareal på 1.389 m².
Udvalgsvarer: 3 udvalgsvareforretninger fordelt på 1 el-forretning, 1 VVS-forretning og 1 møbelforretning med samlet bruttoetageareal på 713 m².

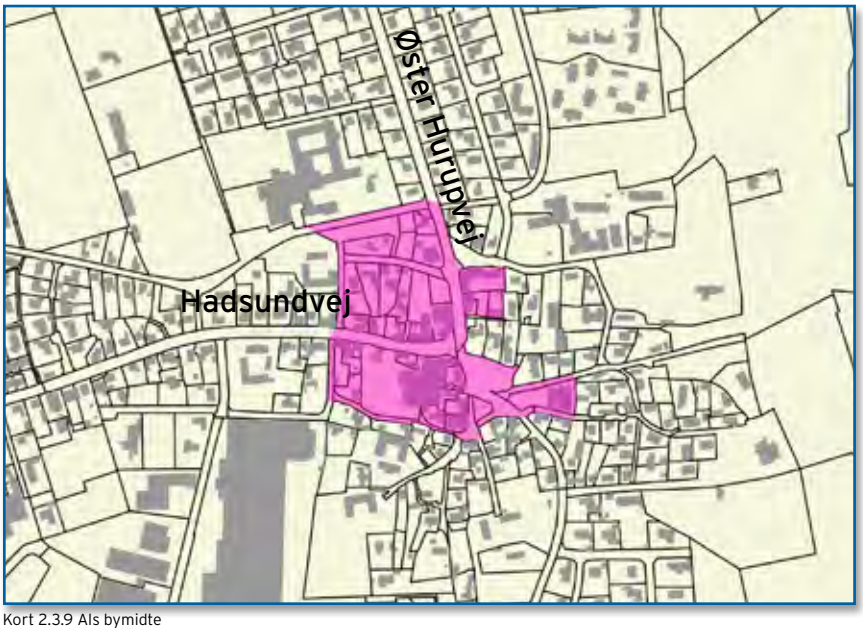
Sønder Onsild
Dagligvarer: 1 dagligvareforretning med bruttoetageareal på 150 m².
Udvalgsvarer: Ingen.

Sønder Onsild Stb.
Dagligvarer: 1 slagter med bruttoetageareal på 208 m².
Udvalgsvarer: 1 brugskunst m.v. med bruttoetageareal på 100 m².

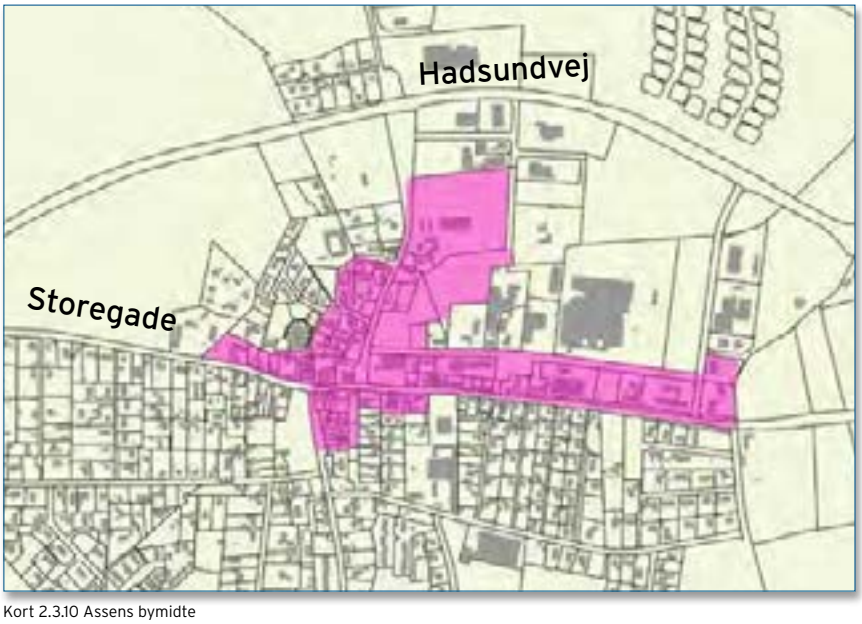
Valsgård
Dagligvarer: 1 dagligvarebutik med bruttoetageareal på 247 m².
Udvalgsvarer: 3 udvalgsvareforretninger fordelt på 1 el-forretning, 1 kiosk og 1 pelsforretning med bruttoetageareal på 148 m².

Vebbestrup
Dagligvarer: 1 dagligvarebutik og 1 ismejeri med bruttoetageareal på 736 m².
Udvalgsvarer: 2 stk. genbrugsforretninger med bruttoetageareal på 90 m².

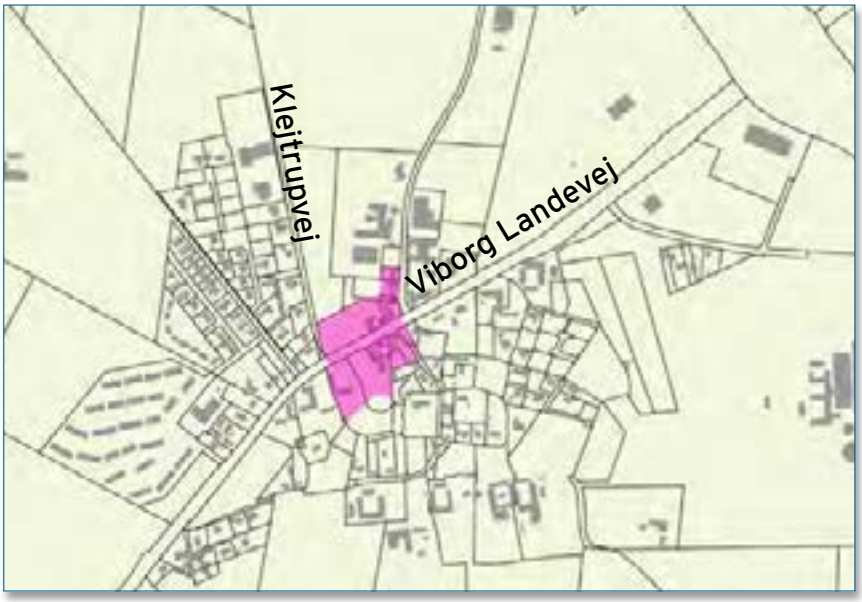
Øster Hurup
Dagligvarer: 1 dagligvarebutik og 1 bager med bruttoetageareal på 916 m².
Udvalgsvarer: 12 udvalgsvareforretninger fordelt på 5 tøjforretninger, 1 galleri, 1 malerforretning, 1 slagterforretning, 1 Nytte Ting, 1 cykelforretning, 1 blomsterforretning og 1 båd og fiskegarn forretning med bruttoetageareal på i alt 1.685 m².



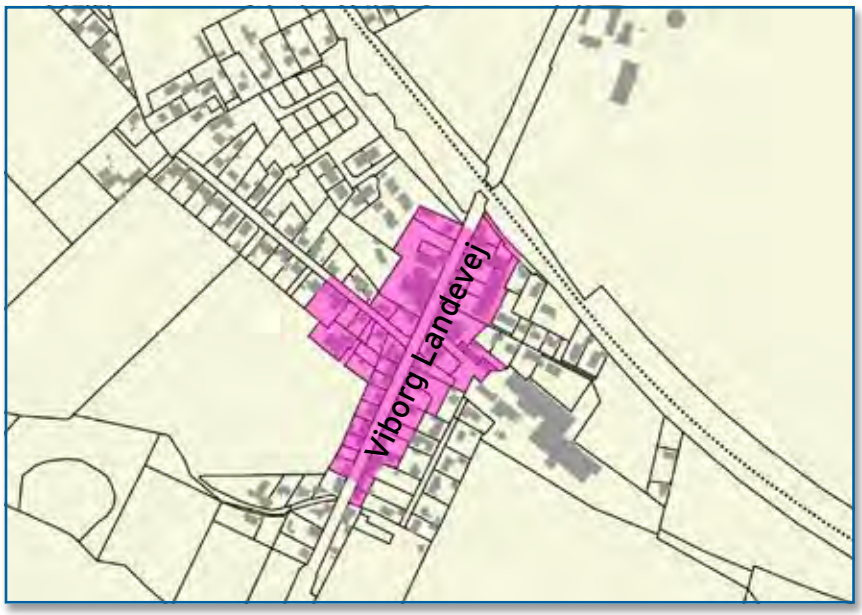
Kort 2.3.9 Als bymidte



Kort 2.3.10 Assens bymidte



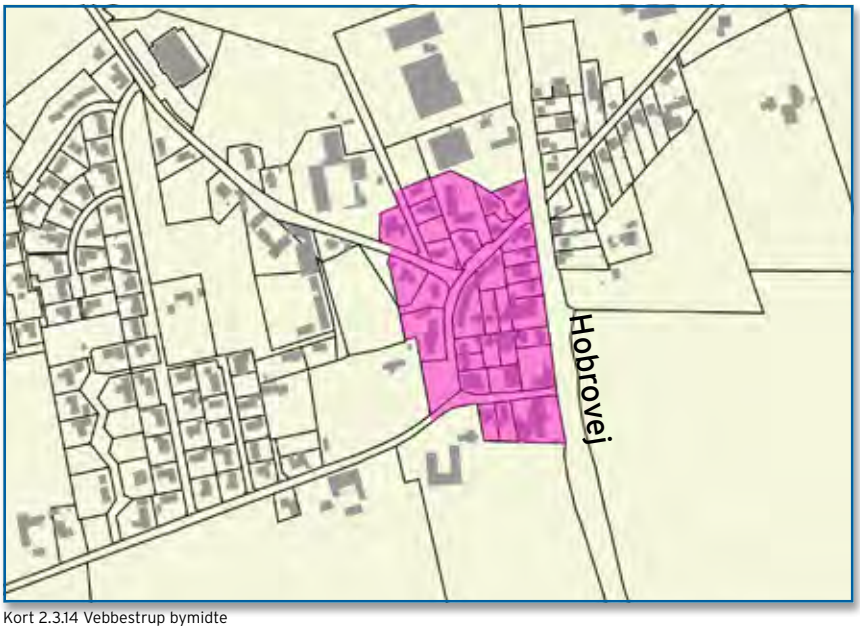
Kort 2.3.11 Sønder Onsild bymidte



Kort 2.3.12 Sønder Onsild Stb. bymidte



Kort 2.3.13 Valsgård bymidte



Kort 2.3.14 Vebbestrup bymidte



Kort 2.3.15 Øster Hurup bymidte

Retningslinje 2.3.5
Enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning m.v.

Enkeltstående butikker til nærområdets forsyning kan placeres i boligområder, i blandede byområder, i sommerhusområder samt i landsbyområder.

I boligområder kan der kun etableres butikker, hvor de kan fungere uden væsentlige gener for de omkringliggende boliger.

Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 for dagligvarebutikker og 200 m^2 for butikker, der alene forhandler udvalgsvarer. Efter en konkret vurdering og lokalplanlægning kan der i visse tilfælde gives tilladelse til dagligvarebutikker på op til 1.000 m2.

I sommerhusområder og landsbyer åbnes der generelt mulighed for butikker på 500 m^2.

Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

I tilknytning til tankstationer, hospitaler, idrætsfaciliteter, turistattraktioner, uddannelsesinstitutioner m.v. kan der etableres butikker til brug for de kunder, der besøger anlægget på grund af stedets primære funktion.

Som supplement til butikkerne i bymidterne er der mulighed for at placere mindre butikker med et butiksareal på op til 400 m^2 for dagligvarbutikker og udvalgsvarebutikker på op til 200 m^2 i boligområder og områder udlagt til blandet bolig og erhverv.
I visse tilfælde kan der, ved lokalplanlægning, udlægges arealer til dagligvarebutikker på op til 1.000 m^2 bruttoetageareal.

I sommerhusområder og landsbyer er der en generel mulighed for butikker på 500 m^2.

Butikker der alene skal betjene en begrænset del af en by eller bydel, en landsby eller lignende, skal placeres som en del af, eller i umiddelbar tilknytning til, det område butikkerne skal betjene. Samtidig må etablering af butikken ikke betyde væsentlige gener for omgivelserne.

For enkeltstående butikker til den nære dagligvareforsyning sigtes der mod en spredt butiksforsyning. Enkeltstående butikker kan således ikke udlægges i umiddelbar nærhed af andre dagligvarebutikker.

Der kan desuden etableres mindre dagligvarebutikker og servicebutikker til de kunder, der besøger tankstationer, hospitaler, idrætsfaciliteter, turistattraktioner, uddannelsesinstitutioner og lignende faciliteter.

Retningslinje 2.3.4
Lokalcentre

Lokalcentre (lokale butikscentre) sigter mod at betjene det lokale område. De kan således ikke rette sig mod et større opland.

I lokalcentre kan der opføres eller indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m^2. Samlet kan der inden for et lokalcenter opføres op til 3.000 m^2 bruttoetageareal til butiksformål.

Nye lokalcentre vil kunne udlægges efterhånden som der opstår behov herfor og kan som udgangspunkt ikke etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning.

Lokalcentre (lokale butikscentre) betjener en begrænset del af en bydel eller et byområde og retter sig primært mod en forsyning af det nære lokale område. Lokalcenterstørrelsen sigter mod muligheden for etablering af 1-2 mindre supermarkeder og enkelte småbutikker. De lokale butikscentre forsyner overvejende det nære lokalområde med dagligvarer, mens forsyningen med udvalgsvarer hovedsagelig dækkes af bymidten eller de øvrige større byer i området.

Lokalcentre skal placeres, så der opnås den bedst mulige nærhed og tilgængelighed for lokalområdets beboere.

I de lokale butikscentre kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m^2. Centrets samlede bruttoetageareal må ikke overstige 3.000 m^2. Da der er tale om centre til den lokale forsyning, sigtes der mod en spredt butiksforsyning. Lokalcentre kan således ikke udlægges i umiddelbar nærhed af andre dagligvarebutikker.

Retningslinje 2.3.6
Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer

Udvalgsvarebutikker med et særlig pladskrævende varesortiment kan placeres uden for bymidter og bydelscentre i særligt udpegede erhvervsområder med en god tilgængelighed langs det overordnede vejnet.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der redegøres for hvilke varegrupper, der kan indpasses i erhvervsområdet, og hvor store butiksarealer, det skal være muligt at opføre/indrette.

Der kan oprettes butikker med et maks. bruttoetageareal på 5.000 m^2.

I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, må det særlige afsnit med varer der ikke er pladskrævende, ikke have et bruttoetageareal der overstiger 2.000 m^2.

Afgrænsningen fremgår af kort 2.3.16 - 2.3.21.

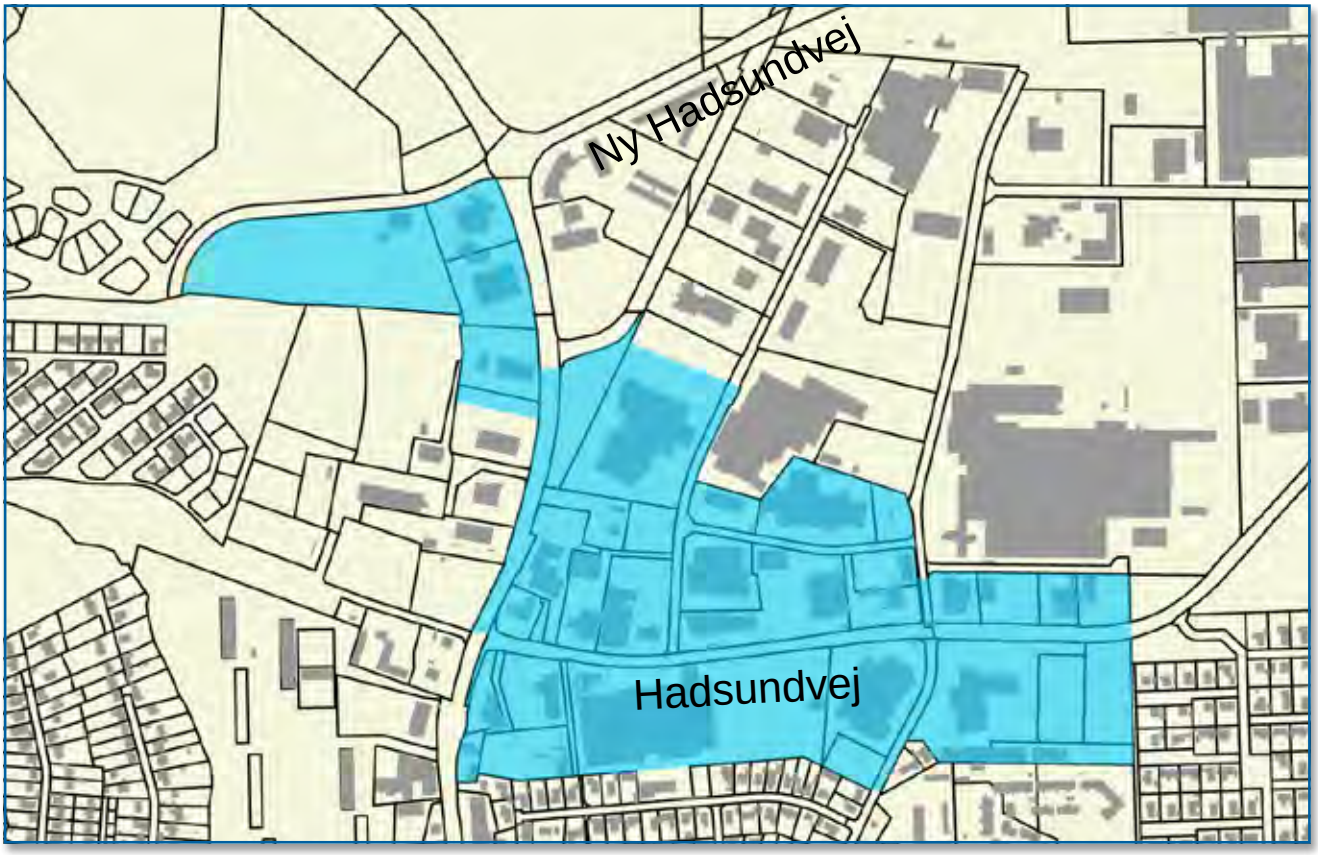
I byområder i tilknytning til det overordnede vejnet kan der, i udvalgte erhvervsområder, åbnes mulighed for etablering af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Det er butikker der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus og sten- og betonvarer. Møbelbutikker kan ligeledes placeres her, hvis en placering i bymidten ikke er mulig (der skal redegøres for hvorfor en placering i bymidten ikke lader sig gøre).

Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper kan opføres med et maks. bruttoetageareal på 5.000 m^2.

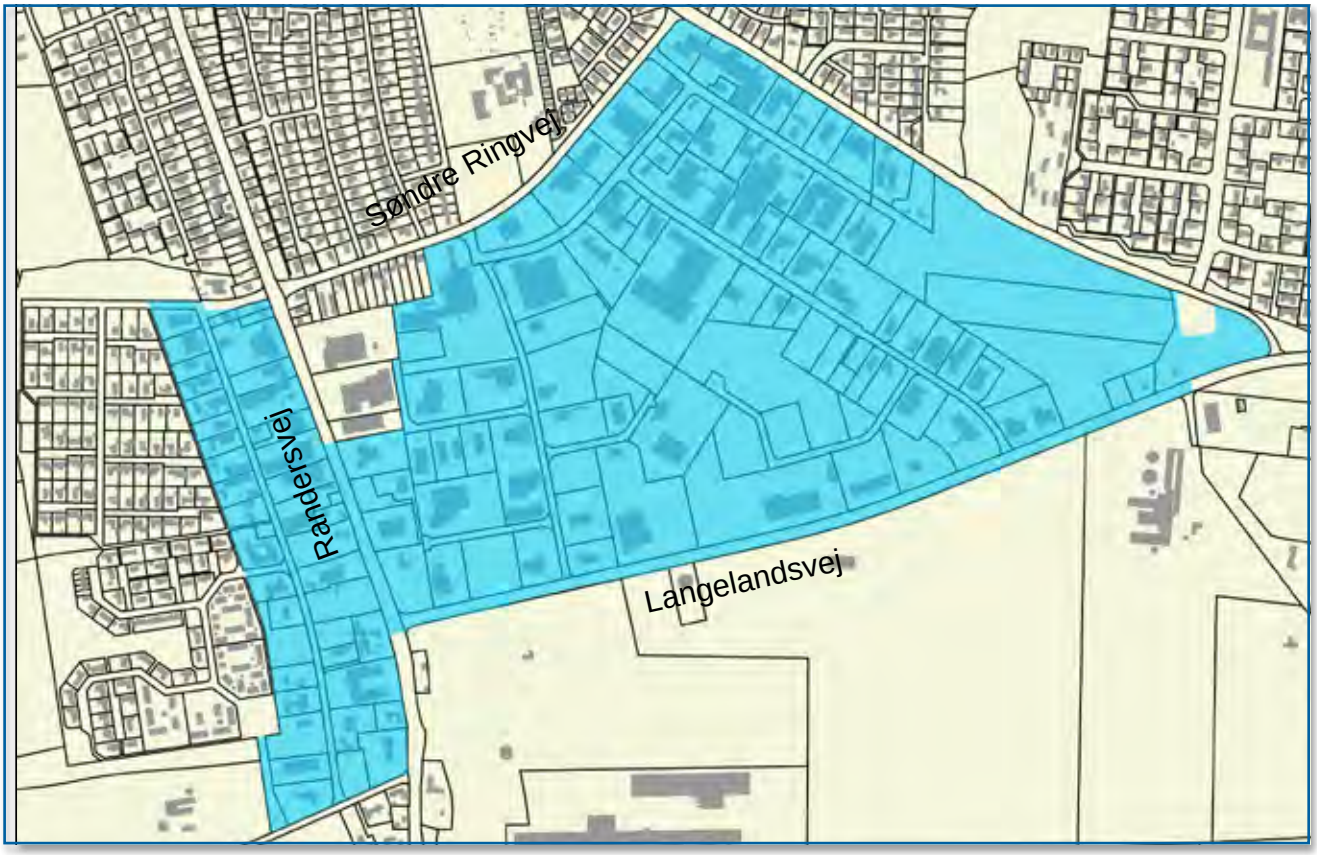
I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et byggemarked på op til 2.000 m^2 bruttoetageareal. Dette betyder et bruttoetageareal på maks. 7.000 m^2 for denne type butikker.

Butikker, som er muliggjort efter tidligere gældende lovgivning, kan fortsætte som hidtil i erhvervsområder, som er udlagt til lokalisering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, selvom de ikke falder ind under den nuværende definition efter planloven. Butikkerne kan dog ikke udvides eller omdannes til andre butikker, som ikke opfylder planlovens kriterier om pladskrævende varegrupper.

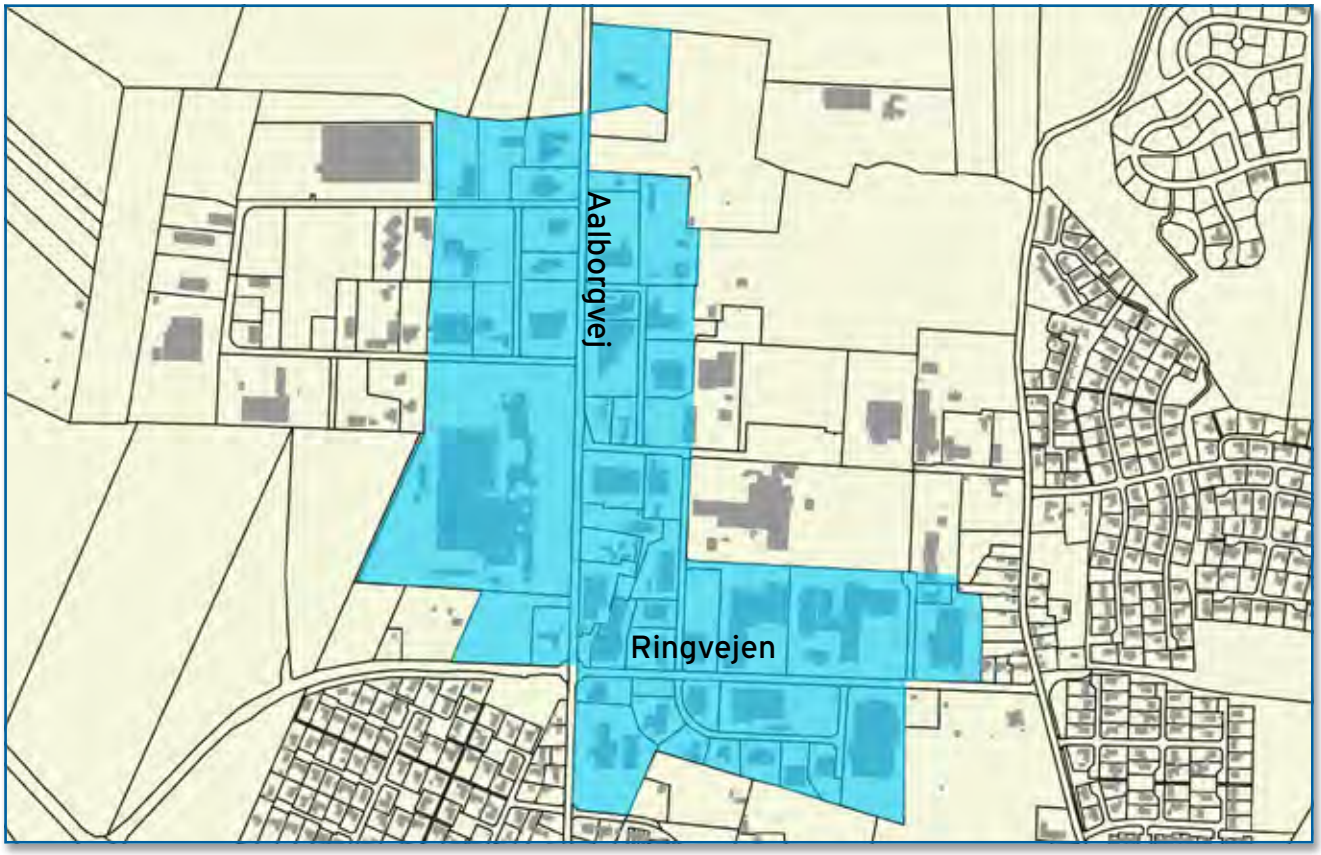
Butikker med salg af møbler kombineret med anden boligindretning, hårde hvidevarer eller køkken- og badeværelseselementer indgår ikke i definitionen af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Sådanne butikker, som traditionelt indrettes efter et udstillingskoncept, kan placeres i bymidter, hvor de understøtter det øvrige bymiljø. Varerne kan efter behov leveres fra lagre i erhvervsområder.



Kort 2.3.16 Hobro Nord – område for særlig pladskrævende varer



Kort 2.3.17 Hobro Syd – område for særlig pladskrævende varer



Kort 2.3.18 Hadsund Nord – område for særlig pladskrævende varer



Kort 2.3.19 Hadsund Øst – område for særlig pladskrævende varer



Kort 2.3.20 Arden – område for særlig pladskrævende varer



Kort 2.3.21 Mariager Syd – område for særlig pladskrævende varer

Retningslinje 2.3.7
Oversigt over butiksarealer

Der er pr. 19.12.2013 foretaget en opgørelse over eksisterende buriksarealer.
Se skema 2.3.1 Særlig pladskrævende varergrupper og skema 2.3.2 Dagligvarer og udvalgsvarer samt kort 2.3.1 - 2.3.21.

Skemaerne indeholder endvidere butiksområdernes maksimale tilvækst i planperioden og de maksimale butiksstørelser.

(*1) I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et byggemarked med op til 2.000 m² bruttoetagearel. Dette betyder et brutoetageareal på maks. 7000 m² for denne type butikker.

(*2)Lokalcenter Hostrupvej blev, i Regionplan 2005, udlagt som bydelscenter Hostrupvej med et max. bruttoetageareal/butiksareal på 4.000 m².

(*3) Lokalcenter Randersvej blev, i Regionplan 2005, udlagt som bydelscenter Randersvej med max. bruttoetageareal/butiksareal på 5.000 m². Der gøres endvidere opmærksom på, at ejendommene Sønder Ringvej 12 - areal 3.009 m2 og Thurøvej 9 - areal 1.687 m2 blev opført i 1987. I 1990 blev lokalplanen for området vedtaget - Lokalplan nr. 175, For et centerområde ved Randersvej i Hobro. Ifølge denne lokalplan, blev det muligt at bebygge matr. nr. 7 gr Hobro Markjorder, med en udnyttelsesgrad på 40% af grundens areal på 10.192 m²,dette svaree til 4.076 m².

By - Område	Ekst. Bruttoetageareal	Maksimalt butiksareal	Maksimal butiksstørrelser
Hobro Nord Rammeområder HOB.E.17 og HOB.E.20	15.183 m²	Tilvækst max. 13.000 m²	5000 m² (*1)
Hobro Syd Rammeområder HOB.E.1, HOB.E.2, HOB.E.3 og HOB.E.18	24.203 m²	Tilvækst max. 15.000 m²	5000 m² (*1)
Hadsund Nord Rammeområder - del af HAD.E.4 og HAD.E.7	13.718 m²	Tilvækst max. 10.000 m²	5000 m² (*1)
Hadsund Øst Rammeområde HAD.E.5	9.460 m²	Tilvækst max. 10.000 m²	5000 m² (*1)
Arden - ved Vestergade Rammeområde ARD.C.4	0	Tilvækst max. 7.000 m²	5000 m² (*1)
Mariager Syd Rammeområde MAR.E.2	5.601 m²	Tilvækst max. 10.000 m²	5000 m² (*1)

Skema 2.3.1 Områder udlagt til særlig pladskrævende varegrupper.

By - Område	Ekst. Bruttoetageareal	Maksimalt butiksareal	Maksimale butiksstørrelser
Hobro bymidte Rammeområder HOB.C.1 - HOB.C.9	27.321 m²	Tilvækst max. 20.000 m²	Dagligvarer 3500 m² Udvalgsvarer 2000 m²
Hobro Lokalcenter Hostrupvej HOB.C.11 og HOB.C.12 (*2)	3.730 m²	3000 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Hobro Lokalcenter Randersvej HOB.C.13 (*3)	8.775 m²	3000 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Hobro Lokalcenter Døstrupvej HOB.C.10	750 m²	1000 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Hobro Lokalcenter Gettrupvej HOB.C.14	0	1000 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Hadsund bymidte	26.424 m²	Tilvækst max. 6.000 m²	Dagligvarer 3500 m² Udvalgsvarer 2000 m
Arden bymidte	6.006 m²	Tilvækst max. 3.000 m²	Dagligvarer 3500 m² Udvalgsvarer 2000 m
Mariager bymidte	10.628 m²	Tilvækst max. 6.000 m²	Dagligvarer 3500 m² Udvalgsvarer 2000 m
Als bymidte	1.410 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Assens bymidte	2.102 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Sønder Onsild bymidte	300 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Sønder Onsild Stb. bymidte	308 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Valsgård bymidte	395 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Vebbestrup bymidte	826 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²
Øster Hurup bymidte	2.601 m²	Tilvækst max. 1.500 m²	Dagligvarer 1000 m² Udvalgsvarer 500 m²

Skema 2.3.2 Områder udlagt til dagligvarer og udvalgsvarer

Retningslinje 2.3.8
Salg af egne produkter

I lokalplaner for erhvervsområder med produktionsvirksomheder, skal der generelt indføjes bestemmelser, der muliggør salg af egne produkter.

Salg af egne produkter må kun udgøre en mindre del af virksomhedens omsætning.

Undtaget herfra er planteskoler og lignende.

I tilknytning til virksomhedens produktionslokaler kan der etableres butikker til salg af egne produkter. Hermed gives der mulighed for fabrikssalg og lignende. Det vil dog være en forudsætning, at virksomhedens grundlag overvejende er produktion, forarbejdning eller lignende.

I erhvervsområder kan der endvidere etableres butikker, der har varer bundet til dyrkningsarealer, f.eks. på friland eller i drivhuse, og som derfor er afhængige af en placering i tilknytning til produktionsstedet.
Størrelsen på butiksarealet på sådanne butikker vil variere fra virksomhed til virksomhed. Ved planlægning for sådanne butikker skal det sikres, at der ikke gives mulighed for større butikker, end hvad der er rimeligt i forhold til de produkter, den enkelte virksomhed producerer.

2.4 Trafikanlæg

Mariagerfjord Kommune vil sikre et velfungerende trafiksystem og nedbringe antallet af uheld på kommunens vejnet

Trafikanlæg

Kommunen har ansvaret for planlægning af alle lokale trafikanlæg på det lokale vejnet, herunder en række større vejanlæg, der har stor betydning for nabokommunernes planlægning.

Den økonomiske udvikling og øgede velstand medfører et stigende pres på infrastrukturen, og en velfungerende infrastruktur med god fremkommelighed er et vigtigt konkurrenceparameter i den globale konkurrence. Den fysiske planlægning skal være med til at sikre, at byerne udvikler sig, hvor den kollektive trafik eller transportinvesteringerne i øvrigt kan understøtte udviklingen.

Veje og stier

Transportforholdene har stor betydning for samfundsudviklingen. Det er vigtigt, at der sikres gode og effektive gennemfartsveje i kommunen samt til det øvrige Danmark og udlandet. I byerne skal trafikken afvikles under hensyntagen til byens funktioner og beboernes behov for sikkerhed og tryghed samt tilgængelighed.

Cyklister og gående skal tilbydes sikre og trygge forhold samt tilgængelighed til naturoplevelser ved de rekreative stier. Ved tilgængelighed forstås i denne sammenhæng at vej- og andre arealer er indrettet på en måde, så handicappede kan færdes på lige fod med andre trafikanter.

Trafiksikkerhed

Byrådet prioriterer trafiksikkerheden meget højt. Derfor skal hensyn til trafiksikkerheden også indgå i den fysiske planlægning, når der planlægges nye vejanlæg, skoledistrikter, nye bolig- og erhvervsområder osv. Mariagerfjord Kommune har i 2008 udarbejdet en trafiksikkerhedsplan.

Planen danner grundlag for det fremtidige trafiksikkerhedsarbejde i kommunen. Planen skal sikre, at der sættes ind der, hvor der skabes mest trafiksikkerhed for pengene, for derigennem at nedsætte antallet af dræbte og tilskadekomne i trafikken.

Mariagerfjord Kommunes vision for trafiksikkerhed er, at: Antallet af dræbte og tilskadekomne skal halveres inden udgangen af 2020.

Planen indeholder en uheldsanalyse af de registrerede trafikuheld i perioden 2003-2007. I forbindelse med den årlige revision af Trafikhandlingsplan for Mariagerfjord Kommune, sidst opdateret 2013, opdateres uheldsanalysen. På baggrund af analysen er der udpeget en række indsatsområder og tiltag, som er prioriteret i Trafikhandlingsplanen.

Kollektiv trafik

Kommuneplanen tager udgangspunkt i NT's Trafikplan for Nordjylland 2013-16 endelig godkendt i 2012. Det kollektive trafiksystem skal forsøges indrettet ud fra kundernes behov. Den individuelle mobilitet er stigende, og det stiller krav til det samlede transportsystem. Det er derfor altafgørende, at der sikres en god sammenhæng såvel mellem den individuelle og den kollektive trafik som internt i det kollektive trafiksystem. Herved opnås det bedste potentiale til gavn for alle.

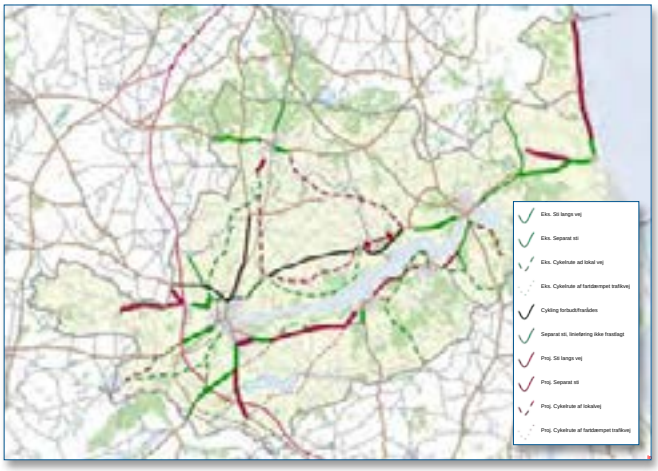
Redegørelse for planens forudsætninger

Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om beskyttede områder efter anden lovgivning og eventuelle arealreservationer efter sektorlove eller projekterings- og eller anlægslove.

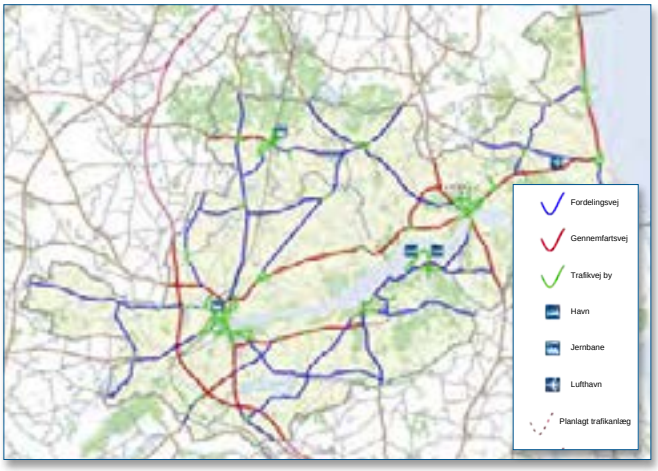
Arealreservationer til infrastruktur skal medtegnes på kommuneplanens

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af trafikanlæg

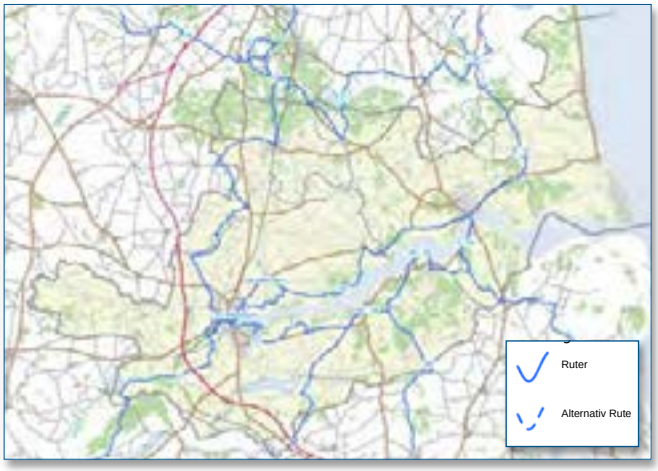
kortbilag for at sikre, at arealerne ikke disponeres til andre formål og for at sikre, at de arealinteresser, der er knyttet til anlægget som fx støjkonsekvenszoner, respekteres. Kommuneplanens redegørelse for planens forudsætninger skal beskrive kommuneplanens sammenhæng med den statslige trafikplan og trafikselskabernes trafikplan for offentlig service. Muligheden for at betjene de fremtidige byområder og sommerhusområder med kollektiv trafik skal fremgå af redegørelsen.



Kort 2.4.2 Stier - Se endvidere Kortbilag 2.4.2



Kort 2.4.1 Trafikanlæg - Se endvidere Kortbilag 2.4.1



Kort 2.4.3 Cykelruter - Se endvidere Kortbilag 2.4.3

Trafikanlæg

Centrale problemstillinger for trafikanlæg

Vejene løser en stadig større andel af transportopgaverne, såsom gods- og persontransportarbejdet.
Med en fortsat økonomisk vækst vil omfanget af transportopgaverne stige. Disse vil formentlig overvejende skulle løses på vejene, hvilket stiller øgede krav til det kommunale vejnet.

Det overordnede motorvejsnet i Nordjylland skal betjene den nationale og internationale trafik, og være adgang til kommunens byer – samt trafikken til væsentlige kommunale mål fx større ferieområder. Det overordnede motorvejsvejnet i Nordjylland er af høj kvalitet hvad angår fremkommelighed og trafiksikkerhed.

Byrådets holdninger og mål til/for trafikanlæg

Det er byrådets mål for trafik og transport at fremme erhvervsudviklingen, beskæftigelsen og turismen i kommunen ved sammenhængende trafikløsninger.

Byrådet ønsker at trafiksikkerhed, tilgængelighed og miljø skal udvikles bæredygtigt. For erhvervsudviklingen er det vigtigt med forbindelser af høj klasse til de nationale og internationale transportkorridorer.

Byrådet ønsker at fastholde og udvikle kommunens naturlige funktion som knudepunkt i transportkorridoren, og motorvejene i Nordjylland er en væsentlig del af dette. Byrådet vil endvidere arbejde for, at Hobro skal være en central del i realiseringen af den kommende timemodel for lyntogsdrift med Aalborg, Aarhus og København som de store knudepunkter. Hobro skal være en central del af timemodellens stationsnetverk til fordel for hele Himmerland. Hobro station vil samtidig kunne aflaste såvel Aalborg og Aarhus for biltrafik, ved at tiltrække pendlere fra de store pendleroplande, der omkranser de to byregioner.

Hobro kan udvikles til superstop for pendlere, der skifter fra bil til tog for at tage til Aalborg, Aarhus m.v. Et superstop, med en superpendlerparkeringsplads ved banegården, med let adgang til motorvej og landeveje, vil kunne tiltrække pendlere fra hele Himmerland og Viborg, Skive, Favrskov samt Djurslands kommuner.

Målet er at skabe gratis, sømløse overgange imellem forskellige transportformer som det f.eks. ses i Aalborg Lufthavn. Herved lettes trængslen i Aarhus og Aalborg og samtidig øges passagergrundlaget på lyntogene og bidrager til en mere bæredygtig transportprofil.

Motorvejsnettets høje fremkommelighed og sikkerhed skal udnyttes ved at overflytte mest mulig trafik fra det øvrige vejnet. På den del af kommunevejnettet, der fungerer som gennemfartsvej til motorvejen, ønsker byrådet derfor at sikre en høj fremkommelighed.

I byområder, der gennemskæres af overordnede gennemfartsveje, er trafikken ofte til stor gene. Høj hastighed og mange tunge køretøjer skaber utryghed og øget uheldsrisiko for dem, der færdes til fods eller på cykel i byerne. Trafikken kan virke som en barriere og være til gene for byens øvrige funktioner.

For at imødekomme målene om en effektiv vejtrafikbetjening, er der udpeget et større vejprojekt, omfartsvej nord om Hadsund og de første tanker/skitser vedrørende en omfartsvej vest om Hobro er på vej.

Begge tiltagene har til formål at skabe bedre adgang til det overordnede vejnet fra nogle af kommunens erhvervsområder. Herved kan eksisterende boligområder frigøres for gennemkørende trafik.

Af hensyn til den fremtidige byudvikling i Mariager er der endvidere reserveret areal til en omfartsvej syd om byen fra Hobrovejs tilslutning til Randersvej og frem til Havndalvej, hvor vejtilslutningen sker umiddelbart øst for Alstrup. Samtidig reserveres areal til, at Fælledvej forlænges og forbindes med den nye omfartsvej. Dermed vil en del af trafikken fra den østlige del af Mariager kunne ledes udenom centrum. Vejdirektoratet arbejder her primo 2013 med analyser af/vedrørende omfartsvejen. Det er byrådets mål at sikre en hensigtsmæssig trafikbetjening af byerne og en god mobilitet for borgerne i kommunen.

Fordelene ved de nordjyske motorveje skal udnyttes ved blandt andet at sikre høj fremkommelighed på gennemfartsvejene til motorvejen. Det er samtidig byrådets mål at forbedre cyklisters og andre lette trafikanters sikkerhed, tryghed, sundhed og tilgængelighed ved udbygning af stinettet.

Vejanlæg skal udformes under hensyntagen til omgivelserne så miljøgenerne begrænses. Endeligt er det byrådets mål at udvikle vej- og trafikforholdene på det lokale niveau imod miljømæssig større bæredygtighed under hensyn til mål og indsatser i øvrigt på landsplan.

Trafiksikkerhed

Centrale problemstillinger for trafiksikkerhed

God livskvalitet hænger uløseligt sammen med at kunne færdes i trafikken uden særlig risiko for at blive dræbt eller kvæstet.

Hver dag sker der uheld på vejnettet i Danmark, der resulterer i tab af menneskeliv eller i tilskadekomst. Konsekvensen heraf er, at politiet i 2010 registrerede i alt 4.408 dræbte og tilskadekomne på vejene i Danmark. Heraf omkom 255 personer. I Mariagerfjord Kommune blev der i 2010 registreret 44 dræbte og tilskadekomne på kommunevejene, hvoraf 1 omkom.

Hovedparten af de tilskadekomne er førere af og passagerer i personbiler, men der er også registreret forholdsvis mange tilskadekomne knallertkørere, cyklister og fodgængere. Særligt andelen af tilskadekomne knallertkørere er høj i Mariagerfjord Kommune i forhold til resten af landet.

Uheldene i landområde i Mariagerfjord Kommune er mere alvorlige end uheldene på kommuneveje i byområde. Uheldene i landområde tegner sig for halvdelen af alle uheld, men 63% af alle tilskadekomster er registreret i landområderne. I bestræbelserne på at nedbringe antallet af dræbte og alvorligt tilskadekomne arbejdes målrettet på at forbedre trafikanternes sikkerhed. Det er dog også påkrævet, at de enkelte trafikanter i højere grad påtager sig et ansvar for deres egen og deres medtrafikanters trafiksikkerhed.

Trafiksikkerhed er et fælles ansvar

Trafiksikkerhed medfører sorg og smerte hos de mennesker, som uheldene berører. De medfører samtidig store udgifter både lokalt og for samfundet som helhed. Trafikuheld forårsager store menneskelige omkostninger, men de medfører også mange omkostninger for samfundet. Trafikuheldene på Mariagerfjord Kommunes vejnet i 2006 kostede samfundet 132 mio. kr. mens kommunens direkte omkostninger var ca. ni mio. kr. (i 1999 prisniveau). Efter kommunalreformen kan kommunens direkte omkostninger forventes at stige til det dobbelte. En reduktion af antallet af trafikuheld vil derfor være en god investering for kommunen.

Byrådets holdninger og mål til/for trafiksikkerhed

Byrådet prioriterer trafiksikkerheden højt i den politiske beslutningsproces. Hvert år kommer der flere biler på vejene. Det kræver derfor en ekstraordinær indsats, hvis det skal lykkes at få antallet af trafikofre bragt ned. Den indsats er byrådet parat til at yde.

Byrådet har tilsluttet sig Europa-Kommissionens mål for trafiksikkerhedsarbejdet.I Mariagerfjord Kommune er der valgt følgende målsætning for trafiksikkerhedsarbejdet: Antallet af dræbte og tilskadekomne skal halveres inden udgangen af 2020. Målsætningen tager udgangspunkt i det gennemsnitlige antal dræbte og tilskadekomne i 2009 og 2010.

Det er byrådets holdning, at alle vejenes trafikanttyper skal kunne færdes sikkert og trygt i trafikken. Det skal ske gennem løbende forbedringer i trafiksikkerhed og miljø til trods for den stigende trafik. Byrådet opfordrer alle aktører i trafiksikkerhedsarbejdet til en fælles indsats og et fælles mål for fremme af trafiksikkerheden og trygheden i Mariagerfjord Kommune.

Trafiksikkerhed bør indarbejdes i alle former for fysisk planlægning. Det kan være placering og planlægning af skoledistrikter, lokalisering af transporttunge virksomheder, indretning af nye boligområder, infrastruktur mellem byerne osv.

Trafiksikkerhed bør indgå som en naturlig del af projekteringen af alle

fremtidige nyanlæg i såvel stat som kommune.

Det er byrådets mål, at antallet af dræbte og tilskadekomne i trafikken skal reduceres mest muligt uanset stigningen i biltrafikken. Med baggrund heri, skal trafiksikkerhed indarbejdes i den fysiske planlægning.

Kollektiv trafik

Centrale problemstillinger for kollektiv trafik

Den individuelle biltrafik står for en meget stor del af persontransportarbejdet i Mariagerfjord Kommune. Alligevel er den kollektive trafik et vigtigt led i kommunens transportsystem, der sikrer borgere med adgang til bil et alternativ eller borgere uden adgang til bil et nødvendigt transporttilbud. Den kollektive trafik er blandt andet nødvendig, for at arbejdsmarkedet kan rekruttere arbejdskraften, og for at uddannelsessystemet kan fungere.

Byrådets holdninger og mål til kollektiv trafik – Busbetjening

Kommunens spredte bosætning betyder, at det kan være vanskeligt at betjene alle borgere på lige vilkår. Den spredte bosætning kan også give lange transporttider, så rejsetiderne bliver mindre attraktive. Hertil kommer brugernes øgede krav til mobilitet.

For at matche disse krav er der behov for at sikre sammenhæng mellem den kollektive og den individuelle trafik, og udnytte de enkelte transporttyper bedst muligt sammen og hver for sig. Herved opnås høj mobilitet under hensyntagen til transportmæssige, samfundsmæssige og miljømæssige forhold.

Hvis den kollektive trafik skal være et attraktivt alternativ til kørsel i privatbil, må rejsetiden med kollektiv trafik ikke afvige for meget fra rejsetiden med bil. Desuden skal den kollektive trafik være økonomisk attraktiv for den enkelte specielt i forbindelse med transport til og fra arbejde. Der er kun få steder i Nordjylland, hvor den kollektive trafik er tilnærmelsesvis konkurrencedygtig med kørsel i egen bil. Det gælder næsten udelukkende for længere pendlingsrejser, der er togbetjent.

Strategien indenfor den kollektive trafik har de seneste år været og er fortsat, at der er behov for en indsats for at tilpasse trafikudbuddet til efterspørgslen – markedsorientere den kollektive trafik – så den kollektive trafik bliver et bedre alternativ til bilen på strækninger og tidspunkter, hvor der er et stort transportbehov. Herved starter den positive spiral med henblik på at fastholde eksisterende og tiltrække nye kunder til den kollektive trafik, så udviklingen ikke blot resulterer i et stadigt dårligere servicetilbud.

En vigtig forudsætning, for at bustrafikken kan tiltrække nye passagerer er, at køreplanerne bliver overholdt. Desuden bør der arbejdes aktivt på information til passagererne om forsinkelser m.m.

Det er byrådets mål at sikre landsdelen et moderne og sikkert jernbanenet med kapacitet til en styrkelse af person- og godstransporten på bane. Målet er etablering af nærbane til både Aalborg og Aarhus samt at etablere et superstop ved Hobro station med kort gåafstand til en kommende pendlerparkeringsplads.

Det er byrådets mål at kunne tilbyde en bred regional og kommunal dækning med kollektiv trafik som et alternativ til privatbilismen. Den kollektive trafik skal tilrettelægges med henblik på en begrænsning af energiforbrug og forurening.

Det er samtidig byrådets mål at sikre et optimalt samspil mellem bus- og togtrafikken og muligheden for omstigning mellem de forskellige kollektive transportformer.
Der skal sikres en fleksibel betjening af kommunens større byområder med særligt sigte på pendlerne for hermed blandt andet at bidrage til mindre vækst i biltrafikken.

Endeligt er det byrådets mål at sikre en fleksibel betjening af landdistrikterne ved at løse de transportopgaver, der skal løses, men med en minimal ressourceindsats.

Miljøhensyn

Vejtrafikken skaber en række gener for vejenes naboer i form af støjgener, luftforurening, barrierevirkning, utryghed m.v., og vejene udgør væsentlige indgreb i de landskabelige værdier. Kommunen ønsker derfor

at administrere og udbygge kommunevejnettet under størst mulig hensyntagen til disse forhold.

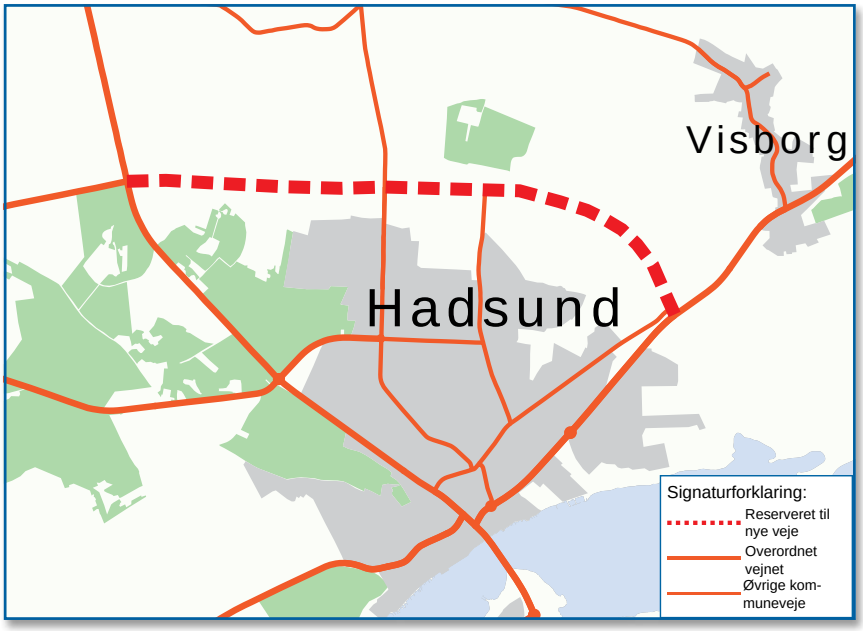
Ved anlæg af nye kommuneveje skal det så vidt muligt sikres, at Miljøstyrelsens vejledninger overholdes.

Luftforureningen fra trafikken består af en lang række stoffer, som påvirker klimaet, økosystemer, sundheden og vores bygninger i varierende omfang.

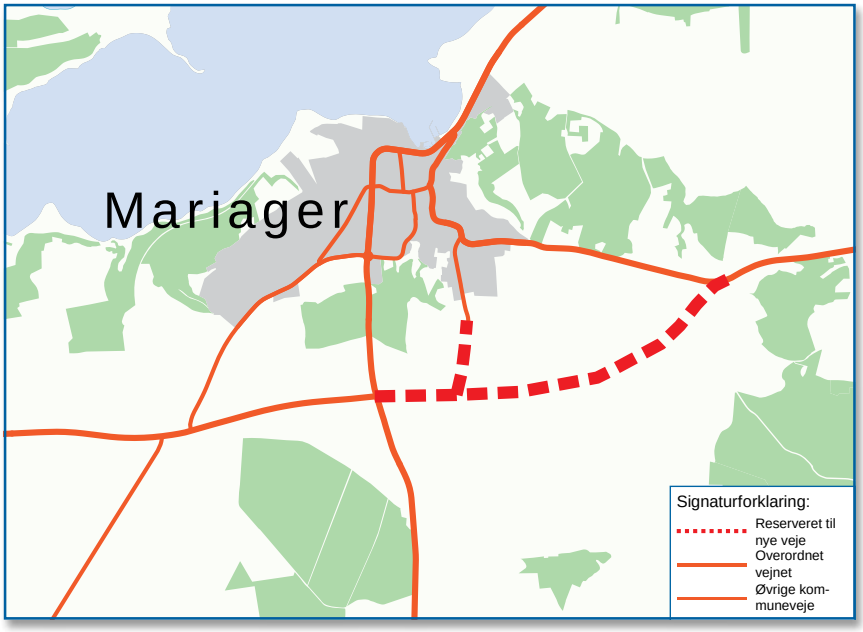
Trafikken bidrager i dag med den største andel af luftforureningen i byområderne. Nogle af de stoffer, trafikken udleder, er de senere år reduceret på trods af væksten i trafikken, hvilket blandt andet skyldes indførelse af katalysatorer og blyfri benzin. Andre øges fortsat som følge af den fortsatte trafikvækst. Det drejer sig blandt andet om udledningen af kultveilte (CO^2).

Der bør derfor fortsat sættes fokus på trafikkens bidrag til luftforurening og energiforbruget med henblik på at begrænse dette fx gennem lokale handlingsplaner.

Mariagerfjord Kommune har ikke afsat særskilte midler til forebyggelse af luftforurening fra trafikken på kommunevejnettet.



Kort 2.4.4 Arealreservation til ny vej ved Hadsund



Kort 2.4.5 Arealreservation til ny vej ved Mariager

Retningslinje 2.4.1
Hovedstruktur

Kommunens vejnet fremgår af kort 2.4.1 og kortbilag 2.4.1.

Vejnettet er inddelt i tre klasser: gennemfartsveje, fordelingsveje og lokalveje.

Klassificeringen er foretaget ud fra en planlægningsmetode, som er beskrevet i trafikplanen for Mariagerfjord Kommune.

Kommunen bestyrer ca. 1.000 km offentlige veje. Kommunens vejnet består primært af tosporede veje. Med de registrerede trafikmængder er der generelt ingen kapacitetsproblemer i landområder. Det er dog konstateret, at der i myldretiderne forekommer kødannelser på Brogade i Hobro. Midtbyplanen for Hobro, vedtaget juli 2009, bygger bl.a. på et grundigt forarbejde bl.a. i form af omfattende trafikberegninger. De kommende års implementering af planen forventes at løse problematikken med kødannelser i myldretiden.

Vejnetplanen, figur 2.4.1 og kortbilag 2.4.1, beskriver det overordnede vejnet i kommunen. Vejene er klassificeret som: gennemfartsveje, fordelingsveje og lokalveje. Klassificeringen er foretaget ud fra en planlægningsmetode, som er beskrevet i trafikplanen for Mariagerfjord Kommune. Trafikplanen er udarbejdet af Mariagerfjord Kommune i 2008.

Trafikplanen for Mariagerfjord Kommune udgør det strategiske grundlag for byrådets prioritering af indsatsen på vejområdet.
De vigtigste vejforbindelser – gennemfartsveje – skal fastholdes og løbende udbygges som højklassede gennemfartsveje med høj fremkommelighed og stor trafiksikkerhed. Adgangsbegrænsede strækninger i denne vejklasse skal i videst muligt omfang bibeholdes som facadeløse veje.

Mariagerfjord Kommune har i løbet af 2008 udarbejdet en tilgængelighedsplan, som udgør det strategiske grundlag for byrådets prioritering af indsatsen på området, sådan at handicappede kan færdes på vej- og andre arealer på lige fod med andre trafikanter.

Retningslinje 2.4.2
Arealreservation til nye veje og vejudvidelser

Linjeføringer og planlægningszoner for reservation af vejanlæg vist på kort 2.4.4 og 2.4.5.

Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed mv. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg.

Retningslinjen sikrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg. Retningslinjen forpligter ikke byrådet økonomisk, og der er ikke hermed taget stilling til, hvornår anlægget skal gennemføres. Der kan uden kommuneplantillæg foretages mindre justeringer af de angive arealreservationer, såfremt der opnås accept fra berørte myndigheder.

Reservationer:
Omfartsvej nord om Hadsund. Omfartsvejen udføres i en bue uden om byen fra krydset Møllevej – Terndrupvej via eksisterende Sandelmosevej til krydset Industriparken/Østergade – Alsvej. De primære vejkryds på strækningen ombygges til rundkørsler.

Omfartsvej syd om Mariager fra Hobrovejs tilslutning til Randersvej og frem til Havndalvej, hvor vejtilslutningen sker umiddelbart øst for Alstrup.
Samtidig reserveres et areal til, at Fælledvej forlænges og forbindes med den nye omfartsvej, hvilket bevirker, at en del af trafikken fra den østlige del af Mariager ledes udenom centrum.
Vejdirektoratet arbejder p.t. med at udarbejde analyser med henblik på at få fastsat behovet for samt effekten af anlæg af omfartsvejen.

Retningslinje 2.4.3
Kommunale stier

Kommunens stinet fremgår af kort 2.4.2, 2.4.3 og kortbilag 2.4.2 og 2.4.3.

Stinettet er inddelt i fem klasser:
- Sti langs vej,
- Separat sti,
- Cykelrute ad lokalvej,
- Cykelrute ad fartdæmpet trafikvej
- Cykling frarådes.

Følgende rekreative stier passerer Mariagerfjord Kommune:

Nationale ruter:
3 Hærvejsruten
5 Østkystruten

Regionale ruter:
18 Hadsund – Århus
26 Mariager – Randers
32 Mariager Fjordruten

Herudover er der et veludbygget stinet m.h.t. naturstier.

Stierne prioriteres i Trafikhandlingsplanen der opdateres hvert år. Trafikhandlingsplanen udgør det strategiske grundlag for byrådets prioritering af indsatsen på stiområdet.

Lovadministration og planlægning må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse stier og ruter kan etableres og opretholdes.

Mariagerfjord Kommune gennemskæres af en række rekreative stiruter, både på nationalt og regionalt niveau, heriblandt kommunens "egen" rute Mariager Fjordruten.

Stiruterne er oprindelig etableret af Vejdirektoratet og amterne. Efter aftale mellem staten og kommunerne vedligeholdes ruterne nu af kommunen.
Ruterne forløber gennem kommunen ad en lang række lokalveje samt ad separate stier, bl.a. på dele af den nedlagte Aalborg – Hadsund – Randers jernbane.

November 2011 er der endvidere udarbejdet – Retningslinjer for registrering, etablering, vedligeholdelse og formidling af naturstier og ruter i Mariagerfjord Kommune.

Formålet med det udarbejdede materiale er, at skabe overblik over forskellige typer af ruter, afklare rollefordelingen mellem partnere, sikre kvalitet og genkendelighed i formidlingen samt at opstille en enkel, ensartet procedure for etablering og formidling af naturstier.

Retningslinje 2.4.4
Hensyn til andre areal-interesser

Nye veje eller vejforlægninger skal placeres under hensyntagen til andre arealinteresser.

Retningslinjen vedrører alle offentlige veje; dels de i dag kendte vejprojekter, dels kommende. Ved placering af nye veje skal hensynet til fremkommeligheden afvejes over for de arealinteresser, der knytter sig til byudvikling, anden bygge- og anlægsvirksomhed og arealinteresserne i det åbne land.

Retningslinje 2.4.5
Trafiksikkerhedsrevision / tilgængelighedsrevision

Trafiksikkerhedsrevision bør gennemføres ved nyanlæg og ombygning af veje samt ved etablering af nye vejtilslutninger.

Der bør endvidere gennemføres tilgængelighedsrevision ved større færdselsregulerende ombygninger af veje samt ved etableringer af nye vejtilslutninger.

Trafiksikkerhedsrevision og tilgængelighedsrevision kan anvendes på såvel små som store projekter og kan foretages på flere trin – fra planlægning til udført projekt.

Ved alle nyanlæg eller større færdselsregulerende ombygninger af gennemfartsveje, fordelingsveje og lokalveje bør der indarbejdes trafiksikkerhedsrevision og tilgængelighedsrevision som fast rutine i planlægningen og projekteringen.

Der skal sikres plads i projektbudgetterne til at indarbejde nødvendige trafiksikkerhedsmæssige og tilgængelighedsmæssige begrundede hensyn.

En trafiksikkerhedsrevision udføres af en revisor, som har gennemført en særlig uddannelse, der er udviklet af Vejdirektoratet.

Retningslinje 2.4.6
Vejadgange og tilslutninger til trafikveje

Nye vejadgange og vejtilslutninger bør ikke etableres til gennemfartsveje.

Af hensyn til trafiksikkerheden ønskes antallet af vejadgange til gennemfartsveje begrænset mest muligt. Eventuelle ønsker om nye tilslutninger og/eller vejadgange skal forelægges til godkendelse hos vejbestyrelsen. Ansøgningen skal herunder redegøre for mulighederne for at lukke eksisterende vejadgange.

Eksisterende vejtilslutninger, som eventuelt ombygges, bør så vidt muligt benyttes.

Byrådet vil normalt ikke godkende ansøgninger om nye adgange/tilslutninger til gennemfartsveje fra enkelte ejendomme, hvis antallet af overkørsler derved forøges.

Såfremt der etableres nye vejtilslutninger, bør det ske på baggrund af en trafiksikkerhedsrevision.

Retningslinje 2.4.7
4-benede kryds

Nye 4-benede kryds bør ikke etableres på gennemfartsveje.

De 4-benede kryds er generelt langt de farligste – her er antallet af konfliktpunkter mellem trafikstrømmene langt større end i et 3-benet kryds. Forskellen er så stor, at det som regel er mere sikkert at lave to kryds med 3 ben i stedet for ét kryds med 4 ben. I visse tilfælde er det en fordel at lave en rundkørsel i stedet for.

4-benede kryds med den mest avancerede konfliktfri signalregulering kan have et acceptabelt uheldsniveau. Såfremt der etableres konfliktfri signalregulerede 4-benede kryds, skal det ske på baggrund af en trafiksikkerhedsrevision.

Retningslinje 2.4.8
Trafikplaner

Mariagerfjord Kommune har i løbet af 2007 udarbejdet en trafikplan, stiplan og trafiksikkerhedsplan.

Trafikplanen udgør det strategiske grundlag for byrådets prioritering af indsatsen på vejområdet.

Trafikplanen består bl.a. af en klassificering af vejnettet samt en hastighedsplan.

Det er tanken, at trafikplanen, stiplan og trafiksikkerhedsplan vil blive revideret hvert fjerde år i takt med kommuneplanrevisionerne. Derimod vil handlingsplanen blive revideret en gang om året, så kommunen kan reagere på fx ændringer i uheldsudviklingen.

Retningslinje 2.4.9
Trafik og miljø i byer

Bilernes hastighed på veje i byer bør tilpasses byens betingelser ved fysiske foranstaltninger, hvor der er et væsentligt antal fodgængere og cyklister.

Der er brug for at vægte hensynet til byens beboere og funktioner højere i forhold til trafikkens fremkommelighed. Især de mindre byer, der gennemskæres af en gennemfartsvej eller en fordelingsvej, udgør et særligt problem.

Der er i 2010 udarbejdet en analyse af 9 gennemfartsbyer der er udpeget på baggrund af borgerhenvendelser. De ni gennemfartsbyer er: Astrup, Døstrup, Handest, Kastbjerg, Oue, Rostrup, Valsgård, Vebbestrup og Vive. Analysen anbefaler diverse tiltag i de enkelte byer i form af, f.eks. fartbegrænsning, hævede flader, vejbump og "Din fart" tavler til afhjælpning af bilisternes høje hastighed gennem byerne.

Retningslinje 2.4.10
Etablering af nærbane til Aalborg og Aarhus

Etablering af nærbaneforbindelser til både Aalborg og Aarhus bør fremmes mest muligt.

For at sikre landsdelen et moderne og sikkert jernbanenet med kapacitet til en styrkelse af persontransporten, ønsker byrådet at fremme etablering af nærbaneforbindelser til både Aalborg og Aarhus mest muligt.

Indtil nærbaneforbindelserne er etableret, forudsættes eksisterende trafikstruktur fastholdt.

Retningslinje 2.4.11
Trafikhavne

Der skal i planlægningen disponeres på en måde, så der er mulighed for at udvide den offentlige trafikhavn Kongsdal (Assens) og den private trafikhavn Dansk Salt I/S (Assens).

Byrådet ønsker generelt at fremme udviklingen af havnene og sikre en udnyttelse af deres potentiale. Med henblik på at undgå konflikter i forhold til anden anvendelse bør der sikres og fastholdes plads til udvidelse af trafikhavnene.

Retningslinje 2.4.12
Kollektiv trafik

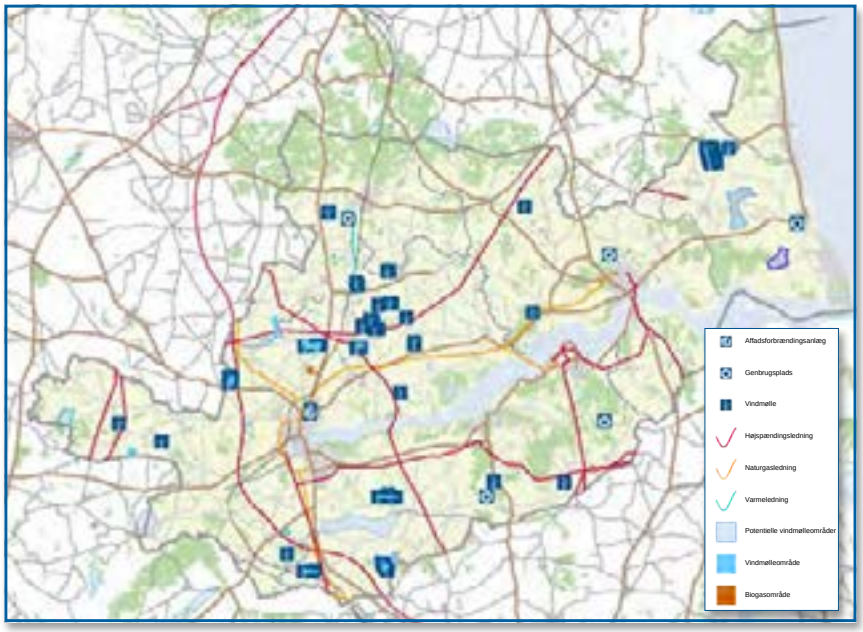
Der skal planlægges for et effektivt trafiksystem som supplement til de individuelle transportmuligheder.

Byrådet ønsker at kunne tilbyde en bred regional og kommunal dækning med kollektiv trafik for at sikre en fleksibel betjening af kommunens borgere og herigennem blandt andet at bidrage til mindre vækst i biltrafikken.

2.5 Tekniske anlæg

En udbygning af samfundets infrastruktur til energiforsyning, affaldsbehandlingsanlæg og kommunikation skal ske under størst muligt hensyn til landskabet, de kulturhistoriske værdier, og med færrest mulige miljøgener, visuelt, forureningsmæssigt og støjmæssigt

Kommunerne fik ved kommunalreformen i 2007 ansvaret for planlægning af alle tekniske anlæg, herunder de større tekniske anlæg som har regional betydning.



Figur 2.5.1 Tekniske anlæg

Vindmøller

Centrale problemstillinger

Den 22. marts 2012 blev der indgået aftale mellem regeringen (Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti) og Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti, om den danske energipolitik 2012-2020.

Aftalen indeholder en grøn og bæredygtig energiforsyning baseret på vedvarende energi og indeholder bl.a.:

Udbygning af vindkraft og andre VE-teknologier

- Frem mod 2020 øges udbygningen med vindkraft på havet med 1.000 MW havmøller og 500 MW kystnære havvindmøller.
- Frem mod 2020 forventes opført nye landmøller med en samlet kapacitet på 1.800 MW. I samme periode forventes nedtaget kapacitet på 1.300 MW. Dette søges understøttet eksempelvis via nye planlægningsredskaber, strategisk miljøvurdering og tilpasning af rammevilkårene som følge af teknologiudviklingen. Et oplæg om dette forventes i første halvdel af 2013. Oplægget vil bl.a. tage udgangspunkt i evalueringen af de fire ordninger i VE-loven (den grønne ordning, køberetsordning, værditabsordning og garantifonden).

Endvidere videreføres Vindmøllerejseholdet under Miljøministeriet. Vindmøllerejseholdet bistår kommunerne med vindmølleplanlægningen.

Fremme af kraftvarme, fjernvarme og biomasse

- Der gennemføres ændring af varmeforsyningsloven med henblik på at fremme omlægning til biomasse på de centrale kraftvarmeværker. El- og varmeproducenter og varmeaftagere får mulighed for at indgå frivillige aftaler, hvor den afgiftsmæssige fordel ved at skifte fra

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af tekniske anlæg

fossile brændsler til biomasse til varmeproduktion kan fordeles mellem de to parter.
- Der gennemføres ændring af reglerne, således at de 35 kraftvarmeværker med de højeste varmepriser ved dispensationsansøgning kan få lov til at installere en maksimal 1 MW biogasfyret kedel til ren varmeproduktion.

Omstilling til VE i bygninger og erhverv
- Fra 2013 indføres et stop for installering af olie- og naturgasfyr i nye bygninger. Der vil være mulighed for undtagelse, hvor der ikke er egnede alternativer til rådighed.
- Fra 2016 er det ikke længere muligt at installere oliefyr i eksisterende bygninger i områder med fjernvarme eller naturgas.
- Medio 2013 udarbejdes der en analyse af mulighederne for bedre udnyttelse af overskudsvarme fra industrien.

Der er p.t. ingen aftale mellem KL og Miljøministeriet om implementering af forliget med hensyn til opstilling af nye landvindmøller og etablering af biogasanlæg.

Lovgivningen
For at støtte en lokal forankring af de nye vindmøller, og på den måde lette planlægningsprocessen, er der i Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi, LBK nr. 1330 af 25/11/2013, bestemmelser om:

Den grønne ordning
Klima- og Energiministeriet har en grøn ordning, som kan yde tilskud til initiativer, som iværksættes for at fremme lokal accept af opstilling af nye vindmøller på land.

Kommunerne kan søge tilskud hos Energinet.dk til projekter, der styrker landskabet og de rekreative muligheder i kommunen og til kultur og informationsaktiviteter. Det kan fx være tilskud til etablering af en ny natursti og materiale til undervisning i klima- og energi.

Størrelsen på puljen kommunen kan søge penge fra, er afhængig af hvor store og hvor mange møller der opsættes. Beløbet svarer p.t. til ca. 200.000 kr. pr. mølle.

Garantifonden
Garantifonden er oprettet med henblik på at støtte finansiering af lokale vindmøllelavs forundersøgelser m.v. i forbindelse med opstilling af vindmøller. Energinet.dk træffer afgørelse om ydelse af garanti til lokale vindmøllelav eller initiativgrupper med mindst 10 deltagere.

Køberetsordningen
Opstillerne af en vindmølle på mindst 25 m, har pligt til at udbyde mindst 20% af ejerandele i vindmøllen til den købeberettigede kreds af personer. Enhver borger, der er fyldt 18 år, og som bor op til 4,5 km fra nye møller, får mulighed for at købe sig ind i lokale mølleprojekter og har fortrinsret til køb af 50 andele. Andele, som disse borgere inden for 4,5 km grænsen ikke køber, bliver udbudt til borgerne i resten af kommunen.

Værditabsordningen
En opstiller af en vindmølle har pligt til at betale for et værditab på fast ejendom som følge af opstilling af vindmøllen. Værditabets størrelse og berettigelse fastsættes af en taksationsmyndighed.

Møllestørrelser og vindenergi
Inden for de senere år er møllernes størrelse øget fra en totalhøjde på ca. 100 meter til 150 meter, og effekten er samtidig 3-4 doblet.

Det betyder, at vindenergien kan udnyttes bedre inden for de vindgode arealer og på mindre arealer. De store møller vil imidlertid være højere end landskabselementerne og selv i forbindelse med tekniske anlæg og industrianlæg, vil de fremtræde markant i landskabet.

Møllerne vil i kommunens forholdsvis flade landskab ofte kunne ses over store afstande. Der kræves derfor en nøje planlægning, hvor genevirkningen såvel på landskabet som de nære omgivelser søges begrænset mest muligt.

Byrådets holdninger og mål
Byrådet vil medvirke til at øge udbygningen med vindenergi i overensstemmelse med den nationale målsætning om at 1/2 af Danmarks elforbrug ved udgangen af 2020 skal dækkes af vindenergi. Dette indebærer, at der i Mariagerfjord Kommune vil blive udlagt tilstrækkeligt areal til potentielle vindmølleområder.

Byrådet vil, gennem planlægning, sørge for at udnytte vindenergiressourcerne bedst muligt samtidig med at landskabs-, natur-, kultur- og miljømæssige samt kulturhistoriske interesser ikke tilsidesættes.

Produktion af vedvarende energi fra vindmøller skal øges under størst mulig hensyntagen til naboer, natur og landskab. Udlæg af vindmølleområder vil være så få som muligt, så færrest borgere generes mindst muligt.

Biogasanlæg

Centrale problemstillinger
Miljøministeriet, Naturstyrelsen udsendte den 13. april 2012 tillægsudmelding om planlægning for fælles biogasanlæg. Dette indebærer, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg.

Det er statens mål, at den kommunale planlægning for beliggenheden af arealer til fælles biogasanlæg vil sikre muligheden for etablering af det fornødne antal biogasanlæg på landsplan. Det er endvidere statens mål, at 50% af husdyrgødningen i landet kan anvendes til grøn energi i 2020 i form af biogas. I planlægningen skal der være fokus på hensynet til landbrugsejendomme som gødningsleverandører, omgivelserne og tracéer til veje og gasledninger.

Byrådets holdninger og mål
Byrådet har valgt 1 potentielle placeringsmulighed for opførelse af fælles biogasanlæg. Beliggenheden er valgt således at der er kort afstand henholdsvis til eksisterende transportledning for naturgas samt erhvervsområde Hobro Nord. Arealet er endvidere beliggende i det åbne land ved eksisterende fordelingsvej.

Byrådet ser frem til, at der tages private initiativer til etablering af biogasanlæg på det udpegede potentielle biogasområde, så man i Mariagerfjord Kommune medvirker til opfyldelse af statens mål.

Højspændingsanlæg

Centrale problemstillinger
De væsentligste problemer med energiproduktionsanlæg og elledninger er deres visuelle påvirkning af landskabet og deres miljømæssige konsekvenser for de mennesker, der bor i nærheden.

Udbygning af produktionskapaciteten på de centrale kraftværker de senere år – herunder Nordjyllandsværket – har medført en overkapacitet i det jysk-fynske område, der sammen med en betydelig nordjysk stigning i elproduktion fra vindmøller og decentrale kraftvarmeværker betyder, at der i visse situationer er behov for stor transmissionskapacitet.

For så vidt angår kabellægning af eksisterende 132/150 kV-luftledninger, der forventes afsluttet i 2030, vil transport- og energiministeren som hovedregel meddele transmissionsselskaberne tilladelse til kabellægning, når kabellægning begrundes i, at eksisterende luftledninger forløber i eller i nærheden af boligområder og øvrige byområder samt i særlige naturområder.

Endelig er regeringen indstillet på, at der i forbindelse med etablering af nye 400 kV luftledninger tilstræbes kompenserende kabellægninger på lavere spændingsniveauer, så det samlede luftledningsnet over 100 kV reduceres.

Mange luftledningsanlæg gennem smukke landskaber eller tættere

beboede områder skader kvaliteten af både natur, bosteder og nærrekreative områder, og hvor der i øvrigt bruges mange ressourcer på oprydning og friholdelse fra tekniske anlæg, er disse store anlæg en unødig og uhensigtsmæssig belastning.

Byrådets holdninger og mål
Byrådet er klar over betydningen af velfungerende elforbindelser og tager de nationale beslutninger om elmarked, havvindmøller og muligheder for udvekslinger med udlandet til efterretning. Dog bør sikres, at den eksisterende tekniske infrastruktur udnyttes optimalt.

Ved udbygningen af det overordnede transmissionsnet afvejes økonomiske og landskabelige interesser op mod hinanden, dog således at der tages størst muligt hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier.

Det er byrådets holdning, at der ikke bør etableres mere produktionskapacitet i kommunen, hvis det kan udløse behov for yderligere transmissionskapacitet i form af luftledninger.

Affaldsbehandlingsanlæg

Centrale problemstillinger
Affaldsmængderne er stadig stigende. På trods af statens klare mål om nedbringelse af affaldsmængderne og øget genanvendelse, vil der fortsat være et behov for at deponere affald, samtidig med at stigende mængder tilføres forbrændingsanlæg.
For almindeligt husholdnings- og erhvervsaffald vurderes det dog, at der ikke i de kommende 12 år vil være behov for etablering af nye deponerings- eller forbrændingsanlæg – kun udbygning af eksisterende anlæg.

På længere sigt vil/kan der blive behov for nye deponeringsanlæg. Med en fremtidig lokalisering af deponeringsanlæg skal varige løsninger for farligt affald også inddrages.

Byrådets holdninger og mål
Byrådet lægger vægt på, at miljøproblemer minimeres og der sker en effektiv udnyttelse af ressourcerne. Energiproduktionen fra affaldsforbrænding skal udnyttes optimalt.

Byrådet bakker op om nyttiggørelse af f.eks. forurenet jord og uorganisk affald i bygge- og anlægsprojekter samt i at forebygge forurening i at opstå ved anvendelsen af bedst mulig teknik.

Naturgas

Centrale problemstillinger
Naturgasnettet er udbygget, og der forventes ikke behov for nye transmissionsledninger. De statslige initiativer til forbedring af økonomien i de decentrale kraftvarmeværker kan medvirke til videre udbygning af de decentrale, naturgasfyrede kraftvarmeværker.

Byrådets holdninger og mål
Byrådet finder, at naturgasnettet i Mariagerfjord Kommune er udbygget, men, set i lyset af kommende biogasanlæg, kan eksisterende transmissionsledninger fremadrettet også benyttes til transport af biogas.

Andre tekniske anlæg – solcelleparker o.l.

Centrale problemstillinger
Større tekniske anlæg, som fx solcelleparker, er både en forudsætning for og et resultat af det moderne samfund. Dette betyder samtidig store indgreb i natur og landskab, og med nye tekniske muligheder opstår der behov for nye og større tekniske anlæg.

Opgaven er, at sikre en placering med færrest mulige gener for landskab og befolkning og samtidig sikre den mest optimale udnyttelse.

De væsentligste problemer med de større tekniske anlæg er deres visuelle påvirkning af landskabet og deres miljømæssige konsekvenser for de mennesker, der bor i nærheden.

Byrådets holdninger og mål
Det er byrådets holdning, at nyanlæg i det åbne land skal indpasses bedst muligt i landskabet, så der tages størst muligt hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og genevirkninger i forhold til naboer, dyreliv m.v. undgås.

Retningslinje 2.5.1
Antennemaster

Når der meddeles tilladelser til nye master, skal der altid stilles krav om:

- At masterne også stilles til rådighed for andre selskabers antenner
- At masterne tages ned igen senest et år efter endt brug til det formål der er givet tilladelse til.

I de seneste år har der vist sig et øget behov for at opstille antennemaster til forskellige formål.

Det er byrådets holdning, at nyanlæg i det åbne land skal søges indpasset mest muligt i landskabet. Ved placering skal der tages størst muligt hensyn til omgivelserne, så genevirkninger i forhold til naboer, dyreliv m.v. undgås.

Antallet af antennemaster til radio-, telefon- og fjernsynstransmission m.v. skal begrænses mest muligt og flere udbydere skal om muligt dele tilgængelige master.

Den nødvendige plads til en mast eller antenne kan eksproprieres, hvis der ikke er andre muligheder.

Retningslinje 2.5.2
Placering af fælles Biogasanlæg

Der er udpeget 1 potentiet områder til opførelse af fælles biogasanlæg:
Hobro Nord, syd for Hobrovej 120, areal ca. 20 ha.

Se kortbilag 2.5 Tekniske anlæg.

I området, der er beliggende uden for vandinteresser, kan der efter konkret vurdering, etableres ét fælles biogasanlæg.

Ved planlægning for et konkret fælles biogasanlæg, skal der udarbejdes visualiseringer af anlæggets endelige placering. Visualiseringerne skal vise den visuelle påvirkning af landskabet nær og fjernt fra biogasanlægget.

Forinden der kan tages stilling til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for det potentielle biogasområder, skal der udarbejdes en VVM-redegørelse.

VVM-redegørelsen skal danne grundlag for byrådets endelige beslutning om områdets egnethed til placering af et fælles biogasanlæg.

Et fælles biogasanlæg er defineret som et anlæg, der er ejet og drevet af en selvstændig juridisk enhed, og er særskilt matrikuleret. På et fællles biogasanlæg sker der produktion af biogas fra organisk materiale bestående af biomasse f.eks. husdyrgødning, energiafgrøder og organisk affald. Når biomassen er blevet afgasset på et biogasanlæg kan det efterfølgende anvendes som gødning på landbrugsjord. Den producerede biogas kan på forskellig vis omsættes til energi (varme og elektricitet).

Biogasanlæg bidrager således med en række positive effekter på samfund, miljø, klima og landbrug, da biogas bl.a. bidrager til at fortrænge fossile brændsler, som ellers anvendes i produktion af el og varme. Ved at anvende afgasset gylle til gødskning af marker frem for rågylle, belastes klimaet og miljøet i mindre omfang. Foruden fælles biogasanlæg er der også biogasanlæg, som er tilknyttet en enkelt bedrift – et såkaldt gårdbiogasanlæg. Byrådet ser positivt på etablering af både fælles biogasanlæg og gårdbiogasanlæg.

Det udpegede potentielle biogasområde ved Hobro Nord er placeret centralt i forhold til et større antal bedrifter med husdyrbrug, større veje, som er dimensioneret til tung trafik samt i rimelig afstand til potentielle aftagere.
Området er endvidere beliggende i rimelig afstand til erhvervsområdet Hobro Nord samt eksisterende transmissionsledning for naturgas.

På baggrund af mulige gener fra fælles biogasanlæg (bl.a. lugt, transport og visuelle påvirkninger), er der holdt en afstand fra biogasområderne til hovedbyer og bosætningsbyer på 1.000 m og 500 m til landsbyer. Der er ligeledes holdt afstand til Natura 2000-områder.

Et fælles biogasanlæg er et større teknisk anlæg, som kan virke dominerende i landskabet. Derfor skal fælles biogasanlæg placeres så det passer ind i det aktuelle landskab. Dette sker ved at samtænke arkitektur og beliggenhed. Visualiseringer af et konkret anlæg skal danne grundlag for en vurdering af projektets påvirkning i forhold til beboelse, kirker, kultur, natur, landskab og infrastruktur. Ved det enkelte projekts placering skal materialevalg, farver, proportioner og dimensioner på byggeriet vurderes.

Der skal endvidere planlægges, så der opstår færrest mulige gener hos de omkringliggende boliger. Miljøgener som lugt, støj og luftemissioner reguleres gennem en miljøgodkendelse.

Retningslinje 2.5.3
Placering af vindmølleparker

De 3 potentielle vindmølleområder, der er udpeget i denne kommuneplan, kan udvikles til vindmølleparker.

Når vandkortlægningen i kommunen er tilendebragt, kan planlægningsarbejdet med hensyn til de 2 udlagte perspekrivområder for vindmølleparker påbegyndes. Der kan i planperioden 2013-2025 ikke "tages hul" på yderligere områder.

De udpegede områder fremgår af kortbilag 2.5 Tekniske anlæg.

Forinden der kan tages stilling til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for områder der findes umiddelbart egnede til placering af vindmøller – potentielle vindmølleområder – skal der udarbejdes VVM.

For potentielle vindmølleområder beliggende indenfor 1 km fra Natura 2000-områder, skal der udarbejdes en habitatredegørelse forinden arbejdet med VVM-redegørelsen igangsætttes. VVM-redegørelsen skal lægges til grund for byrådets endelige beslutning om områdets egnethed til vindmøllepark og igangsætning af planlægningen med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Der er udpeget 3 potentielle vindmølleområder. Områderne Buddum/Veddum Vandkær og Handest Hede er overført fra Kommuneplan 2009-2021. Området Volstrup er fremkommet på baggrund af forslag modtaget i foroffentlighedsfasen. Der er endvidere udpeget 2 perspektivområderfor vindmøller ved Mosegaard og Troldemose beliggende i OSD områder. Det videre planlægningsarbejde for disse 2 områder afventer, at vandkortlægningen i kommunen er tilendebragt.

Områdernes afgrænsning er især bestemt af støjmæssige, visuelle og sikkerhedsmæssige minimumafstande som:

- 500 meter til nærmeste beboelse
- 100 meter/mindst møllens totalhøjde til højspændingsledninger
- 20 meter til naturgasledninger
- Til overordnede veje - mindsteafstand på 1 x møllehøjden. I zonen mellem 1 og 1,7 gange møllens højde kan opstilles vindmøller, medmindre Vejdirektoratet i helt konkrete tilfælde kan fremkomme med en specifik begrundelse for, at placere vindmøllen længere væk end 1 gange vindmøllens totalhøjde.
- Til jernbaner - mindsteafstand på 1 x møllehøjden. I zonen mellem 1 og 1,7 gange møllens højde kan opstilles vindmøller, medmindre Banedanmark i helt konkrete tilfælde kan fremkomme med en specifik begrundelse for, at placere vindmøllen længere væk end 1 gange vindmøllens totalhøjde.
- 300 meter til skovområder
- 150 meter til søer og større vandløb

I de afgrænsede perspektivområder må der ikke opføres boliger, etableres beplantning eller andet, som forringer muligheden for at anvende området til vindmøller.

Opstilling af vindmøller giver altid en markant og langvarig ændring i landskabsbilledet. Derfor skal vindmøllerne placeres så harmonisk som muligt og opstillingen skal ske i overensstemmelse med de statslige udmeldinger vedrørende minimering af de landskabelige konsekvenser.

Vindmøllerne i en vindmøllepark skal være ens. Møllerne skal opstilles i et geometrisk letopfatteligt mønster såsom enkeltrækker og med en indbyrdes afstand på 3-4 x rotordiameteren, men skal i øvrigt tilpasses de lokale forhold. For yderligere at mindske de landskabelige konsekvenser, skal tekniske installationer i tilknytning til vindmøllerne integreres i fundament eller vindmølletårn, og ledninger og kabler inden for og uden for mølleområdet, som etableres i forbindelse med møllens drift og nettilslutning, må kun fremføres som jordkabler.

Vindmøllerne skal udføres af refleksfrit materiale. Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog må vindmøllefabrikantens bomærke være påtrykt møllens kabine.

Ved udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan skal bestemmelserne i Retningslinjerne 2.5.5 - 2.5.9 overholdes.

Ved godkendelse af projekterne skal der lægges vægt på optimal udnyttelse af området. Der skal opstilles så effektive og så mange vindmøller som muligt inden for de grænser, som hensynet til natur, landskab og naboer sætter.

De udpegede områder forbeholdes vindmøller med en totalhøjde, der skal ligge i intervallet 100 m-150 m.

I områderne er der umiddelbart mulighed for opstilling af følgende vindmøller:

Potentielle vindmølleområder Buddum/Veddum Vandkær:
3 x 8 stk. 100 meter høje,
2 MW møller eller
2 x 7 stk. 125 meter høje,
3 MW møller eller
1 x 5 stk. 150 meter høje,
3 MW møller.
Den videre planlægning for dette område kan først påbegyndes såfremt Hadsund Flyveplads nedlægges.

Område Handest Hede:
5-6 stk. 125 meter høje, 2-3 MW møller.

Område Volstrup:
Møllehøjde max. 150 meter.
Området skal udvikles til en vindmøllepark i samarbejde med Rebild Kommune idet området er beliggende med arealer i begge kommuner.

Eksisterende 5 stk. 67 m møller, effekt 600 kV, i området skal fjernes før de nye møller igangsættes.

Perspektivområder Mosegaard:
Møllehøjde max. 150 meter.
Området er beliggende 1 km nordvest for habitatområdet Kongsvad Mølleå.

Troldemose:
Møllehøjde max. 150 meter.
Boligen Troldemosevej 23 skal nedlægges for at overholde lovens afstandkrav mellem bolig og det udpegede området.
Området er beliggende 750 m nord for habitatområde Hvilsom.

Generelt
Ved uheldigt visuelt samspil mellem potentielle vindmølleprojekter i to naboområder, skal det område med mulighed for størst energieffektivitet prioriteres højest.

I en afstand af 500 m fra de potentielle vindmølleområder, samt indenfor områderne, må der ikke opføres bygninger eller etableres beplantning og lignende, som forringer muligheden for at anvende området til opstilling af vindmøller.

I de potentielle vindmølleområder, kan arealerne fortsat anvendes jordbrugsmæssigt.

Generelt skal alle møller i kommunen vedligeholdes, så de er driftsklare. Hvis møllerne ikke har været i drift et år, skal de fjernes på ejerens bekostning.

Uden for de udpegede potentielle vindmølleområder og de udlagte perspektivområder til vindmølleparker, må der kun opføres husstandsmøller og minimøller. Se Retningslinje 2.5.10 og 2.5.11.

Retningslinje 2.5.4
Potentiel testplads for serie 0-møller frem mod 2020 i Mariagerfjord Kommune
Område 192
Vest for Helberskov

Det udpegede område fremgår af kortbilag 2.5 Tekniske anlæg.

Der kan opstilles op til 4 stk. møller med en totalhøjde på maks. 250 m.

Forinden der kan tages stilling til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området skal der udarbejdes VVM.
Se de kriterier der skal indgå i planlægningen i bemærkningerne til retningslinjen.

Idet området grænser op til Natura 2000 område 14, Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, skal der udarbejdes en habitatredegørelse forinden arbejdet med VVM-redegørelsen igangsætttes.

VVM-redegørelsen skal danne grundlag for byrådets endelige beslutning om områdets egnethed til placering af serie 0-møller og igangsætning af den videre planlægningen med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Generelt skal alle vindmøller i kommunen vedligeholdes, så de er driftsklare. Har en mølle ikke været i drift i et år, skal den fjernes på ejerens bekostning.

Miljøministeriet, Naturstyrelsen har udpeget 24 lokaliteter i Danmark til potentielle testpladser til serie 0-møller frem mod 2020. Alle arealerne er beliggende i kystnærhedszonen, idet der jo blæser mest her (minimun 7,5 m/s).
I forbindelse med udpegningen er der udarbejdet en miljøvurdering der har vist, at der kan være en risiko for negativ kumulativ effekt ved opstilling af serie 0-møller på visse arealer. Dette i forhold til landskab, fugletræk og støj. Først i VVM-redegørelsen er det muligt at afgøre, om dette vil indebære, at nogle af de 24 lokaliteter ikke er egnede til opstilling af serie 0-møller. Se endvidere Potentielle testpladser til serie 0-møller frem til 2020, november 2011.

Det er af afgørende betydning for udvikling, test og demonstration af vindmøller, at der er områder til rådighed for vindmølleindustrien i Danmark, så virksomhederne fortsat er godt rustede til at drage fordel af den globale udbygning med vindkraft.

På baggrund af en miljøvurdering, der er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af udpegningen af potentielle testpladser til serie 0-møller frem mod 2020, november 2011, skal følgende bl.a. inddrages i den videre planlægning:

- Om etableringsfase såvel som driftsfasen påvirker fuglearter og naturtyper opført på Natura 2000-direktivernes bilag, herunder konsekvenserne for de arter og naturtyper, som de tilgrænsende Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte.
- Om der er bilag IV-arter, eksempelvis padder eller flagermus, der vil blive påvirket af projektet.
- Den konkrete mølleopstilling i forhold til skovbyggelinje og beskyttet vandløb.
- Lavbundsområder med særlige anlægstekniske udfordringer og hvor opstilling af møller skal udformes under hensyntagen til en eventuel fremtidig vandstandshævning.
- Den visuelle påvirkning af et særligt værdifuldt landskab, herunder det nærliggende fjordlandskab, det værdifulde kulturmiljø Helberskov, kirkerne Skelund og Als samt deres omgivelser og landskabselementet "Bjerget".
- Indpasning af møller i forhold til den rekreative anvendelse af kyststrækningen ud mod Aalborg Bugt samt forholdet til eksisterende møller i omgivelserne.
- Fastsættelse af særlige vilkår i samarbejde med Trafikstyrelsen, da testområdet er omfattet af indflyvningsplanen for Aalborg Lufthavn samt overholdelse af støjkrav i forhold til beboelserne i Helberskov.

Den videre planlægning for området afhænger af, at en vindmølleproducenten henvender sig til kommunen med ønske om igangsættelse af planlægningen for et konkret mølleprojekt. Kommunen kan afvise at give tilladelse til projektet ud fra miljø- og planlægningsmæssige begrundelser.

Retningslinje 2.5.5
Vindenergiforhold

Vindressourcerne i de udpegede områder, jf. Retningslinje 2.5.3, skal udnyttes bedst muligt under hensyntagen til arealinteresser m.v.

For at fremme en bæredygtig udvikling skal udnyttelse af vindenergien gives gunstige vilkår.

Ved at samle vindmølleudbygningen i hensigtsmæssigt placerede vindmølleparker kan store landskabsrum spares for vindmøller.

For at reducere behovet for inddragelse af nye arealer til vindenergiformål, skal vindenergiressourcen i de udpegede potentielle vindmølleområder udnyttes optimalt. Det betyder blandt andet, at der i områder med god vindenergi skal placeres så mange store og effektive møller som muligt. De største og mest effektive, tilgængelige mølletyper bør anvendes. Det betyder, at møller på 2-3 MW skal anvendes.

Gennem administration og planlægning skal hindres, at vindmøller danner væsentlig lævirkning for hinanden. Som hovedregel bør afstanden mellem møllerne være 5-7 rotordiametre, parellelt med eller 3-5 rotordiametre på tværs af den dominerende vindretning, for at en sådan lævirkning kan undgås.

Udbygningen kan kun ske i et af de områder der er udpeget som potentielle vindmølleområder samt i perspektivområder for vindmøller. Se kortbilag 2.5 Tekniske anlæg.

Retningslinje 2.5.6
Vindmølleparker og hensyn til radiokæder og flyvepladser

Vindmøller skal respektere Telestyrelsens radio- og radarkædeforbindelser og maritime anlæg og Forsvarets radiokædeanlæg.

Der kan ikke tillades opstilling af vindmølleparker, der kan forstyrre Telestyrelsens radiokædeforbindelser og maritime anlæg.

Vindmøller med en totalhøjde på 100 m og derover skal anmeldes til Statens Luftfartsvæsen, jf. Luftfartslovens § 67 a.

Ved opstilling af vindmøller i nærheden af sportsflyvepladser skal der, samtidig med udarbejdelse af VVM, indhentes tilladelse fra Statens Luftfartsvæsen.

Retningslinje 2.5.7
Afstandskrav

Afstanden mellem vindmølleparkers mølleområder skal være mindst lige så stor som udstrækningen af det største mølleområde, som udgangspunkt dog mindst 28 x totalhøjden for eksisterende eller planlagte vindmøller.

Lokale forhold og resultatet af visualiseringer kan betyde, at afstanden skal øges til 10-20 km.

Den indbyrdes afstand mellem møller i en vindmøllepark må ikke overstige 7 gange rotordiameteren.

Imellem vindmøller og beboelse må afstanden ikke være mindre end 4 gange møllens totalhøjde.

Hvis afstanden er under 500 meter, skal der redegøres for placeringen.

Mindsteafstanden mellem vindmøller og overordnede veje- og baneanlæg er 1 gange møllehøjden. I zonen mellem 1 og 1,7 gange møllens højde kan opstilles vindmøller, medmindre Vejdirektoratet eller Banedanmark i helt konkrete tilfælde kan fremkomme med en specifik begrundelse for, at placere vindmøllen længere væk end 1 gange vindmøllens totalhøjde.

Den visuelle effekt af flere lokale vindmølleparker i samme landskabsrum kan blive for markant, og mindste afstand mellem lokale vindmølleparker skal derfor overholde bestemmelserne i Cirkulære nr. 9395 af 22.05.2009, § 2 stk. 4 "Ved planlægning for vindmøller nærmere end 28 gange totalhøjden fra eksisterende eller planlagte vindmøller skal redegørelsen for planforslaget belyse anlæggenes påvirkning af landskabet, herunder oplyse hvorfor påvirkningen anses for ubetænkelig".

For at kombinere ønsket om stor effekt og mindst mulig landskabelig påvirkning stilles krav om maksimal afstand mellem møllerne inden for den enkelte vindmøllepark.

Hensigten med at fastlægge en minimumsafstand fra det overordnede vejnet er primært at undgå forstyrrelser for trafikken. (Det overordnede vejnet omfatter hovedlandeveje, landeveje, kommuneveje med regional betydning samt jernbanenettet).

Hvis vindmøllerne placeres nærmere naturgasledninger end 2 gange vindmøllens maksimale højde, skal Dansk Naturgas A/S informeres for at kunne foretage en vurdering af, hvorvidt jordingsanlægget for vindmøllerne er tilstrækkeligt eller skal suppleres. Jordingsanlæg etableres for at imødegå gener fra lynnedslag i møller placeret tæt på naturgasledningerne.

Gener fra vindmøller er vokset markant i de senere år, i takt med at møllerne er blevet større. Der er ikke indført danske normer for, hvor meget en vindmølle skygger, men i Sverige er fastsat en maksimumsgrænse på 10 timer (realtid) om året – beregnet værdi – korrigeret for sol- og skyggeforhold.

Vindmøller skal placeres i en afstand fra deklarationsarealet for højspændingsledninger på mindst møllens totalhøjde.

Naturgasselskaberne skal orienteres, når vindmøller placeres nærmere end to gange tårnhøjden fra naturgasledninger.

Ved planlægning af nye vindmøller skal det så vidt muligt sikres, at boliger til helårsbeboelse ikke udsættes for skygge i mere end 10 timer (realtid) om året.

Retningslinje 2.5.8
Udseende

Vindmøller skal opføres med rørtårne i en lysegrå farve, skal være refleksfri og forsynet med 3-bladede rotorer.

Vingernes omdrejningsretning skal være med uret (betragtet med vinden).

Møllerne må ikke forsynes med reklamer ud over firmanavn på møllehuset. Der må ikke etableres belysning af møller – bortset fra afmærkning der er nødvendig af hensyn til fly- og sejladssikkerheden.

Erfaringen viser, at rørtårne passer bedst i landskabet. De første møller, der blev opstillet i kommunen, var udviklet med forholdsvis lille vingediameter sammenlignet med højden op til møllernes omdrejningspunkt – navhøjden. I de senere år er der set eksempler på det modsatte, hvilket giver en udpræget ubalance, hvor møllevingerne "fejer" hen over terrænet. En mølle med ens navhøjde og vingediameter vil derimod virke harmonisk.

Ifølge § 67 i lov om luftfart skal anlæg i en højde over 100 meter underlægges konkret vurdering i forhold til sikkerheden for lufttrafik.

Retningslinje 2.5.9
Visualisering

Ved planlægning for vindmølleparker skal der laves visualiseringer i forbindelse med fastlæggelse af antal møller i parken.

Hvis der er tale om store åbne landskaber, hvor parken kan opleves sammen med andre (eksisterende eller planlagte) parker, skal dette fremgå af visualiseringen.

Der skal endvidere tages højde for at visuelle gener, der kan distra-here trafikanter på hovedlandeveje, undgås.

Visualiseringer skal benyttes til at dokumentere, at møller kan indpasses uden at tilsidesætte landskabs- og naturinteresserne. Samtidig giver visualiseringer den enkelte borger et godt grundlag for vurdering af en kommende vindmølleparks visuelle effekt på boliger og omgivelser.

Visualiseringer skal udformes, så de giver et tilstrækkeligt grundlag til at kunne vurdere projektets påvirkning i forhold til arealinteresser (beboelse, naturområder, landskaber m.v.), infrastruktur (veje, højspændingsanlæg, bygningsanlæg, banelegemer), andre vindmøller, parker m.v.
Vejdirektoratet vil, i forbindelse med lokalplaner for nye vindmølleområder, bede om visualiseringer som dokumentation for, at visuelle forhold ikke er til gene for hovedlandevejens trafikanter.

Store møller vil påvirke landskabet i stor afstand, afhængig blandt andet af landskabets form og højdeforhold. De store møller vil være højere end landskabselementerne, og selv i forbindelse med de tekniske anlæg og industrianlæg vil de fremtræde markante i landskabet. Møllerne vil, i det forholdsvis flade landskab kommunen består af, ofte kunne ses over store afstande. Det kræver derfor en nøje planlægning, der i det enkelte tilfælde skal søge at reducere fjernvirkningen såvel på landskabet som på nærområdet. Opstilling af store vindmøller skal fortrinsvis ske i flade slettelandskaber.

Retningslinje 2.5.10 Husstandsmøller

Der kan ikke opføres husstandsmøller i byzone og sommerhusområder.

Der kan ikke opføres husstandsmøller i de afgrænsede (rammelagte) landsbyer i landzone.

Der kan meddeles landzonetilladelse til opførelse af husstandsmøller, med maksimal totalhøjde på 25 meter og en rotordiameter på maks. 13 meter, i den øvrige landzone hvor det er foreneligt med kommuneplanens øvrige bestemmelser.

Der skal ske en konkret vurdering forinden der kan gives tilladelse til opførelse af husstandsmøller i fugle- og vildtreservater, geologiske, biologiske og kulturhistoriske beskyttelsesområder, økologiske forbindelser, friluftsområder og kulturmiljøer.

Se kortbilagene til Mariagerfjord Kommuneplan 2013-2025.

Generelt skal alle vindmøller i kommunen vedligeholdes, så de er driftsklare. Har en mølle ikke været i drift i et år, skal den fjernes på ejerens bekostning.

Husstandsmøller kan kun opføres ved ejendomme i det åbne land, i direkte tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og i en afstand på mindst 200 m fra bymæssig bebyggelse. Endvidere skal de kunne indpasses i det omkringliggende landskab og bebyggelse. Placeringen må ikke være i strid med kommuneplanens øvrige retningslinjer for det åbne land. I hvert enkelt tilfælde skal landzonemyndigheden godkende husstandsmøllens placering.

Husstandsmøller skal normalt opføres med rørtårne. Møllerne må ikke forsynes med reklamer ud over firmanavn på møllehuset, og der må ikke etableres belysning på møllerne. Vingernes omdrejningspunkt skal være med uret og vingerne skal være refleksfri.

Efter der er foretaget en konkret vurdering, i de tilfælde hvor der ansøges om tilladelse til opførelse af husstandsmøller i fugle- og vildtreservater, geologiske, biologiske og kulturhistoriske beskyttelsesområder, økologiske forbindelser, friluftsområder og kulturmiljøer, kan der være ansøgere der får afslag på deres ansøgning om opførelse af husstandsmøller.

Eksisterende møller kan kun udskiftes eller ombygges, såfremt der ikke er tale om væsentlige ændringer.

Retningslinje 2.5.11
Minimøller

Uden for samlet bebyggelse kan der tillades opstilling af én minimølle, når denne ikke overstiger 8,5 m i totalhøjde og rotordiameter er under 2 m.

Som udgangspunkt kan minimøller ikke opstilles inden for Natura 2000-områder, særligt værdifulde landskaber, større uforstyrrede landskaber, særlige naturområder, værdifulde kulturmiljøer eller kirkebeskyttelseslinjer.

Minimøller skal som udgangspunkt opføres med rørtårn, men kan efter konkret vurdering opføres med gittertårn.

Møllen skal være i lysegrå farve med mat overflade og må ikke belyses.

Såvel møllevinger som tårne skal fremstå refleksfri.

Generelt skal alle vindmøller i kommunen vedligeholdes, så de er driftsklare. Har en mølle ikke været i drift i et år, skal den fjernes på ejerens bekostning.

Minimøller og mikromøller defineres under samme betegnelse.

Minimøller kan kun opføres ved ejendomme i det åbne land.

Endvidere skal minimøllerne kunne indpasses i det omkringliggende landskab og bebyggelse, og må ikke være i strid med kommuneplanens øvrige retningslinjer for det åbne land.

I hvert enkelt tilfælde skal landzonemyndigheden efter en nærmere vurdering godkende minimøllers placering.

Retningslinje 2.5.12
Højspændingsanlæg

Nye højspændingsforbindelser skal så vidt muligt udføres som jordkabler.

Kabellægning af eksisterende højspændingsforbindelser skal fremmes.

Eksisterende arealreservationer fastholdes – se oversigtskort bilag 2.5 Tekniske anlæg.

Nye 60 kV ledninger kabellægges. Eksisterende luftledninger kabellægges, hvis ledningerne er uheldige for bymæssig bebyggelse eller væsentlige naturinteresser.

Den samlede længde af luftbårne højspændingsledninger skal på sigt reduceres.

Højspændingsledninger føres normalt gennem åbent land, hvor de i kraft af masternes størrelse og ledningernes længde er meget iøjnefaldende i landskabsbilledet. Af hensyn til de landskabelige interesser bør mulighederne for kabellægning af højspændingsnette udnyttes, så vidt som det er teknisk og økonomisk forsvarligt.

Retningslinje 2.5.13
Affaldsforbrændingsanlæg

Ved lokalisering af forbrændingsanlæg skal der tages videst muligt hensyn til muligheden for at udnytte overskudsvarmen til fjernvarmeproduktion og eventuelt elektricitetsproduktion. Forbrændingsanlæggets miljøpåvirkninger skal begrænses mest muligt.

For forbrændingsanlæg skal der fastlægges konsekvenszoner for støj- og luftforureningsgener. Inden for konsekvenszonerne omkring forbrændingsanlæg må der ikke placeres nye forureningsfølsomme aktiviteter.

Ved en eventuel etablering af nye anlæg skal ansøger kunne godtgøre, at energien fra affaldsforbrænding kan nyttiggøres på en hensigtsmæssig måde i sammenhæng med den øvrige energiforsyning og med størst mulig ressourceudnyttelse.

Der skal således på ansøgningstidspunktet foreligge aftale om en stabil afsætning af den forventede produktion af henholdsvis varme eller el fra anlægget.

Nye affaldsbehandlingsanlæg kan kun placeres efter forudgående Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM-redegørelse) samt efter udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Retningslinje 2.5.14
Affaldsdeponeringsanlæg

Deponeringsanlæg for affald skal søges placeret i ikke sårbare kystnære områder.

Deponeringsanlæg skal indrettes som kontrollerede anlæg.

Anlæggene skal lokaliseres på steder, hvor der ikke er risiko for forurening af søer, vandløb, kystvande eller grundvand og under hensyntagen til drikkevandsinteresser.

Affaldsindustri, der etableres i forbindelse med deponeringsanlæg for at sikre optimal sortering, behandling og genanvendelse, skal etableres under hensyntagen til de regler, der i øvrigt gælder for anlægstypen og deponeringsanlæg.

Udpegning af områder til nyttiggørelse af både ren og let forurenet overskudsjord skal som hovedregel lokaliseres i områder uden drikkevandsinteresser.

Af hensyn til grundvandsinteresser skal anlæg til deponering placeres kystnært og i henhold til de statslige vejledninger på området. Placeringer af deponier må dog ikke tilsidesætte væsentlige hensyn til natur, landskab, miljø og landskabsform, jf. Retningslinjerne i kapitel 2.13 Naturbeskyttelse.

Ikke kystnære placeringer kan overvejes, hvis det kan godtgøres, at det ikke strider mod grundvandsinteresser, og der er forhold – f.eks. transportafstande – der taler for en anden placering.

Nye affaldsbehandlingsanlæg kan kun placeres efter forudgående Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM-redegørelse) samt efter udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Ved meget små anlæg kan det vurderes, om anlægget er af en sådan beskaffenhed, at det kan undtages fra førnævnte regler og i stedet udelukkende kan anlægges på baggrund af en landzonetilladelse.

Mariagerfjord Kommune vil arbejde for, at håndtering af overskudsjord kan indgå i planlægningen af nye bolig- og erhvervsområder.

Mariagerfjord Kommune har ingen aktive lossepladser.

Der er aktuelt 7 genbrugspladser i Mariagerfjord Kommune. Disse genbrugspladser vurderes i indeværende planperiode (12 år) at kunne tilgodese behovet for aflevering af affald fra private husholdninger og mindre mængder affald fra virksomheder til henholdsvis genanvendelse, forbrænding eller deponering.

I Mariagerfjord Kommune er der endvidere anlagt et jorddepot, Jorddepot Fragdrup, der modtager fyldjord og sand fra ikke områdeklassificerede eller kortlagte områder. Jorddepotet administreres af I/S Fælles Forbrænding.

Retningslinje 2.5.15
Naturgas

Der må ikke foretages dispositioner, der hindrer opretholdelse af de på oversigtskort, bilag 2.5 Tekniske anlæg, viste naturgasledninger.

Arealreservationer til naturgasledninger omfatter reservationszoner på 2 x 20 m omkring linjeføringen.

Naturgasnettet er i store træk udbygget, og der forventes ikke behov for nye transmissionsledninger.

Mariagerfjord Kommunes varmeforsyning foregår ikke som en integreret del af kommuneplanlægningen. Kommunen skal i samarbejde med forsyningsselskaber og andre berørte parter udføre planlægning for varmeforsyningen i kommunen. Planlægningen skal fremme den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi til bygningers opvarmning j.f. Bekendtgørelse af lov om varmeforsyning.

I 2009 udarbejdes en samlet oversigt over varmeforsyningen og den gældende planlægning i kommunen. Kortlægningen forventes afsluttet i juni, hvorefter der indledes en dialog med varmeværker, særligt varmeforbrugende industri og naturgasselskab om opstilling og udvælgelse af varmeforsyning i kommunen.

Mulighed for transmissionsledning for fjernvarmeforsyning omkring Mariager Fjord samt/eller en mulig udvidelse af fjernvarmeforsyningsnettet i Hobro Syd vil blive behandlet i forbindelse med udarbejdelse af planen.

Den samlede varmeplan forventes færdig primo 2010.

Retningslinje 2.5.16
Rensningsanlæg

Ved placering af renseanlæg og ved udlæg af arealer til boligformål samt ved ændring af arealanvendelse, skal der normalt sikres en sådan afstand mellem renseanlæg og beboelse, at der ikke opstår lugt-, støj- eller andre forureningsgener.

I kommunens spildevandsplaner skal der tages højde for kommeplanens byvækst. Som udgangspunkt for vurderingen af afstanden mellem renseanlæg og forureningsfølsom bebyggelse m.v. anvendes en afstand på 100 m.

Ved de kommunale rensningsanlæg kan der normalt, efter forudgående VVM-vurdering, etableres anlæg til behandling af spildevandsslam.

Bestemmelsen har til formål at forebygge miljøkonflikter mellem renseanlæg og forureningsfølsom arealanvendelse, som for eksempel boliger og institutioner. Bestemmelsen gælder for såvel planlægning og etablering af nye renseanlæg, som for planlægning og etablering af forureningsfølsom arealanvendelse i nærheden af eksisterende renseanlæg.

Hvilken afstand der skal være mellem renseanlæg og forureningsfølsomme arealer, afhænger af en række forhold bl.a. renseanlæggets størrelse og type. Afstanden kan ikke fastlægges generelt. Miljøstyrelsen har tidligere udmeldt et vejledende afstandskrav fra renseanlæg til bebyggelse på 100 meter, som under normale forhold skulle forhindre lugtgener.

Denne kommuneplan lægger op til øget befolkningstilvækst i de kommende 25 år. Disse ændrede planforudsætninger skal der tages højde for i den kommende spildevandsplan.

Nye rensningsanlæg kan kun placeres efter forudgående Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM-redegørelse) samt efter udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Mariagerfjord Vand a/s har, i efteråret 2013, i driftsat et nyt renseanlæg nord for Hadsund mellem Ålborgvej og Visborg. Renseanlægget skal erstatte de 10 eksisterende renseanlæg i Mariagerfjord Kommune. Samtidig med at renseanlægget er taget i brug, er de eksisterende renseanlæg i Astrup, Tisted, Glerup, Als Odde og Hadsund nedlagt. De resterende renseanlæg nedlægges de kommende år og det sidste renseanlæg nedlægges i 2018.

Renseanlægget er opført som et aktivslam anlæg, som populært sagt, virker ved at bakterier i en biologisk proces renser spildevandet. Sammen med renseanlægget etableres et rådnetanksanlæg som ud over at reducere slammængden, også producerer biogas, der omdannes til energi.
Renseprocessen bliver så effektiv, at udledningen fra renseanlægget af organiske stoffer, kvælstof og fosfor bliver betydeligt mindre end den samlede udledning fra de 10 eksisterende renseanlæg.
Der er endvidere nedlagt en 16,5 km ledning, således at udledningen fra renseanlægget sker 3,8 km ude i Kattegat. Der vil efter 2018 således ikke længere ske udledning til Mariager Fjord.

Retningslinje 2.5.17
Solcelleparker

Efter konkret vurdering er det muligt at etablere solcelleparker i særligt værdifulde jordbrugsområder, naturområder og kystnærhedszonen (dog specielle krav se redegørelse).

Følgende kriterier skal indgå i den konkrete vurdering:
Anlæggets synlighed fra byer, bebyggelse, veje, (særlige) naturområder, værdifulde kulturmiljøer samt om en afskærmende beplantning kan indpasses i landskabet.

Der skal stilles krav om afskærmende beplaning samt tinglysning af fjernelsesdeklaration.

Om solcelleparker (tekniske anlæg) gælder ifølge planloven, at der skal være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placering i kystnærhedszonen. I kapitel 2.18 Kystnærhedszonen, er der nærmere gjort rede for retningslinjerne om arealanvendelse i kystnærhedszonen. Se kortbilag 2.18 Kystnærhedszonen.

Hvorvidt en solcellepark udløser lokalplanlægning eller kan etableres på baggrund af en landzonetilladelse beror på en konkret vurdering. Den vejledende grænse fastlægges hermed til 5000 kvm – der skal dog i forbindelse med den konkrete ansøgning foretages en konkret vurdering.

Anlæg af solcelleparker skal søges indpasset bedst muligt i landskabet.
Ved placering skal der tages størst muligt hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier, så genevirkninger i forhold til naboer, dyreliv m.v. undgås.

I kystnærhedszonen skal yderligere hensyn påses:
- Hvis arealet udgør en del af kystlandskabet skal der som udgangspunkt gives afslag.
- Hvis ikke, så kan der ud fra en betragtning om at solcelleparker udgør en vis generel samfundsmæssig interesse gives tilladelse til etablering af solcelleparker i kystnærhedszonen, hvis kriterierne vedr. synlighed tillader det.

Retningslinje 2.5.18
Andre tekniske anlæg

Nye, synlige tekniske anlæg må som udgangspunkt ikke etableres i kystnærhedszonen.

Hvis placering i kystnærhedszonen er nødvendig, skal anlæg så vidt muligt placeres landværts eksisterende anlæg eller byzone.

At der ved placering af nye tekniske anlæg, tages størst muligt hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier.

I forbindelse med placering af tekniske anlæg skal der tages særlige hensyn til den kystnærhedszone, der er afgrænset i bilag til planloven, og som fremgår af kommuneplanens kortbilag 2.18 Kystnærhedszonen.

Om tekniske anlæg gælder ifølge planloven, at der skal være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placering i kystnærhedszonen. I kapitel 2.18 Kystnærhedszonen, er der nærmere gjort rede for retningslinjerne om arealanvendelse i kystnærhedszonen.

Nyanlæg i det åbne land skal søges indpasset bedst muligt i landskabet. Ved placering skal der tages størst muligt hensyn til omgivelserne, så genevirkninger i forhold til naboer, dyreliv m.v. undgås.

Retningslinje 2.5.19
Planlægning og udbygning af skydebaner

Planlægning og udbygning af skydebaner skal som hovedregel ske med udgangspunkt i, at hver enkelt bane udnyttes bedst muligt, og at der opnås en hensigtsmæssig geografisk fordeling af baner.

Retningslinjen er et udtryk for, at byrådet har valgt at prioritere kvalitet frem for kvantitet i skydebanestrukturen. Når skydebaner enten skal etableres eller udbygges, skal ændringen derfor hvile på et bæredygtigt grundlag. Der skal således ikke alene søges balance mellem benyttelse af anlægget og beskyttelse af dets omgivelser. Det forudsættes desuden, at ændringen kun foretages, når det kan dokumenteres, at anlægget tillige lokaliseres med god tilgængelighed for kredsen af brugere.

Målet er at sikre en lokal dækning med anlæg for støjsvag skydning. Lokal dækning tjener især til, at skytteforeningernes børn og unge kun skal færdes eller transporteres over små afstande.

Bedst mulig udnyttelse af en skydebane kan f.eks. opnås ved et eller flere af følgende initiativer:

- forbedret støjafskærmning,
- øge den effektive skydetid,
- øge antallet af standpladser,
- muliggøre flere typer skydning,
- åbne for flere brugergrupper (gerne både offentlige og private),
- forbedre brugerfaciliteter (klub- og servicebygninger), og
- optage brugere fra nedlagte baner.

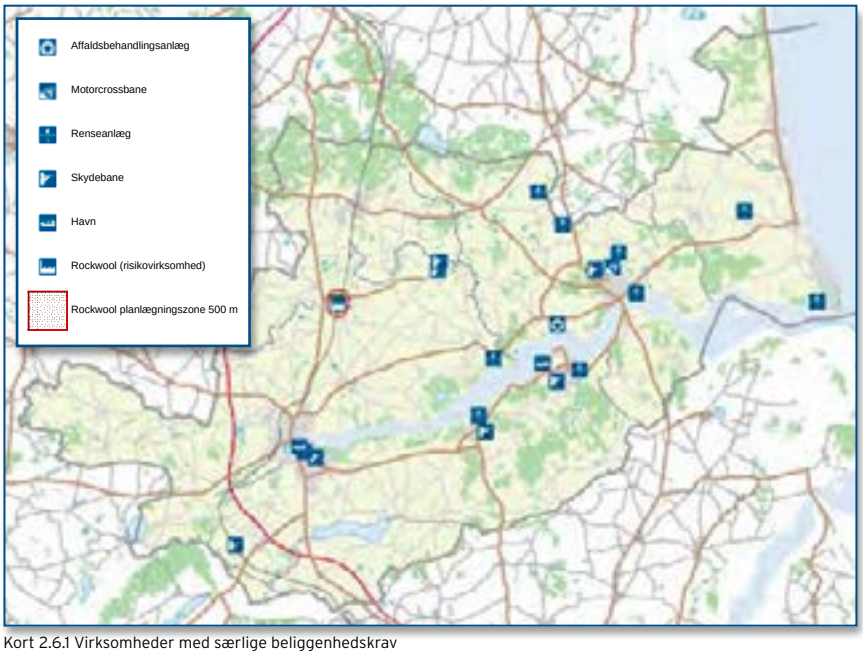
2.6 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Udpegning af beliggenhed af arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal forebygge miljøkonflikter

Det er vigtigt, at der i planlægningen sikres, at der er arealer til virksomheder med særlige krav til beliggenheden.

Virksomheder, der er omfattet af bestemmelserne i dette afsnit, er foreksempel forurenende industrivirksomheder, rensningsanlæg, affaldsbehandlingsanlæg, motorbaner, knallertbaner, skydebaner og forsvarets øvelsespladser samt skyde- og øvelsesterræner.

En del af disse virksomheder er omfattet af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om godkendelse af særligt forurenende virksomhed samt reglerne om vurdering af virkningerne på miljøet (VVM). Der kan derudover foretages arealudlæg til risikovirksomheder, placering af havbrug samt placering af transporttunge virksomheder.



Kort 2.6.1 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Centrale problemstillinger

Ved placering af nye virksomheder og udvidelse af eksisterende er det en vigtig opgave at sikre, at miljøproblemer forebygges og minimeres, samtidig med at der skal tages hensyn til blandt andet infrastruktur og naturbeskyttelse.

Derudover er det vigtigt at sikre, at eksisterende virksomheder og anlæg ikke forårsager uacceptable gener for omgivelserne.

Byrådets holdning

Det er byrådets holdning, at erhvervslivet skal have gode og fremtidssikrede betingelser, samtidig med at forurening og gener forebygges.

Derfor skal placering af nye forurenende eller støjende anlæg og aktiviteter være baseret på en grundig undersøgelse af de miljømæssige konsekvenser. Byrådet er dog klar over, at dette kan være i konflikt med ønsket om en bedre udnyttelse af gamle bynære erhvervsområder.

Byrådet ønsker især at fremme anvendelsen af bedst tilgængelig teknik. Anvendelsen af bedst tilgængelig teknik vil derfor indgå i kommunens generelle vejledning.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til virksomheder mv., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav

Byrådet ønsker at bidrage til bedre miljøforhold ved rådgivning til virksomheder om forbedret miljøbeskyttelse og affaldshåndtering.

Det er byrådets klare holdning, at nye boligområder generelt skal placeres, så gener fra andre aktiviteter undgås.

Byrådets mål

Det er byrådets mål, at forebygge konflikter mellem forurenende virksomheder og deres omgivelser. Det er samtidig målet at undgå uacceptable gener fra eksisterende, forurenende og støjende virksomheder.

Retningslinje 2.6.1
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Områder til virksomheder mv., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav fremgår af kort 2.6.1 og kortbilag 2.6.

De udlagte områder kan kun udnyttes til det planlagte formål.

Formålet med retningslinjen er at udlægge arealer til virksomheder, der ikke kan indpasses i de almindelige erhvervsområder i byerne.

Retninglinjen omfatter for eksempel særligt forurenende virksomheder, rensningsanlæg, affaldsbehandlingsanlæg, motorbaner, knallertbaner, skydebaner og forsvarets øvelsespladser samt skyde- og øvelsesterræner. Der er således tale om virksomheder, som har behov for en særlig beliggenhed uden for byerne.

Udviklingen inden for forureningsbegrænsende foranstaltninger og renere teknologi gør, at mange virksomheder kan reducere eventuelle emissioner og dermed begrænse deres påvirkning af de umiddelbare omgivelser. Virksomheder med ingen eller få emissioner bør placeres i byområder, enten integreret med andre byfunktioner eller i særlige erhvervsområder.

Der er dog fortsat virksomheder og anlæg, som har emissioner af støj, diffust støv, lugt eller vibrationer, eller som udgør risiko i tilfælde af uheld, og som derfor bør lokaliseres i erhvervsområder med passende afstand fra følsomme områder. Der kan også være tale om virksomheder, der medfører meget tung trafik.

Områderne skal forbeholdes denne type virksomheder, og de skal ikke kunne udnyttes til virksomhedstyper, der kan indpasses i almindelige erhvervsområder eller byområder til for eksempel blandet bolig- og erhvervsanvendelse.

Retningslinje 2.6.2
Forebyggelse af forureningsproblemer fra virsomheder med særlige beliggenhedskrav

Forureningsproblemer skal søges forebygget ved adskillelse af områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og anden forureningsfølsom arealanvendelse.

Ved planlægning og lokalisering af særligt forurenende virksomheder og aktiviteter skal der sikres tilstrækkelig afstand til forureningsfølsom arealanvendelse.

Ved etablering og udvidelse af forurenende virksomheder, anlæg og aktiviteter med særlig beliggenhedskrav skal det sikres, at omkringliggende arealanvendelser ikke udsættes for et uacceptabelt forureningsniveau.

Ligeledes skal det sikres, at etablering og udvidelse af forureningsfølsomme arealanvendelser ikke indebærer uhensigtsmæssige begrænsninger for eksisterende virksomheders, anlægs eller aktiviteters drift og udvidelsesmuligheder.

Retningslinjens grundlæggende formål er at forebygge de forureningsproblemer, der kan opstå mellem virksomheder med særlige beliggenhedskrav og forureningsfølsomme arealanvendelser.

Eksempler på forureningsfølsomme arealanvendelser er boligområder, institutioner, sommerhusområder og campingpladser. Det kan også omfatte andre anvendelsesformål, hvor ro og fred er et væsentligt element i stedets totaloplevelse. For eksempel rekreative områder, hvor støjmæssig uforstyrrethed er en væsentlig baggrund for definering af det pågældende område som et rekreativt område.

Ved et acceptabelt forureningsniveau ved forureningsfølsomme anvendelser forstås, at en virksomheds, et anlægs eller en aktivitets forureningsbidrag ikke medfører, at den enkelte virksomheds, anlægs eller aktivitets konkrete forureningsbelastning ligger ud over vejledende grænseværdier ved den pågældende forureningsfølsomme arealanvendelse. Hensynet skal eksempelvis varetages ved etablering eller udvidelse af erhvervsområder, tekniske anlæg, støjende fritidsanlæg og øvrige forurenende aktiviteter.

De fleste virksomheder med særlige beliggenhedskrav er i øvrigt omfattet af VVM-reglerne og størstedelen er ligeledes omfattet af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om godkendelse af listevirksomheder (bekendtgørelse nr. 1454 af 20. dec. 2012).

2.7 VVM-pligtige anlæg

Ved at gennemføre en vurdering af virkningerne på miljøet for særlige anlæg og projekter sikres det, at påvirkningen på miljøet bliver mindst mulig

Hvis et påtænkt anlæg eller projekt vurderes at påvirke miljøet væsentligt, skal der udføres en såkaldt VVM-redegørelse. 'VVM' står for Vurderinger af Virkninger på Miljøet.

Kommunerne har dele af kompetencen på VVM-området. Det betyder, at det er en del af kommuneplanlægningen at udføre VVM-redegørelser. For visse kategorier af anlæg er VVM-kompetencen tillagt staten. Det drejer sig om infrastruktur-projekter, som har national interesse, og de største og mest komplicerede industrianlæg, som staten er miljøgodkendelsesmyndighed for.

Det er vigtigt, at et projekts virkninger på miljøet vurderes så tidligt som muligt, så uønskede effekter og påvirkninger undgås. Det er samtidig vigtigt at inddrage den relevante information fra bygherrer, myndigheder og offentligheden i beslutningsprocessen.

Tilvejebringelse af en VVM

Vurderingen af et anlæg eller projekts virkninger på miljøet forudsætter altid, at der er et konkret projekt eller anlæg.

Det første skridt i VVM-proceduren er at vurdere, om et konkret projekt eller anlæg må antages at kunne påvirke miljøet væsenligt efter bestemmelserne i Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet.

Der er to veje til fastlæggelse af VVM-pligt. De anlæg, der fremgår af bekendtgørelsen bilag 1, er pr. definition obligatorisk VVM-pligtige. De anlæg, der fremgår af bekendtgørelsens bilag 2, er VVM-pligtige, hvis det på grundlag af en såkaldt VVM-screening vurderes, at anlægget må kunne antages at påvirke miljøet væsentligt.

Hvis et anlæg eller projekt skønnes VVM-pligtigt, skal der udarbejdes kommuneplanretningslinjer som et tillæg til kommuneplanen. Retningslinjerne skal omfatte en VVM-redegørelse. Et VVM-pligtigt anlæg må tidligst påbegyndes, når kommunen har givet tilladelse i henhold til planloven. Herved er der ikke taget stilling til, om projektet kræver andre tilladelser eller godkendelser efter anden lovgivning.

Husdyrbrug er ikke omfattet af planlovens VVM-regler, men er i stedet omfattet af en særlig lov om regulering af miljøet i forbindelse med husdyrbrug.

Indeholder kommuneplanen retningslinjer for VVM-pligtige anlæg eller projekter uden en udarbejdet VVM-redegørelse, vil kommuneplanretningslinjerne kun fungere som reservation af et areal eller som generelle kriterier for en lokalisering. Før det konkrete projekt eller anlæg kan realiseres, skal det følges op af et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

Kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse er ikke undtaget fra reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det betyder, at hvis forslaget til kommuneplantillæg for et VVM-pligtigt anlæg eller projekt vil ændre den gældende kommuneplan, vil der i hvert enkelt tilfælde konkret skulle tages stilling til, om også reglerne for miljøvurdering af planer og programmer (SMV) skal følges.

I givet fald kan VVM-reglerne i henhold til planloven og reglerne om miljøvurdering af planer og programmer kombineres, så offentlighedsfaserne og miljørapporten samtidig kan

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt

opfylde begge lovkrav for derved at undgå dobbeltarbejde.

Byrådets holdninger og mål

Det er er byrådets mål, at anlæg og projekter på land, der må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, placeres og udformes miljømæssigt rigtigt.

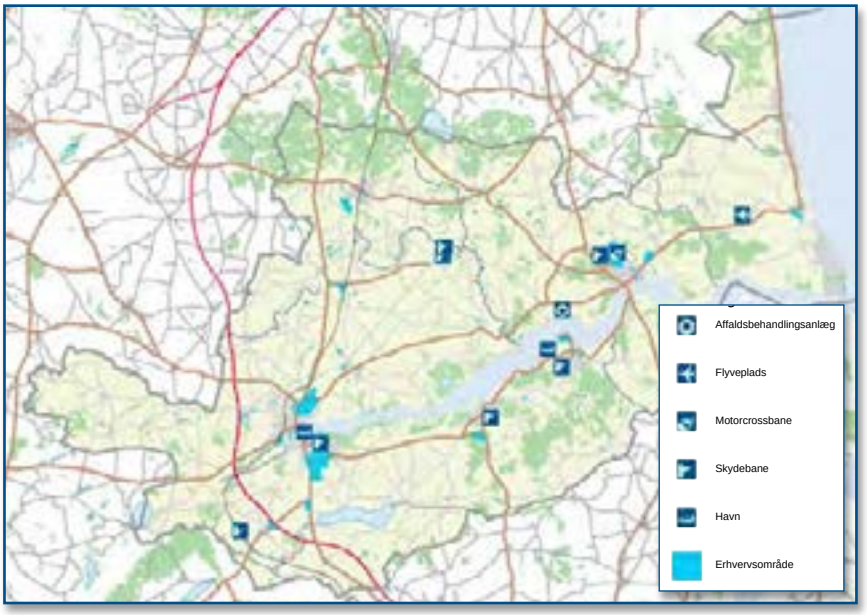
2.8 Støjbelastede arealer

Planlægningen skal forebygge konflikter mellem støjende og støjfølsomme aktiviteter og anvendelser

Kommunerne har ansvaret for at sikre, at støjbelastede arealer både i byzone og i landzone ikke overgår til støjfølsom anvendelse.

Mange mennesker oplever støj som en af de største miljøbelastninger i byerne. Men også uden for byerne giver støj anledning til gener både i forhold til boliger og i forhold til natur- og landskabelige værdifulde områder.

Bestemmelserne om støjbeskyttelse i planloven skal sikre, at den fysiske planlægning medvirker til at forebygge, at der opstår konflikter mellem støjende og støjfølsomme aktiviteter og anvendelser.



Kort 2.8.1 Støjende anlæg

Centrale problemstillinger

Fremtidige støjgener bør undgås ved at adskille støjende aktiviteter og støjfølsomme aktiviteter. Det kan for eksempel være en skydebane eller en støjende erhvervsvirksomhed, der ikke bør etableres i nærhende af boliger og institutioner.

Gennem planlægningen og administrationen af enkeltsager skal det derfor sikres, at støjbelastede arealer, herunder arealer der må forventes at blive støjbelastet som følge af planlagte aktiviteter, ikke overgår til støjfølsomme formål som eksempelvis boligformål.

Byrådets holdninger

Det er byrådets holdning, at problemer som følge af etablering af støjende virksomheder eller lignende generelt skal løses efter miljøbeskyttelseslovens regler. Støj fra veje, jernbaner og lignende er ikke omfattet af reglerne i miljøbeskyttelsesloven og kræver derfor ikke en tilladelse efter loven.

Det er derfor byrådets holdning, at problemer med trafikstøj så vidt muligt skal løses gennem planlægningen. Ved lokalisering af nye veje, jernbaner og lignende bør det derfor tilstræbes ved hjælp af afstand eller støjafskærmning, at de vejledende grænseværdier for støjbelastningen af omkringliggende områder kan overholdes.

Det er holdningen, at etablering af støjende virksomhed og anlæg skal ske, så der ikke opstår støjulemper

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener

for eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse. Stærkt støjende virksomheder skal etableres i eller i nærheden af områder, der i forvejen er støjbelastede.

Byrådets mål

Det er byrådets mål, at der skal være områder i kommunen, som er fri for generende baggrundsstøj.

Det er samtidig byrådets holdning, at forurening med generende støj skal søges undgået overalt i kommunen.

Retningslinje 2.8.1
Støjende anlæg

Eksisterende støjende anlæg fremgår af kort 2.8.1 og kortbilag 2.8.

De støjende anlæg er for eksempel eksisterende støjende virksomheder eller fritidsanlæg i form af motocross- og skydebaner eller lignende. Udpegningen omfatter ligeledes flyvepladser.

Retningslinje 2.8.2
Støjbelastede arealer

Områder, hvor der kan foregå støjende aktiviter, fremgår af kort 2.8.1 og kortbilag 2.8

Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres en støjpåvirkning som ligger under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, evt. ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Tilsvarende må der ikke udlægges arealer til støjende aktiviteter, som kan påvirke eksisterende arealer udlagt til støjfølsom anvendelse.

Formålet med retninglinjen er at sikre, at der ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse, som vil blive påvirket af eksisterende støjende aktiviteter. På samme måde sikrer retningslinjen, at der ikke etableres støjende aktiviteter, der kan påvirke eksisterende arealer, der anvendes til støjfølsomme formål. Støjpåvirkningen kan nedbringes ved etablering af afskærmende foranstaltninger i form af afstandsdæmpning, beplantning, støjvold eller støjskærm.

Retningslinjen betyder for eksempel, at der ikke kan etableres boliger, som vil blive påvirket af støj fra en eksisterende virksomhed. Den betyder samtidig, at der ikke kan etableres en støjende virksomhed, som vil påvirke eksisterende boliger.

På den måde sikres beboere mod støjulemper og de eksisterende støjende virksomheder eller fritidsanlæg udsættes ikke for krav om øget støjbekæmpelse, når byudviklingen medfører, at "boligerne sniger sig ind på virksomheden".

Et område er støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Hvis støjgrænserne i de gældende vejledninger ikke kan overholdes, skal landzoneadministrationen og planlægningen følge anvisningerne i Miljøstyrelsens gældende vejledninger.

For eksempel kan det nævnes, at et område ikke udlægges til blandet bolig- og erhvervsanvendelse, hvis det er belastet med mere end 55 dB i dagperioden, medmindre det sikres, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser om etablering af den nødvendige afskærmning, som forudsætning for ibrugtagning.

Som et andet eksempel kan det nævnes, at arealer beliggende i en afstand af op til 1.500 meter fra skyde- og motorsportsbaner kan – afhængig af de konkrete forhold – være berørt af støj, der ligger over de vejledende grænseværdier for visse støjfølsomme aktiviteter.

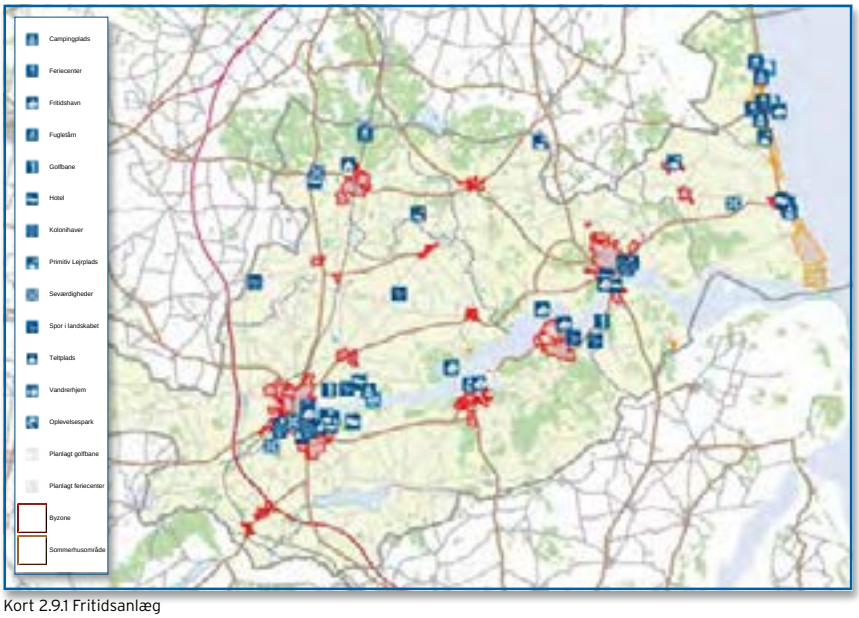
2.9 Fritidsformål

Kommunerne har kompetencen til at udpege og afgrænse arealer til fritidsformål i det åbne land. Det betyder, at der er god mulighed for at skabe sammenhæng mellem aktiviteterne i landzone og byzone

Gode friluftsmuligheder er en del af vores velfærd og kan være med til at styrke sundhed og livskvalitet gennem oplevelser i naturen, i landskabet eller kulturmiljøet.

Udviklingen af rekreative muligheder kan medvirke til at skabe gode rammer for bosætning og erhvervsudvikling og de rekreative muligheder er derfor en vigtig brik i visionen om, at der skal være attraktivt at bo, arbejde og leve i Mariagerfjord Kommune.

Kommunen har samtidig et stort potentiale for turisme, som det er oplagt at udvikle. Udfordringen vil blive at finde den rigtige balance, så turismens udviklingspotentiale udnyttes uden at ødelægge de natur-, landskabs- og kulturværdier, som netop udgør kernen i turismen i Mariagerfjord Kommune.



Kort 2.9.1 Fritidsanlæg

Centrale problemstillinger

Turisme

Turismen i Mariagerfjord Kommune er særligt knyttet til kystområderne – i særdeleshed østkysten – samt de større byer, Hobro, Hadsund og Mariager. Disse aktiver vil også fremover være nogle af de bærende elementer i Mariagerfjord Kommune. Samtidig er kommunens turisme præget af mangfoldighed, såvel i menneskeskabte som naturskabte attrakti-oner.

Turistudviklingen er i meget stor udstrækning sket netop som følge af vor brede og rene sandstrande og naturområder ved østkysten og et landskab, der er søgt skånet for bebyggelse og tekniske anlæg. Udviklingen er sket uden ret mange problemer med slid på naturen eller i forhold til lokalbefolkningen. Dog er det i Øster Hurup konstateret, at turisttrykket i højsæsonen er tæt på grænsen for, hvad lokalbefolkning og kulturmiljøet kan tåle.

Den globale konkurrence om turisterne skærpes, og der skal hele tiden arbejdes med nye produkter og nye markeder, ligesom kvaliteten af de eksisterende produkter løbende skal forbedres.

Der er samtidig behov for at tilgodese

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder

turisternes stadigt stigende efterspørgsel efter individuel betjening, aktiv ferie, kvalitet, kulturmiljøer, autenticitet samt service- og oplevelsesferie, både fysisk, socialt og kulturelt.

I forbindelse med udarbejdelse af Mariagerfjord Kommunes turismepolitik, der forventes godkendt medio 2013, er der sat fokus på at kommunen består af tre forskellige oplevelsesrum:

Østkysten – et sammenhængende ferieområde der strækker sig hele vejen fra Øster Hurup til Als Odde. Området består af sommerhusområder, campingpladser og mindre byer. Hvis området skal udvikles til nye målgrupper, kan det kræve et mere varieret udbud af overnatningsmuligheder, som f.eks. en ferieby med helårshytter.

Mariager Fjord – Mariagerfjord Kommune er kulturarvskommune. Områdets historie udspringer af vandet i midten og fjorden bandt området sammen. Fjordens historie-, kultur- og naturoplevelser er stærke aktiver til at tiltrække turister, idet attraktioner og aktiviteter er lokaliseret som punkter langs fjorden. Dette samt tre af kommunens store byer, der ligger langs fjorden, spiller en central rolle for turismen som leverandør af oplevelser, service og handel. Rold Skov – danner en enestående ramme for naturoplevelser, bevægelse og rekreation, og Arden by er leverandør af handel og service til området. Områdets betydning for turismen er p.t. ganske lille, men området har uden tvivl et uudnyttet potentiale i turistsammenhæng.

Turismeerhvervet er en vigtig del af Mariagerfjord Kommune og erhvervet skal sikres de nødvendige udviklingsmuligheder. I de kommende år vil der bl.a. blive arbejdet med og for helårs- og indlandsturisme.

Friluftsliv
Gennem gode adgangsmuligheder til turisme- og friluftsområderne kan befolkningens sundhed, livskvalitet og bevidsthed om natur-, miljø- og kulturværdierne fremmes.

Rekreative cykel-, gang- og ridestier, primitive lejr- og rastepladser, minimuseer, informationsfoldere og guidede ture hører med til de virkemidler, der skal fremme friluftslivet i kommunen. En vigtig forudsætning er, at belægninger, skilte og information er i orden ved eksisterende cykel-, vandre- og ridestier. Da mange parter arbejder sammen, kniber det indimellem med kvalitetssikringen på området.

Grundet udviklingen i det åbne land er mange markveje og gamle stier blevet nedlagt i årenes løb. Dette begrænser friluftslivets muligheder. I efteråret 2004 er naturbeskyttelsesloven ændret, så markveje og stier ikke uden videre kan nedlægges. Desuden sikrer lovændringen bedre adgang til det åbne land.

Et særligt problem er etablering af anlæg for de støjende og ekspressive friluftsaktiviteter, som ingen ønsker at blive nabo til. Disse anlæg er behandlet i afsnit 2.6 om virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne
Antallet af eksisterende sommerhuse i Mariagerfjord Kommune er på godt 3.000 og der er ca. 100 ledige grunde i allerede udlagte områder.

Antallet af sommerhuse til udlejning er skønnet til 500 huse, svarende til 17,5% af den samlede sommerhusbestand.

I forbindelse med miljøministerens landsplandirektiver om udlæg af nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen fra 2005, er der udlagt arealer ved Øster Hurup. Der blev udlagt 6 områder med et areal på i alt 18,1 ha.

I 2005 og 2006 er der udarbejdet lokalplaner for 3 af områderne, hvorved der blev åbnet mulighed for at udstykke 109 grunde. Der er stadig en del ubebyggede grunde i disse områder.

I 1920'erne blev de første kolonihavelignende sommerhusbebyggelser taget i brug. Mange af disse første huse og bebyggelser er i dag bevaringsværdige. Kulturmiljøet ødelægges, hvis de rives ned, eller områderne ændres radikalt med nybyggeri, der presses ind imellem de gamle huse.

Flere turistbyer er gradvist under omdannelse og man skal passe på, at deres autenticitet og attraktionsværdi ikke forsvinder. Byernes særpræg som helårsbyer ændres ved udskiftning af helårsservice med turistservice, og helårsboliger købes i nogen grad op til sommerboliger.

Kommunens 8 campingpladser har en kapacitet på ca. 1.450 enheder, svarende til omkring 4.500 personer. Campingpladserne ligger ved Als med 2 pladser – Als Camping, 30 pladser, Als Havbakker Camping, 45 pladser, Bramslev Bakker Camping, 100 pladser, Hadsund Camping og Vandrehjem, 40 pladser, Gattenborg Camping Hobro, 125 pladser, Mariager Camping, 150 pladser, og ved Øster Hurup med 2 pladser – Kattegat Strand Camping, 710 pladser og Øster Hurup Camping, 240 pladser samt en offentlig dagcampingplads med 100 pladser.
De fleste af pladserne har mulighed for at udvide, og kun få pladser har udnyttet den andel af campinghytter, som det er tilladt at placere på pladsen. Alle campingpladserne er beliggende ved en regional sti og et bysamfund med dagligvareservice. Hytter giver mulighed for sæsonforlængelse.

Kommunen har 7 fritidshavne der er beliggende ved Øster Hurup med 140 pladser, Hadsund med 110 pladser, Vive med 30 pladser, Høllet Anløbsbro med 32 pladser, Hobro med 115 pladser, Mariager med 70 pladser og Kongsdal med 75 pladser, tilsammen 572 bådpladser. Fritidshavnene er naturligt knyttet til Mariager Fjord og Øster Hurup.Fritidshavnene blev anlagt i 1970'erne og 1980'erne og der er stadig behov for en forbedring af havnenes servicefaciliteter.

Med baggrund i henvendelse fra havnenes samarbejdsgruppe i Mariagerfjord Kommune kan konstateres, at der med baggrund i lange ventelister og bedre servicering af turister, er behov for at udvide i Øster Hurup med 120 nye bådpladser og Mariager havn med 40 nye bådpladser.

Hoteller feriecentre og -områder
I Øster Hurup er der i denne kommuneplan udlagt et feriecenter ved Solbjergvej med mulighed for en sengekapacitet på maks. 1.600 sengepladser. Endvidere er arealreservationen ved Mariager, med muligheden for et større ferie- og fritidsanlæg, med sengekapacitet på maks. 1.600 sengepladser fastholdt.

Herudover er der 9 hoteller, kroer og pensionater jævnt fordelt ud over hele kommunen, dog med en overvægt i kystområderne, der tilsammen har 786 sengepladser.

Da Staten i 1979 indførte et hotelstop i de kystnære områder, for at dæmme op for flere hoteller og feriecentre i strandkanten, førte det samtidig til et krav om, at de eksisterende anlæg skulle fastholdes til hotelformål. Hotellerne og feriecentrene blev vurderet som en vigtig ressource, der ikke længere kunne erstattes med nye anlæg. Derfor indgår en sikring af de kystnære hoteller og feriecentre til hotelformål i kommuneplanen som en Retningslinje.

I 2002 fik amtsrådet for Nordjyllands Amt udarbejdet en redegørelse for problematikken vedrørende eventuel udstykning af eksisterende hoteller til ferielejligheder og vedtog, at der ikke var grundlag for at ændre regionplanens Retningslinje om hotelpligt. Denne Retningslinje er uændret medtaget i kommuneplanen.

Kolonihaver
I Mariagerfjord Kommune er der følgende kolonihaver:
- Hadsund, 32 kolonihaver ved

Stadionvej.
- Hobro, 58 kolonihaver fordelt med 12 kolonihaver ved Fyrbakken,
- 22 kolonihaver ved Mariagervej 42/ Bymarks alle,
- 24 kolonihaver Aalykkevej 9-11 og 13-57.

Ved Aalykkevej er der udlagt areal til yderligere 9 kolonihaver.

Det er kun i kommunens 2 største byer der er kolonihaver, idet der her er en større koncentration af lejelejligheder. Det kan nævnes, at der i Hobro er 415 lejligheder i områderne Horsøparken, Hostrupvænget og Stoldal.

Byrådets holdninger og mål

Turisme og friluftsliv

Mariagerfjord Kommune har i dag en stor del af de tilbud, som nordjyderne og fremtidens turister vil efterspørge. Der er efter byrådets opfattelse et særligt behov for at kvalitetsforbedre de eksisterende tilbud og stadig arbejde for en forlængelse af turistsæsonen, dog ikke på bekostning af højsæsonen.

Befolkningen i det øvrige land og i udlandet skal have muligheder for at nyde godt af Mariagerfjord Kommunes kvaliteter som ferieområde, men uden urimelige ulemper for kommunens egen befolkning. Det skal ske ved at sikre kommunens hovedattraktioner i form af rene og sikre strande, en velplejet natur og et rent miljø samtidig med, at turismen fordeles eller reguleres over større dele af kommunen og over sæsonen, så "turisttrykket" ikke slider naturgrundlaget eller belaster lokalområdet.

Samtidig skal en række byer og kulturinstitutionerne med deres miljøer, seværdigheder og oplevelsesmuligheder spille en langt vigtigere rolle, end de gør i dag. Byrådet finder i den forbindelse, at planlægning og samarbejde er nødvendigt for at fremme en bedre udvikling.

Byrådet vil fremme turisme- og friluftspolitikkens og kommuneplanens mål for ferie- og fritidsområdet ved at understøtte og inspirere til, at byerne udvikles og forbedres som turistmål gennem udnyttelse af eksisterende anlæg inden for idræt, kunst og kultur. Desuden bør bevaringsværdige bydele og kulturmiljøer sikres og en kvalitetsforbedring af eksisterende anlæg og infrastruktur understøttes.

Den øgede fritid giver behov for flere områder til friluftsaktiviteter. Samtidig er et aktivt friluftsliv med til at fremme sundhed og livskvalitet. Byrådet lægger vægt på, at flere af kommunens borgere bliver fysisk aktive. I kommuneplanen søges dette mål opfyldt, dels gennem en forbedring af adgang for alle til naturområderne og kysten, dels ved at sikre plads til udbygning af den infrastruktur, der hører friluftslivet til.

Hvis der i disse år etableres så mange nye aktivitetsanlæg og oplevelsescentre, at ikke alle kan overleve, er det vigtigt, at der ikke kommer til at stå tomme bygninger eller ruiner i det åbne land, men at lokaliseringen fortsat finder sted i tilknytning til byerne, hvor bygningsmassen kan bruges til andre formål. Generelt mener byrådet,
at kvalitetsforbedring af eksisterende anlæg, gerne koblet sammen med nye former for oplevelser, skal gå forud for tilladelse til nyanlæg.

Byrådets holdning er, at bæredygtig turisme og friluftsliv sikres bedst gennem en indsats, der tilgodeser kommunens egne borgere på området. Turisterne vil få gavn af denne indsats gennem en fælles udnyttelse af anlæggene og oplevelsesmulighederne.

Det er byrådets mål at turismen skal udvikles på et bæredygtigt grundlag under hensyn til naturen, kulturarven og lokalbefolkningen, så den er til at leve af og med. Endvidere skal ferie- og fritidsmulighederne udbygges for kommunens egen befolkning, og der skal sikres gode adgangsmuligheder til de rekreative områder.

Ferie- og fritidslivet i de enkelte dele af kommunen skal udvikles efter de rekreative muligheder, som de enkelte turisme- og friluftsområder byder på. Lokalisering af nye aktivitetsanlæg og oplevelsescentre skal finde sted i tilknytning til byerne og eksisterende anlæg i det åbne land. Kvalitetsforbedring af de eksisterende ferie- og fritidsanlæg skal vurderes inden etablering af nye anlæg.

Der skal arbejdes med at turistsæsonen forlænges, samtidig med at højsæsonen bevares. Herved opnås

en bedre udnyttelse af eksisterende ferie- og fritidsanlæg, og arealudlæg til nye anlæg begrænses.

Sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne
Byrådet er enig i det landspolitiske mål om, at de eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. Sikringen skal ske både for at tilgodese befolkningens behov for rekreation på velbeliggende steder ud til hav, fjord og strand, og for fortsat at have et kvalitetsprodukt at udleje til de turister, der foretrækker at bo i sommerhus.

Byrådet mener, at der visse steder er behov for at forbedre sommerhusområderne blandt andet med fællesfaciliteter. Forbedringerne skal ske i harmoni med de omgivende bebyggelser og landskabet, så områdernes præg af naturområder fremmes. Byrådet ønsker at tilgodese mulighederne for landboturisme ved at lempe den nedre grænse for, hvad der kan tillades af mindre campingpladser i landdistrikterne, idet campingreglementet ikke tillader campingpladser under 100 enheder, medmindre der er en særlig begrundelse.

Byrådet mener, at en tilknytning til en fiskepark eller et forsøg som en økologisk campingplads er eksempler på en særlig begrundelse, hvis kommuneplanens lokaliseringskriterier i øvrigt er opfyldt. Muligheden forbeholdes de turisme- og friluftsområder, der fortrinsvis satser på naturturisme.

Kapaciteten i eksisterende sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne skal udnyttes bedst muligt, før der udlægges nye områder. Dette mener byrådet blandt andet kan ske gennem sæsonforlængelse, eksempelvis ved udbygning af sommerhusområderne med fællesfaciliteter, opstilling af flere hytter på campingpladserne og forbedring af fritidshavnenes servicefaciliteter.

Byrådet ønsker at arbejde for en beskyttelse af nogle af de mest bevaringsværdige sommerhusområder og havnemiljøer og har udpeget nogle af dem som værdifulde kulturmiljøer. Se nærmere om dette under afsnit 15 Kulturarv.

Det er byrådets mål at kapaciteten og rummeligheden inden for eksisterende sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne skal udnyttes mest muligt, så nye arealudlæg begrænses.

Lokalisering og dimensionering af nye sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne skal ske i overensstemmelse med målene under turisme og fritidsliv og efter en dokumentation af behovet.

Endvidere skal eksisterende sommerhusområder fastholdes til ferieformål, og helårssamfund i populære ferieområder bør som udgangspunkt sikres til helårsbeboelse.

Hoteller, feriecentre og -områder
Byrådet mener, det er vigtigt at fastholde de eksisterende feriecentre og hoteller i de kystnære områder, så der stadig er en bred vifte af overnatningsmuligheder for de forskellige turistkategorier. Der er behov for, at de eksisterende anlæg kvalitetssikres, udbygges med nye faciliteter eller eventuelt udvides for at sikre rentabiliteten. Dette medfører også, at eksisterende arealreservationer skal udnyttes, før der sker nyanlæg.

Det er byrådets mål at kapaciteten og rummeligheden i de eksisterende feriecentre, hoteller, kroer, pensionater og særlige ferieområder skal udnyttes mest muligt og nye arealudlæg begrænses. Dette medfører at en bred vifte af forskellige overnatningsanlæg i de forskellige turisme- og friluftsområder skal udvikles, herunder at hoteller i kystområderne skal fastholdes til hotelformål.

Lokalisering og dimensionering af nye feriecentre, hoteller, kroer, pensionater og særlige ferie- og fritidsområder skal ske i overensstemmelse med målene under turisme og fritidsliv og efter dokumentation af behovet.

Kolonihaver
Byrådet vil fastholde eksisterende kolonihaver. Det er endvidere byrådets mål, fremover at udvide med et passende antal haver i takt med opførelse af nyt etagebyggeri. Byrådet vil sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver med en placering, der er i overensstemmelse med kommende etagebyggeri.

Retningslinje 2.9.1
Turisme og friluftspolitik

Planlægning og udbygning af ferie- og fritidsanlæg skal ske med udgangspunkt i den regionale udviklingsplan RUP og kommunens turistpolitik.

Ferie- og fritidsanlæg kan kun placeres inden for kystnærhedszonen, hvis det sker ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Det er hensigten at planlægningen af ferie- og fritidsanlæg skal tage udgangspunkt i kommunens turistpolitik.

En turistpolitik for Mariagerfjord Kommune er under udarbejdelse og forventes godkendt af byrådet medio 2013. Af den nye turistpolitik vil blandt andet fremgå, at Mariagerfjord Kommune vil arbejde for helårs- og indlandsturisme.

Der gælder særlige forhold for planlægning af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen. De danske og ikke mindst de nordtyske kyster er i deres udstrækning og variation enestående i Europa. Et særkende er, at trods en stor og stadig voksende rekreativ udnyttelse er det lykkedes at friholde betydelige dele af kysten for intensiv bebyggelse.

For at bevare dette, fastslår Retningslinjen, at kystnærhedszonen, jf. kapitel 2.20, som hovedregel skal friholdes for nye ferie- og fritidsanlæg. Dog kan der placeres nye anlæg i kystnærhedszonen, hvis det sker som led i en samlet rekreativ planlægning, der dokumenterer, dels at der er behov for det pågældende anlæg, dels at det er funktionelt nødvendigt at placere det i kystnærhedszonen. Endelig skal det dokumenteres, at landskabs-, kulturmiljø- og naturbeskyttelsesinteresserne ved kysten samt offentlighedens adgang tilgodeses.

Retningslinje 2.9.2
Planlægning af ferie- og fritidsanlæg

Nye arealer til ferie- og fritidsanlæg kan kun inddrages i overensstemmelse med Retningslinjerne 2.9.4 og 2.9.5 samt kapitel 2.1 og 2.20.

Ferie- og fritidsanlæg af regional betydning omfatter hoteller, moteller, kroer og pensionater med mere end 10 sengepladser, vandrehjem, campingpladser, feriecentre, feriebyer, fritidshavne og andre større anlæg med overnatningsmulighed. Samt større aktivitetsanlæg som golfbaner, motorbaner, forlystelsesparker, dyreparker m.v.

Ferie- og fritidsanlæg uden regional betydning omfatter eksempelvis:

- Spejderhytter
- Lejrskoler
- Primitive lejrpladser med 4-5 telte og bivuakker eller shelters
- Badebroer
- Lokale stier
- Kroer og pensionater med op til 10 sengepladser
- Bondegårdsferie
- Fritidsanlæg til brug for den lokale befolkning – det vil sige idrætsbaner og haller, kolonihaver med videre.

Et af kommunens mål er først og fremmest at udbygge ferie- og fritidsmulighederne for kommunens egen befolkning. Det medfører, at anlæg der ikke er af regional betydning kan fremmes i det omfang hensynet til landskabs-, kultur-, miljø- og naturinteresserne tillader det. Kommunen vil ikke på forhånd opstille særlige reguleringer for denne type ferie- og fritidsmuligheder ud over afvejning mellem benyttelse og beskyttelse, der er fastlagt i retningslinjerne i kapitlerne 2.1, 2.12, 2.13, 2.15 og 2.20.

Retningslinjen fastslår endvidere, at de større overnatnings- og aktivitetsanlæg har betydning for mere end netop det lokalområde, hvori de er placeret. Det betyder blandt andet, at der må stilles andre krav til deres placering end til små anlæg, jf. blandt andet Retningslinje 9.6.

Retningslinje 2.9.3
Bondegårdsferie

I tiloversblevne landbrugsbygninger kan indrettes op til 10 værelser/lejligheder til bondegårdsferie inden for eksisterende bygningsrammer, forudsat ejeren stadig bor på ejendommen.

Baggrunden for retningslinjen er ønsket om at fremme ferie på landet, og samtidig sikre de landskabelige interesser ved ikke at sprede bebyggelsen i det åbne land.

Indretningen af værelser eller ferielejligheder i tiloversblevne landbrugsbygninger forudsætter tilladelse efter lov om sommerhuse og camping, samt at ejeren bor på ejendommen. Vedrørende sammenlagte landbrugsejendomme, som er omdannet til én matrikulær enhed, kan et tiloversblevent stuehus sidestilles med tiloversblevne driftsbygninger. Udlejning af værelser/lejligheder heri er betinget af, at der ikke efterfølgende sker en udstykning af den matrikulære enhed. Det vil – som for sommerhuse – være en betingelse, at værelser og ferielejligheder alene benyttes til beboelse (natophold) i perioden 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekender og lignende. Bygningerne skal på tidspunktet for ansøgning om tilladelse være mindst 5 år gamle. Da en lejlighed pr. definition er sat til 5 senge, kan kapaciteten nå op på 50 senge.

Landbrugslovens regler er fortsat gældende, selvom dele af landbrugsejendommens bygninger inddrages til ferie- og fritidsformål.Der kræves også tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen ifølge lov om sommerhuse og camping. En sådan tilladelse vil ifølge loven bortfalde ved ejerskifte.

Retningslinje 2.9.4
Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg

Udlæg af areal til nye ferie- og fritidsanlæg af regional betydning, skal ske i tilknytning til eksisterende bysamfund med dagligvareservice, jf. dog Retningslinjerne 2.9.12 om fritidshavne og 2.9.13 om lokalisering af hoteller m.v.

Udlæg af ferie- og fritidsområder ved eksisterende bysamfund med dagligvareservice har både til formål af højne serviceniveauet i ferie- og fritidsområderne og at skabe et bedre kundeunderlag for de dagligvarebutikker, der findes. Hermed sikres også mod en spredning af anlæg i det åbne land, så de landskabelige hensyn tilgodeses.

I nogle af de større ferieområder, der ligger isoleret, findes "sommerkøbmænd", der kun har åbent i feriesæsonen. Der opnås en bedre udnyttelse af eksisterende service, hvis også turisterne benytter de eksisterende forretninger i helårsbyerne. Især i de mindste byer kan en større omsætning i sommermånederne have betydning for opretholdelse af dagligvareforsyningen, mens de lidt større byer vil kunne få en mere sammensat og varieret service. Runde tal for Nordjylland viser, at ca. 40% af omsætningen inden for turismen lægges i detailhandel.

Ferie- og fritidsanlæggene skal placeres i tilknytning til byer med dagligvareservice, men samtidig sådan at anlægget ikke bliver dominerende i forhold til lokalsamfundet. Derfor skal der foretages en konkret vurdering af hvilken afstand, der er mest hensigtsmæssig mellem anlægget og byen.

Med "byer med dagligvareservice" menes bysamfund, hvor det kan sandsynliggøres, at den eksisterende dagligvareservice kan opretholdes også på lidt længere sigt. Retningslinjen indebærer, at der omvendt ikke bør indrettes butikker med dagligvarer i ferieområderne.

Retningslinje 2.9.5
Arealforbrug og adgangsforhold

Udlæg af nye arealer til ferie- og fritidsanlæg skal foretages med det lavest mulige arealforbrug og med sikring af offentlige adgangsmuligheder til kysten og andre områder, der er attraktive til fritidsanvendelse. Ved inddragelse af arealerne skal disse forhold sikres i lokalplanbestemmelserne for arealerne.

Eksisterende, uudnyttede arealer til ferie- og fritidsanlæg skal udnyttes frem for udlæg af nye arealer, medmindre særlige forhold kan begrunde nyudlæg.

Med henblik på at begrænse arealforbruget i det åbne land skal udlæg af nye arealer til ferie- og fritidsanlæg foretages med det lavest mulige arealforbrug ved f.eks. at anvende tætte bebyggelsesformer. Herved kan udlægges større fælles friarealer, hvorfra der skabes adgang til landskabet med dets kyst-, skov- og landbrugsområder.

Retningslinje 2.9.6
Ændret anvendelse af reservationer

Endnu ikke udnyttede områder udlagt til ferie- eller fritidsanlæg, omfattet af kommuneplaner eller lokalplaner, skal revurderes med henblik på den bedst mulige udnyttelse.

For udlagte, ubebyggede områder til ferie- og fritidsanlæg kan den fastlagte anvendelse i nogle tilfælde forbedres. Forbedring kan f.eks. ske igennem forbedrede adgangs- og passageforhold, trafiksanering, etablering af fællesarealer og anlæg m.v. Det skal vurderes, om det er muligt at ombytte ubebyggede sommerhusområder til tættere ferie- og fritidsbebyggelse og derigennnem forbedre offentlighedens adgang til kysten eller til andre områder, der er attraktive til fritidsanvendelse.

Endvidere skal det vurderes, om der er mulighed for at ophæve reservationen og føre området tilbage til landzone, jf. dog Retningslinje 2.9.5 og 2.9.7.

Retningslinje 2.9.7
Sommerhuse inden for kystnærhedszonen

Inden for kystnærhedszonen, som er angivet på kortbilag 2.20, må der ikke ske nyudlæg af sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Ifølge planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen, skal kystnærhedszonen friholdes for udlæg af nye sommerhusområder.

Med ændringen af planloven i 2004 fik miljøministeren beføjelse til, gennem landsplandirektiver, at udlægge op til 8.000 nye sommerhusgrunde.

Gennem landsplandirektiv af juni 2005, er der ved Øster Hurup udlagt 6 områder med et samlet areal på 18,1 ha. 9,5 ha blev lokalplanlagt i 2005/2006 og der er p.t. 8,6 ha ledigt areal.

Retningslinje 2.9.8
Sommerhusområder uden for kystnærhedszonen

Uden for kystnærhedszonen kan der udlægges arealer til sommerhuse på steder, hvor en planmæssig afvejning af de rekreative ønsker mod andre arealinteresser i det åbne land tillader det.

Nye sommerhusområder skal fortrinsvis placeres i forbindelse med andre større ferie- og fritidsbebyggelser. Der skal ved udformningen tages særlige hensyn til de landskabelige interesser og naturbeskyttelsen.

Der er p.t. et uudnyttet sommerhusområde på ca. 13,1 ha nord for Haslevgårdevej og vest for eksisterende sommerhusområde ved Øster Hurup.

Uden for kystnærhedszonen åbnes mulighed for arealudlæg til sommerhuse på steder, hvor det ud fra en konkret vurdering findes hensigtsmæssigt. Hvis arealudlæggets størrelse, karakter og beliggenhed kræver det, eller byrådet af andre årsager ønsker at basere sin stillingtagen på en offentlig debat, vil der blive afholdt et offentligt møde, forinden der bliver udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Byrådet vil dog som hovedregel prioritere ferieboligformer, hvor tæthed kombineret med udlejning sikrer en intensiv arealudnyttelse.

Kravet om placering i forbindelse med et større ferie- og fritidsanlæg har baggrund i såvel landskabelige hensyn som hensyn til områdets betjening, kloakering, trafik m.m.

Retningslinje 2.9.9
Rammer for campingpladser

Nye campingpladser skal, som ferie- og fritidsanlæg af regional betydning, lokaliseres i overensstemmelse med Retningslinje 2.9.4 og der skal foreligge en dokumentation af behovet.

Campingpladser skal normalt have en størrelse på mellem 100 og 500 enheder. Hvor der foreligger ganske særlige omstændigheder, der gør det ubetænkeligt at tillade en mindre eller større kapacitet, vil beliggenheden i kommunen indgå som et væsentligt element.

Campingpladserne skal indrettes og afgrænses under hensyntagen til de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser, samt det åbne lands interesser i øvrigt.

Maksimumgrænsen for campingpladser er fastsat som en afvejning af hensynet til at kunne etablere økonomisk bæredygtige enheder og i de fleste tilfælde uden at tilsidesætte afgørende regionale interesser. Enkelte steder vil en udvidelse ud over maksimumgrænsen kunne accepteres, f.eks. med baggrund i kommuneplanlægningen og kommunens ønske om at kvalitetssikre eksisterende anlæg frem for at anlægge nye campingpladser.

Med henblik på at støtte udviklingen i landdistrikterne åbnes begrænset mulighed for etablering af campingpladser med en kapacitet på mindre end 100 enheder, jf. campingreglementet § 2, stk. 3, nr. 3. Kommunen mener på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, at en tilknytning til en fiskepark eller et forsøg som en økologisk campingplads er eksempler på en særlig begrundelse, hvis kommuneplanens lokaliseringskriterier i øvrigt er opfyldt, herunder tilknytning til et bysamfund med dagligvareforsyning og ingen problemer i forhold til landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne i kapitel 2.14 og 2.15.

Muligheden for mindre campingpladser forbeholdes de turisme- og friluftsområder, hvor der fortrinsvis satses på naturturisme.

Primitive teltpladser

Primitive teltpladser med plads til 10-20 telte kan i et begrænset omfang, og under hensyntagen til landskabet og naturbeskyttelsen, placeres i tilknytning til større åsystemer og regionale cykel- og vandreruter.

Retningslinje 2.9.10
Vintercamping og vinteropbevaring

Vintercampering kan kun tillades på campingpladser uden for de særlige naturområder, som fremgår af kortbilag 2.16.

Vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne kan kun finde sted på særligt afgrænsede arealer til formålet. Disse arealer skal placeres, så campering og opbevaring ikke virker unødigt skæmmende i landskabet.

Retningslinjen er en konsekvens af campingreglementet, hvor der lægges vægt på beskyttelsen af de særligt værdifulde landskabs- og naturområder, som i Nordjylland er sammenfattet i de regionale naturområder. Selve indretningen af campingpladsen med særligt afgrænsede arealer til vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne skal ske ud fra en analyse af landskabet i nærområdet, så blandt andet smukke udsigter ikke skæmmes.

Afskærmende beplantning kan ofte bruges til at få arealerne indpasset på en harmonisk måde.

Retningslinje 2.9.11
Campinghytter

På campingpladser, der ligger langs det regionale, rekreative cykel- og vandrerutenet og i tilknytning til bysamfund med dagligvareservice men uden for de regionale naturområder, kan op til 30% af det tilladte antal campingenheder anvendes til hytter, jf. skema 2.9.1.

Normen for hytter på en campingplads er 15% af det tilladte antal campingenheder. Muligheden for at øge antallet af hytter op til 30% kan udnyttes på nye eller eksisterende campingpladser, der ligger i tilknytning til det regionale, rekreative cykel- og vandrerutenet, og hvor hensynet til de regionale landskabs- og naturinteresser samt dagligvareforsyning i de små bysamfund er varetaget.

De campingpladser der kan øge hytteandelen til 30% af det tilladte antal campingenheder, fremgår af skema 2.9.1.

Hensynet til de regionale naturområder er en følge af campingreglementet. Flere hytter kan være med til at forlænge turistsæsonen og understøtte kommunens ønske om en bred vifte af overnatningsmuligheder i turisme- og friluftsområderne.

Campingplads	Enheder
Als Camping	30
Als Havbakker Camping	45
Hadsund Camping	40
Hobro Camping "Gattenborg"	125
Mariager Camping	150
Øster Hurup Camping	240
Kattegat Strand Camping	710

Skema 2.9.1

Den maksimale størrelse på campinghytter er 35 m^2 .

Grænsen på de 35 m^2 er ikke et udtryk for en ret, men en mulighed, der skal afvejes i forhold til planmæssige hensyn og navnlig hensynet til natur og landskabelige værdier.

Retningslinje 2.9.12
Rammer for bådkapacitet i fritidshavne

Planlægning for fritidshavne skal ske inden for de rammer, der fremgår af skema 2.9.2.

For Øster Hurup havn der ligger i det internationale naturbeskyttelsesområde - NATURA 2000 - gælder dog, at der i forbindelse med kommuneplanlægningen skal foretages en vurdering, der godtgør, at anlægget og den deraf følgende sejlads er forenelig med varetagelsen af de internationale naturbeskyttelseshensyn.

Detailplanlægning for udvidelse af Øster Hurup havn forudsætter desuden en planlægningstilladelse fra miljøministeren.

Miljøcentrets stillingtagen til eventuelle udvidelser af fritidshavne vil først finde sted når/hvis der offentliggøres konkrete forslag til udvidelse af de enkelte fritidshavne.

Rammen i skema 2.9.2 angiver antallet af bådpladser, der kan disponeres over i kommuneplanlægningen. Som grundlag for rammen er der foretaget en konkret vurdering af, hvor meget de enkelte havne bør udbygges.

Fritidshavne	Maks. antal bådpladser	Eksisterende antal bådpladser
Øster Hurup	140 (1)	140
Hadsund	*	110
Kongsdal (Assens)	125	75
Mariager	*	70
Vive	50	30
Høllet Anløbsbro	32 (2)	32
Hobro	*	115

Skema 2.9.2. Kommuneplanramme for antal bådpladser i fritidshavne pr. 1. januar 2009.
*Ingen maks. ramme, da havnen ligger ved henholdsvis egnshovedby Hobro, egnsby Hadsund og områdeby Mariager. Som udgangspunkt kan havnene udvides til 300 bådpladser.
(1) Mariagerfjord Kommune vil arbejde videre med afklaring af muligheden for udvidelse af Øster Hurup havn med yderligere 140 bådpladser.
(2) Kan ikke udvides. Er beliggende i/op til Natura 2000-område.

Nogle havne begrænses i størrelse, fordi de er lokale havne, eller fordi de ligger i områder, hvor udvidelser vil være i strid med de internationale naturbeskyttelseshensyn (Ramsar-, EF-fuglebeskyttelse- og Habitatdirektiverne). I de internationale naturbeskyttelsesområder er planlægning af nye og væsentlige udvidelser af havne, herunder lystbådehavne, omfattet af planlægningsforbud jf. bekendtgørelse 477 (ændret ved bekendtgørelse nr. 902/1076) § 3, stk. 2, nr. 3. Men efter bekendtgørelsen kan miljøministeren uanset bestemmelsen i særlige tilfælde og under respekt af EF-habitatdirektivets artikel 6 tillade fravigelse af § 3, stk. 2, nr. 3.

De eksisterende havne ligger næsten alle ved byer. En del havne er velforsynede med servicefaciliteter, men der er stadig brug for kvalitetsforbedringer, information og lignende, der både vil kunne bruges som et middel til sæsonforlængelse, og til at gæstesejlere i højere grad føler sig velkomne.

Retningslinje 2.9.13
Lokalisering af hoteller m.v.

Arealer til nye hoteller, feriecentre, feriebyer, vandrerhjem, kroer og pensionater skal lokaliseres i tilknytning til Hobro, Hadsund, Arden og Mariager eller ved bysamfund med dagligvareservice.

Dog kan der i det åbne land efter konkret vurdering og uden for kystnærhedszonen etableres kroer og pensionater med op til 10 værelser inden for eksisterende bygningsrammer.

Der skal foreligge et dokumenteret behov for nyanlæg.

Retningslinjen understreger byrådets ønske om at knytte arealer til eventuelle nye, betydende overnatningsanlæg til byer frem for en spredning i det åbne land, som påvirker natur og landskab, jf. planlovens § 6, stk. 3, nr. 8. Hermed opnås samtidig en understøtning af den service, som findes i de pågældende byer. I de mindre landsbyer er der ofte tale om at støtte den sidste dagligvarebutik. I byerne vil bygningerne også lettere kunne bruges til andre formål, hvis et overnatningsanlæg viser sig at være urentabelt.

Generelt vurderes, at der er tilstrækkelig overnatningskapacitet i kommunen. Dette medfører, at eksisterende anlæg og eksisterende arealreservationer skal udnyttes, før der sker nyudlæg.

Retningslinje 2.9.14
Rammer for hoteller m.v.

Etablering af nye eller udvidelse af eksisterende hoteller, feriecentre, feriebyer, vandrerhjem, kroer og pensionater kan ske op til følgende maksimumstørrelser:

- Ingen maksimumgrænser i Hobro, Hadsund, Arden, Mariager og turistbyen Øster Hurup.
- Maks. 150 sengepladser i øvrige byzonebyer.
- Maks. 50 sengepladser i bysamfund med dagligvareforsyning.
- Efter konkret vurdering, kan ovenfor stående bestemmelser i særlige tilfælde fraviges.

For at overnatningsanlæggene ikke skal virke for dominerende, skal størrelsen tilpasses byernes størrelse, jf. planlovens § 6, stk. 3, nr. 8.

Enhedsstørrelserne udgør planlægningsforudsætninger, som kan fraviges i mindre omfang, hvis det er begrundet i kommunens rekreative politik, og andre forhold taler herfor. Dertil kommer, at der i de største byer ikke er sådanne forudsætninger for enhedsstørrelser. Hvis man derfor ønsker at bygge større enkeltanlæg i kommunen, skal det foregå i Hobro eller Hadsund hvor et enkelt ferie- og fritidsanlæg ikke kan komme til at dominere.

Maksimumstørrelserne er fastsat ud fra et mål om udvikling af turismen i kommunen. Når der fastlægges en begrænsning, skyldes det først og fremmest hensynet til lokalbefolkningen i ferieområderne. Maksimumstørrelserne må ikke opfattes som en form for rettighed. Der skal altid foretages en konkret vurdering, der kan medføre, at hensyn til lokalbefolkningen, landskabet, naturen eller kulturmiljøet begrænser anlægsstørrelsen.

I kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser skal anlæggene størrelseangives i antal enheder. For hoteller og lignende uden for det regionale byperspektiv angives størrelse i antal sengepladser.

Hoteller, feriecentre, kroer og pensionater beliggende i kystnærhedszonen. Tilladte maks. senge i ():
- Als Kro- og Badehotel, 7 (150).
- Færgekroen, Hadsund Syd, 30 senge.
- Hotel Amerika, 80 senge.
- Rold Gl. Kro 104 senge (104).
- Skovsgård, 21 senge.
- Hotel Hadsund, 24 senge.
- Motel Dania Fjord, 30 senge (150).
- Motel Landgangen, 10 senge.
- Aa Mølle, Hotel Mariagerfjord, 16 senge.

Hoteller, feriecentre, kroer og pensionater beliggende uden for kystnærhedszonen. Tilladte maks. senge i ():

Placeringsmulighed for ferieanlæg med over 100 senge:
- Feriecenter ved Mariager, (1600).
- Nyt feriecenter ved Øster Hurup (1600).

Retningslinje 2.9.15
Hoteller uden for den kommunale bystruktur

De eksisterende hoteller uden for den kommunale bystruktur, kan som udgangspunkt udvides op til 100 sengepladser.

Rammen er fastsat efter en generel vurdering af, at en udvidelse er fundet acceptabel i forhold til lokalbefolkningen samt landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne.

Hoteller uden for byperspektivet – beliggende i kystnærhedszonen. Tilladte maks. senge i ():

- BramslevGaard Herregårdspension, 45 senge (100).

Retningslinje 2.9.16
Kroer og pensionater uden for den kommunale bystruktur

De eksisterende kroer og pensionater uden for den kommunale bystruktur, kan som udgangspunkt udvides op til 50 sengepladser.

Rammen på 50 sengepladser er fastsat efter en generel vurdering af, at en udvidelse er fundet acceptabel i forhold til lokalbefolkning samt landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne.

Kroer og pensionater uden for byperspektivet – beliggende i kystnærhedszonen. Tilladte maks. senge i ():

- Skovsgård, 21 senge (50).
- Aa Mølle, Hotel Mariagerfjord, 16 senge (50 – specielt forhold pga. beliggenheden indenfor strandbeskyttelseslinjen).

Retningslinje 2.9.17
Hotelpligt

Arealer til hotelformål inden for kystnærhedszonen eller de kystnære byzoneområder kan udelukkende anvendes til hoteldrift eller lignende virksomhed.

Op til 50% af værelseskapaciteten kan omdannes til almennyttige ferieboliger, hvis anlægget er opført før 1988.

De eksisterende hoteller og almennyttige feriecentre inden for kystnærhedszonen og de kystnære byzoneområder er:
- BramslevGaard Herregårdspension
- Hotel Amerika, Hobro

Hvis byrådet finder, at der er tungtvejende grunde (ruin, vejflytning eller lignende), kan anvendelsen til hoteldrift eller lignende virksomhed tillades ændret til andet formål.

I indlandet bag kystzoneafgrænsningen er der ikke hotelpligt, da der i indlandet kan ske arealinddragelse til nye hoteller uden at gøre indhug i værdifulde kystlandskaber. Alle hoteller og almennyttige feriecentre i kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen sikres til hotelformål. Der er i disse områder pres på for at omdanne hotellerne til "sommerhuse på højkant" med deraf følgende nyt behov for arealudlæg i de kystnære områder.

Hvis der opstår tungtvejende grunde (ruin eller lignende), skal der være mulighed for en konkret vurdering. Et ønske om "sommerhuse på højkant" vurderes ikke at være tungtvejende grunde. Som en mulighed åbnes op for, at op til 50% af kapaciteten kan overgå til almennyttige ferieboliger.

Byrådet signalerer med retningslinjen, at hotellerne på de yderste 3 km kystnære områder er en overnatningsressource, som ønskes opretholdt, og at dette er hovedreglen. En bred vifte af overnatningsanlæg skal stadig være med til at tilgodese de forskellige turisters behov.

Definition

Ved arealer til hoteller og almennyttige feriecentre forstås arealer med anlæg:
- der i en kommuneplan er udlagt til hotel og/eller almennyttigt feriecenter
- hvis anvendelsen er fastlagt til hotel og/eller almennyttigt feriecenter i en lokalplan eller partiel byplanvedtægt,
- hvorpå der eksisterer et bygningsanlæg, der er opført og anvendes til hotel eller almennyttigt feriecenter.

Retningslinje 2.9.18
Kolonihaver

Inden for de mulige byvækstområder kan der udlægges arealer til kolonihaver.

Kolonihaveområder skal så vidt muligt ligge i – eller i nærheden af byzone med let adgang fra boligområderne. Områderne skal normalt rumme mindst 20 haver pr. ha inkl. veje og fællesarealer, og husenes størrelse må ikke overstige 40 kvadratmeter.

Kolonihaver skal først og fremmest tjene som et supplement til etageboliger. Som vejledende norm for arealudlæg tages udgangspunkt i Dansk Kolonihaveforbunds skøn, der siger ca. én kolonihave pr. 10 etageboliger. Kolonihaverne kan udlægges inden for de mulige byvækstområder, jf. kapitel 2.2 Forskellige byformål.

Kolonihaveområder skal fortrinsvis være offentligt ejede og udlejning finde sted gennem kolonihaveforbundet eller tilsvarende selvejende institution. Alternativt må det gennem tinglysning sikres, at haverne tjener deres almennyttige formål som supplement til etageboliger.

I juni 2001 vedtog Folketinget "Lov om kolonihaver", der bygger på afrapporteringen fra miljø- og energiministerens "Kolonihaveudvalg". Loven medfører, at alle eksisterende kolonihaveområder, med visse undtagelser, efter 1. november 2001 får status af såkaldte varige kolonihaveområder. Disse områder vil i fremtiden kun kunne nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn taler for det, og på betingelse af, at der tilvejebringes nye kolonihaveområder til erstatning for dem, der nedlægges.

Sammen med kolonihaveloven blev der vedtaget en ændring af planloven, der betyder, at kommunerne fremover er forpligtet til at planlægge for kolonihaver som en del af planlægningen af rekreative områder og områder til fritidsformål. Kommuneplanerne skal således fremover omfatte rammer for indholdet af lokalplaner, som sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

Eksisterende kolonihaveområder:
- Hobro – v/Aalykkevej, v/Fyrbakken, v/Bymarks Alle.
- Hadsund – v/Stadionvej.

Retningslinje 2.9.19
Særligt arealkrævende fritidsanlæg

Særligt pladskrævende fritidsanlæg skal som hovedregel placeres uden for områder af særlig landskabelig, geologisk eller kulturhistorisk interesse, uden for naturområder og uden for kystnærhedszonen.

Placering og etablering af golfbaner og øvrige særligt arealkrævende fritidsanlæg skal endvidere ske under hensyntagen til grundvandsinteresserne i området.

Planlægningen af særligt arealkrævende fritidsanlæg må blandt andet tage udgangspunkt i kommuneplanens mål om at økonomisere med arealressourcerne. Det gælder, hvad enten anlægget placeres inden for et muligt byvækstområde eller i det åbne land. Bestemmelsen vedrører fritidsanlæg, som beslaglægger meget store arealer, men som derudover kan være af vidt forskellig karakter.

Udflugtsmål

Forlystelsesparker, dyreparker og lignende, der fungerer som udflugtsmål, er eksempler på særligt arealkrævende anlæg, som tillige er trafikskabende. De bør under alle omstændigheder holdes uden for såvel de bedste landbrugsjorder, som de udpegede områder af særlig landskabelig, geologisk eller kulturhistorisk interesse, uden for naturområderne samt uden for kystnærhedszonen, jf. kapitel 2.18.

Placeringsmuligheder i de kystnære områder bør kun overvejes, hvis anlæggets funktion helt åbenbart kræver en placering ved kysten eller i tilknytning til eksisterende ferie- og fritidsanlæg.

Golfbaner

Golfbaner er et eksempel på en anden type særligt arealkrævende fritidsanlæg end dem, der er nævnt tidligere. Etablering af en golfbane behøver ikke nødvendigvis at medføre større terrænændringer eller væsentligt byggeri. Den vil i en del tilfælde kunne indpasses i det åbne land uden at påvirke landskabsbilledet negativt. Golfbaner bør dog placeres uden for fredede arealer, uden for beskyttede naturtyper og uden for arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen, ligesom det vil være helt afgørende ikke at beslaglægge værdifuld landbrugsjord.

Etablering af golfbaner bør som udgangspunkt ske uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og uden for indvindingsoplande til drikkevandsboringer hørende til almene vandværker. Hvor der ikke er konkret viden om indvindingsoplandets udstrækning, vil udgangspunktet være kildepladszonen med radius 300 m omkring den enkelte drikkevandsboring.

Retningslinje 2.9.20
Særligt støjende fritidsanlæg

Nye skydebaner og større motorsportsbaner kan normalt kun etableres, hvis det ud fra en planmæssig vurdering skønnes at medføre miljømæssige forbedringer.

I fornødent omfang vil der blive udarbejdet kommuneplantillæg.

Der henvises endvidere til retningslinje 2.8.1 og 2.8.2 om støjende anlæg.

Bestemmelsen har til formål at begrænse antallet af særligt støjende fritidsanlæg og samtidig sikre, at etablering af eventuelle nye anlæg medfører miljømæssige forbedringer og dermed reducerer den miljømæssige belastning af såvel byområder, som det åbne land. En samlet reduktion af den miljømæssige belastning kan opnås ved at samle aktiviteterne på de miljømæssigt bedst beliggende baner.

Nye anlæg til afløsning af eksisterende anlæg kan ofte med fordel søges etableret på arealer, der i forvejen er støjbelastede, og hvor udviklingen af de omgivende arealer derfor er sket under hensyntagen til denne støjbelastning.

Hvis anlæggets størrelse, karakter og beliggenhed kræver det, eller der på anden måde opstår behov for det, vil anlægget blive fastlagt i et tillæg til regionplanen, som skal ledsages af en vurdering af de miljømæssige konsekvenser (VVM-redegørelse).

Motorbaner

Bestemmelsen vedrører større motorsportsbaner, dvs. typisk baner med publikumsfaciliteter. Den hindrer ikke etablering af mindre motorsportsbaner til eksempelvis motocross og gokartkørsel.

Skydebaner

Bestemmelsen vedrører både målskydebaner og flugt (lerdue) skydebaner. Ved vurdering af den samlede miljømæssige belastning omkring flugtskydebaner må der, ud over støjhensyn, også tages hensyn til den forurening af nedslagsområdet, der kan finde sted ved anvendelse af lerduer.

Retningslinje 2.9.21
Vandreture

Beliggenheden af de kommunale vandreture er vist på kortbilag 2.9 Fritidsformål.

Ved planlægning for nye aktiviteter bør muligheden for etablering af nye kommunale vandreture ikke forringes.

De kommunale vandreture bør integreres med de regionale vandreture.

De kommunale vandreruter udgør et stisystem i afgrænsede områder som f.eks. Bramslev Bakker, Hobro Østerskov og Madum Sø. Vandreruterne, der er afmærkede, følger dels selvstændige stier og eksisterende, svagt befærdede mark- og skovveje.

Vandreruterne skal sikre en god tilgængelighed til det åbne land og samtidig medvirke til at sikre, at færdsel og ophold sker i robuste naturområder. Det tilstræbes, at ruterne forløber gennem naturskønne områder.

Vandreruterne indrettes som udgangspunkt for færdsel til fods og i nogle tilfælde på cykel. På strækninger, hvor det er muligt, søges stierne indrettet sådan, at de også kan anvendes til andre typer færdsel, f.eks. til hest, med barnevogn eller kørestol.

For bedst muligt at udnytte de ressourcer, der bruges på at etablere offentlige stier, skal der, hvor det er muligt, skabes gode og logiske forbindelser mellem lokale stisystemer og det regionale stisystem.

I det regionale vandrerutenet indgår f.eks. Nordsøstien, der forløber fra Grenå til Hadsund Syd og videre nordpå langs kysten.

Kommunale vandreture i fredninger/Natura 2000-områder:
- Hegedal, Bramslev Bakker og Valsgård Bæk
- Hobro Østerskov (Hjertesti)
- Katbjerg Odde
- Alstrup Krat og Hohøj
- Ajstrup Bugt
- Lille Vildmose
- Madum Sø, St. Blåkilde og Langmosen i Rold Skov
- Rold Skov
- Hobro Vesterfjord
- Mariager Fjord Vildtreservat, øst for Hadsundbroen

Retningslinje 2.9.22
Cykelruter

De i kommunen værende cykelruter er vist på kortbilag 2.4.3 Trafikanlæg.

De regionale cykelsystemer bør integreres med de kommunale cykelruter.

Den kommunale cykelrute Mariager Fjordruten – nr. 32 – forløber på nordsiden af Mariager Fjord mellem Hobro og Hadsund og på sydsiden af Mariager Fjord mellem Hobro, Mariager og Hadsund.

I Hobro er der forbindelse fra den kommunale cykelrute ud til Hærvejsruten – national cykelrute 3 og ved Hadsund følger den kommunale cykelrute Østkystruten – national cykelrute 5, over Hadsundbroen.

Nord for Fjeldsted støder regional cykelrute 18 til den kommunale cykelrute ved Mariagervej og den regionale cykelrute 26 støder til ved Alstrup. Disse to cykelruter forbinder Mariager Fjordruten med cykelruter i Region Midtjylland.

De regionale cykelruter udgør et sammenhængende net af skiltede cykelruter, fortrinsvis på svagt befærdede kommuneveje. Ruterne danner forbindelse mellem de større byer, naturområderne og færgehavnene. Ruterne er lagt, så de giver mulighed for flest mulige naturmæssige og landskabelige oplevelser.

Hvor det er muligt, bør der skabes gode og logiske forbindelser mellem kommunale cykelsystemer og det regionale cykelrutenet.

Retningslinje 2.9.23
Fritidsanlæg – parker, grønne områder og hundeskove

Nye fritidsanlæg – parker og grønne områder og hundeskove skal udlægges i områder med god tilgængelighed.

Områderne skal indrettes under størst mulig hensyntagen til områdets oprindelige natur.

I områderne kan der, bortset fra bygninger der er nødvendige til områdets drift, ikke opføres bygninger.

I forbindelse med nyudlæg af arealer til byformål, skal arealudlæg til fritidsanlæg videst muligt respekteres.

Med god tilgængelighed menes f.eks. udvidelse af eksisterende stinet eller etablering af parkeringsmulighed i umiddelbar nærhed af området.

Ved placering af stier – afmærkede eller anlagte – skal eksisterende § 3 områder respekteres.

I områderne kan der opføres redskabsskure, shelters og lignende.

Der kan som udgangspunkt ikke ændres ved afgrænsningen af allerede udlagte områder til fritidsformål.

Retningslinje 2.9.24
Idrætsanlæg

Inden udlæg af nye arealer til idrætsformål kan finde sted, skal behov for udvidelsen eller udlæg af nye arealer dokumenteres.

Udvidelsen og nye arealer skal placeres bynært og det skal sikres, at den fornødne vejadgang kan tilvejebringes.

Der skal redegøres for, at eksisterende anlæg er booket fuldt op og/eller for opstart af en ny sportsgren, der ikke kan integreres i eksisterende anlæg.

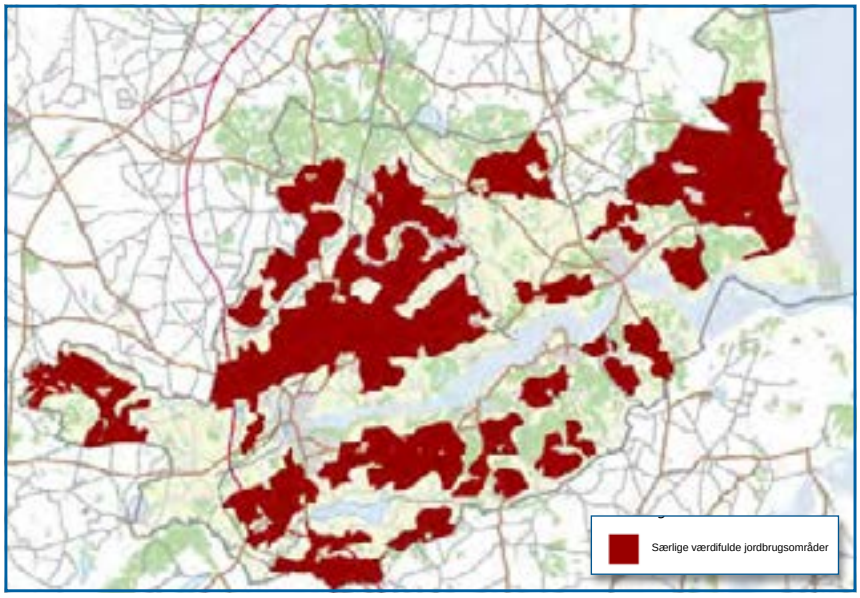
Areal- og bygningsanlæg skal begrænses mest muligt.

2.10 Jordbrugsmæssige interesser

Udpegning af jordbrugsområder skal sikre bevarelse af et bæredygtigt jordbrug med størst mulig investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder samtidig med at det sikres, at det ikke sker på bekostning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser

Kommunerne skal udarbejde en samlet plan for landbruget, herunder udpegning af områder til fælles biogasanlæg, og særligt værdifulde landbrugsområder.

Jordbrugserhvervene, dvs. landbrug, skovbrug og gartneri indgår som en vigtig brik i planlægningen af det åbne land. Jordbrugserhvervets interesser og udviklingsmuligheder indgår i den samlede afvejning af interesserne, når den fremtidige arealanvendelse i det åbne land planlægges.



Kort 2.10.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Centrale problemstillinger

Jordbrugsinteresserne er ofte i konflikt med de øvrige interesser i det åbne land. Byudvikling er et eksempel på en interesse, der ofte er i konflikt med jordbrugserhvervene, fordi udvikling kan kræve, at der inddrages nye arealer til byformål. Det kan samtidig være vanskeligt at sikre tilstrækkelig afstand mellem eksisterende landbrug og nye områder til byudvikling for at undgå miljøkonflikter.

Store dele af landbrugsområderne er præget af intensiv husdyrproduktion. Der er i områderne desuden foretaget store investeringer i produktionsanlæg. Disse investeringer medfører sammen med konkurrencen om jorden et særligt stort behov hos landbruget for varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser.

Byrådets holdninger og mål

Det er byrådets holdning, at jordbrugserhvervet i Mariagerfjord Kommune skal udvikles bæredygtigt, både i forhold til traditionel rentabilitet, men også i forhold til jordbrugserhvervets påvirkning på omgivelser og miljøet. Det er byrådets mål, at forbruget af landbrugsjord til andre formål ikke bliver større end højst nødvendigt. Dette betyder, at arealer udlagt til jordbrugsdrift, særligt værdifulde jordbrugsområder, i størst muligt omfang skal friholdes for andre aktiviteter, der direkte eller indirekte kan sætte begrænsninger for nærområdets produktionsvirksomheder og deres fremtidige udviklingsmuligheder.

Det er samtidig byrådets klare holdning, at lokalisering af husdyrbrug skal ske med henblik på at undgå

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegning og sikring af særligt værdifulde landbrugsområder

konflikter til naboer og til natur- og landskabsværdier samt at et bæredygtigt jordbrug skal bidrage til bevaring af det åbne lands natur- og landskabsværdier.

Det er byrådets mål, at der gennemføres en samlet planlægning for jordbrugsinteresserne i Mariagerfjord Kommune inden udarbejdelsen af den næste kommuneplan i 2017. Planlægningen vil ske med baggrund i jordbrugsanalysen fra statsforvaltningen, naturkvalitetsplanlægningen der er omtalt i afsnit 2.13 og Landskabsanalysen der forventes færdig medio 2014, omtalt i afsnit 2.16.

Nyttig information

Statsforvaltningen skal mindst én gang i hver valgperiode i samarbejde med kommunalbestyrelsen udarbejde og offentliggøre en analyse af jordbrugserhvervene, som skal sikre, at de jordbrugsmæssige interesser indgår i de regionale udviklingsplaner, kommuneplaner og lokalplaner, jf. § 3, stk. 1, i lov om landbrugsejendomme, som ændret ved lov om regional statsforvaltning.

Den sidste analyse er fra 2009 – men baseret på oplysninger af ældre dato (2006/2007).
Det anbefales endvidere at landskabskaraktermetoden tages i brug når "stregerne skal slås". Mariagerfjord Kommune får medio 2014 den færdige Landskabskarakteranalyse.

I denne revision reduceres jordbrugsområderne fra Kommuneplan 2009-2021, idet der udlægges bufferzoner omkring byerne. De fremkomne arealer omdøbes til Særligt værdifulde jordbrugsområder.
Områdeudpegningen tilrettes efterfølgende i forbindelse med udarbejdelse af den næste kommuneplanrevision der forventes afsluttet ved udgangen af 2017.

Det bemærkes, at reguleringen af husdyrbrug efter husdyrgodkendelsesloven, er den samme – uanset husdyrbruget er beliggende inden for eller uden for de kommuneplanlagte arealer (Særligt værdifulde jordbrugsområder).

Retningslinje 2.10.1
Generelle hensyn til jordbrug

Ved inddragelse af jordbrugsarealer til andet formål end jordbrug skal generne for jordbrugserhvervene begrænses mest muligt.

Planlægningen af konkrete tiltag, herunder lokalplaner i det åbne land, vil i planperioden ske på baggrund af den nyeste jordbrugsanalyse.

Formålet med retningslinjen er at sikre tilstrækkelige arealer til et bæredygtigt landbrug ved at udvise tilbageholdenhed med at inddrage landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål. Forbruget af landbrugsjord må med andre ord ikke blive større end højst nødvendigt.

Retningslinjen er til gengæld ikke til hinder for varetagelsen af fundamentale miljømæssige hensyn som for eksempel beskyttelse af grundvand og naturinteresser.

Selvom der udvises tilbageholdenhed kan det ikke undgås, at der skal inddrages landbrugsområder til andre formål. Byerne vokser, så der skal udlægges nye byvækstområder, og der skal etableres veje og tekniske anlæg, som mest hensigtsmæssigt placeres uden for byerne.

Når arealer i landbrugsområderne overgår til ikke landbrugsmæssige formål lægges vægt på:

- At de bedst egnede landbrugsjorder bevares
- At der ikke forbruges mere landbrugsjord end nødvendigt
- At der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendomme, deres beliggenhed, arealbehov til udspredning af husdyrgødning og foretagne investeringer
- At der sikres passende afstand til eksisterende landbrug, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås, og
- At der bevares større samlede jordbrugsområder.

Retningslinjen åbner samtidig mulighed for, at et anlæg eller lignende kan planlægges i et jordbrugsområde, hvis det ikke på væsentlig måde forringer arealernes anvendelse som dyrkningsjord. Det vil sige, at anlæg, der optager og påvirker et meget lille areal, som fx vindmøller og transformerstationer, godt kan placeres inden for jordbrugsområderne, når der tages hensyn til den fortsatte landbrugsdrift. Vandværker og boringer er også anlæg, der kan etableres i jordbrugsområder.

Retningslinje 2.10.2
Særligt værdifulde landbrugsområder

De særligt værdifulde landbrugsområder fremgår af kort 2.10.1 og kortbilag 2.10.

De særligt værdifulde landbrugsområder er områder, der er værdifulde for såvel planteavl, husdyrbrug samt frugt- og grønsagsproduktion.

I de særligt værdifulde landbrugsområder er det primære hovedhensyn landbrug og landbrugets strukturudvikling.

I områderne må der som udgangspunkt ikke planlægges eller etableres anlæg og andet, der på væsentlige måder begrænser mulighederne for landbrugets drift. Begrænsninger kan f.eks. være byudvikling, rekreative områder og formål samt lugtpåvirkelige funktioner og anlæg.

Retningslinjen udpeger større sammenhængende landbrugsområder, hvor byrådet ønsker at fastholde og udvikle landbrugets interesser.

I områderne er der stor dyretæthed, og der har hidtil vist sig væsentlige investeringsinteresser og villighed (miljøgodkendelser). Derudover er særligt værdifulde landbrugsområder udpeget efter ønske om sammenhængende landbrugsarealer, som ligger uden for områder, der kan pålægges landbrugsdriften restriktioner under hensyntagen til landskabs-, natur- og miljøinteresser samt interessekonflikter med naboer i forbindelse med evt. udvidelser.

Landbrugets udvikling har gjort, at erhvervet ikke som tidligere er afhængig af jordens dyrkningskvalitet, men at der derimod er opstået nye behov som f.eks. infrastruktur samt forarbejdning og håndtering af husdyrgødning.

Særligt værdifulde landbrugsområder skal understøtte udviklings- og investeringsmuligheder i landbruget og derfor skal områderne som udgangspunkt friholdes for anlæg eller lignende, medmindre der tages hensyn til den fortsatte landbrugsdrift. Eksempler på anlæg som kan placeres i særligt værdifulde landbrugsområder er vindmøller, vandværker, vandboringer, transformerstationer samt stisystemer, da muligheden for anvendelse af arealer til dyrkning eller bedriftsmæssige udvidelser ikke begrænses.

2.11 Store husdyrbrug

Udpegningen af placeringsmuligheder for store husdyrbrug, sikrer en hensigtsmæssig placering af brugenes bygninger m.v. i forhold til infrastrukturen og fælles biogasanlæg. Planlægningen bidrager samtidig til en hensigtsmæssig placering i forhold til beskyttelsesinteresserne i det åbne land, herunder særligt landskabs-, natur- og miljøinteresser

Kommunerne skal udarbejde en samlet plan for landbruget, herunder udpegning af områder til driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug.

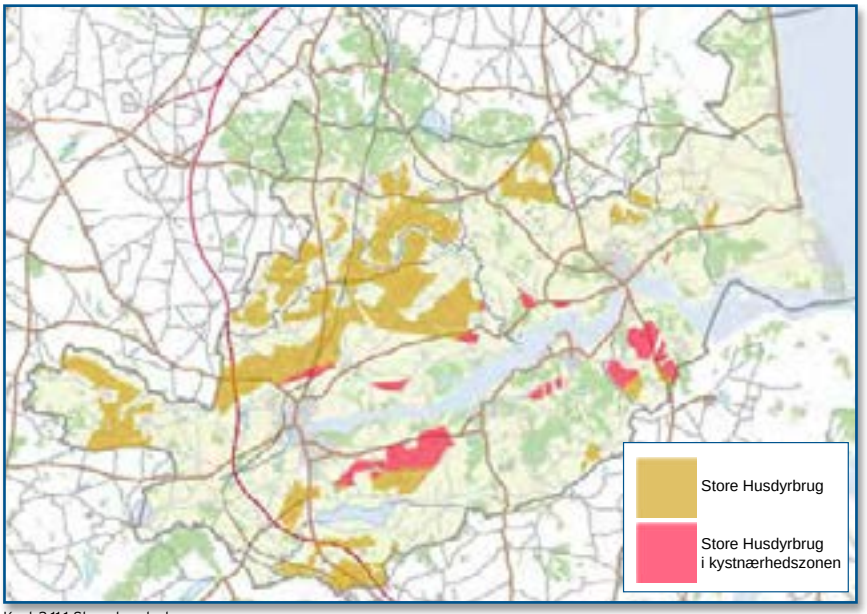
Udarbejdelsen af en samlet landbrugsplan kan anvendes til at interesseafvejningen i det åbne land ikke varetages for hver bedrift, men for det samlede landbrugserhverv i kommunen.

Centrale problemstillinger

I Mariagerfjord Kommune er der en betydelig husdyrproduktion og der er i de senere år investeret store beløb i et tidssvarende produktionsapparat. Det forventes at denne udvikling fortsætter i de kommende år.

I 2010 blev landbrugsloven ændret, og det betyder, at grænsen for antallet af dyreenheder, der maksimalt må være pr. bedrift, er ophævet. Samtidig blev der åbnet op for, at der kan etableres jordløse husdyrproduktioner.

I det åbne land vil der derfor kunne opstå meget store husdyrbrug med industrilignende karakter. Sådanne bedrifter kan få en større lokal belastning i form af bl.a. lugtgener og øget transport til og fra husdyrbrugene. Omgivelserne kan, i langt større grad end tidligere, blive påvirket af gener fra de store husdyrbrug.



Kort 2.11.1 Store husdyrbrug

Udpegningen af områder til driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug – over 500 DE – vil optimere beliggenheden med henblik på at sikre såvel erhvervets som andre erhvervs udviklingsmuligheder under hensyn til byvækst og beskyttelsesinteresser i det åbne land. Mariagerfjord Kommune har valgt, at udpegningen af områder til store husdyrbrug skal tage udgangspunkt i udpegningen af Særligt værdifulde landbrugsområder og reduceres ved udlægning af en 500 meter bremme om alle byer og landsbyer. Se kort 2.11.1 Store husdyrbrug og Retningslinje 2.11.1. Der er endvidere, i samarbejde med Biogasrejseholdet, i forbindelse med udpegning af placeringsmuligheder for fælles biogasanlæg, fundet 1

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug

potentielt areal til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug – over 500 DE.

Indenfor det potentielle område, Hobro Nord, er det muligt at planlægge for store jordløse husdyrbrug – husdyrbrug over 500 DE. Se området på korte 2.11.2 Hobro Nord og bestemmelserne i Retningslinje 2.11.3.

Byrådets holdninger og mål

Områder til store husdyrbrug er områder hvor landbrugets udviklings- og investeringsinteresser tilgodeses mest muligt. Derfor skal disse arealer, som udgangspunkt, friholdes for aktiviteter, som kan begrænse produktionsvirksomheder og deres fremtidige udviklingsmuligheder.

Der er udpeget områder beliggende både i og udenfor kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen kan der ikke oprettes nye brug over 500 DE. Eksisterende brug kan kun udvides over 500 DE, såfremt der er tale om erhvervsmæssige nødvendige udvidelser og bygningerne placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Dette er således områder der ikke kun er koblet til det udpegede områdes dyrkningskvalitet, men i højere grad til eksterne faktorer som f.eks. vand, veje og allerede foretagne investeringer.

Det kan være områder med stor husdyrtæthed, investeringstunge ejendomme, ejendomme med økologiske eller anden specialiseret produktion, jorder med høj dyrkningsværdi m.v.

Det er endvidere byrådets holdning, at det er hensigtsmæssigt, allerede på nuværende tidspunkt at udpege potentielle områder til store jordløse husdyrbrug – husdyrbrug over 500 DE. Kommunen har p.t. ingen henvendelser fået vedrørende denne type ejendomme, men sandsynligheden for at det vil ske inden for denne planperiode er til stede.

Idet husdyrbekendtgørelsesloven er den samme, uanset om et husdyrbrug ligger inden for eller uden for de udpegede arealer til store husdyrbrug, er det byrådets mål, at der også fremadrettet er interesse for at videreudvikle eksisterende husdyrbrug, samt for at etablere nye husdyrbrug der lever op til denne lov.

Retningslinje 2.11.1
Udenfor kystnærhedszonen: Driftsbygninger og driftanlæg på Store husdyrbrug over 500 DE

Efter en konkret vurdering kan driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug - over 500 DE - placeres inden for de udpegede områder vist på kort 2.11.1 og kortbilag 2.11.

Indenfor de udpegede områder, må der som udgangspunkt ikke planlægges eller etableres anlæg, der begrænser muligheden for landbrugsdrift på en væsentlig måde.

Ved planlægning for et konkret anlæg til store husdyrbrug, skal der udarbejdes miljøgodkendelse.

Det er det konkrete projket, herunder de visuelle og tekniske forhold, som er afgørende for tilladelse til etablering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug.

Det er en forudsætning at nyt landbrugsbyggeri placeres lavt i terræn, har en lav karakter, som udgangspunkt placeres i sammenhæng med eksisterende byggeri og sikre den samlede bygningsmasse et harmonisk og homogent udtryk.

Hvis driftsbygninger og driftsanlæg ønskes placeret uden tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, skal kommunen foretage en konkret vurdering af forholdene for at sikre, at landskabelige, naturmæssige, miljømæssige og kulturhistoriske værdier ikke tilsidesættes. Kommunen skal foretage en konkret vurdering af ovennævnte forhold uanset, hvor på ejendommen de nye driftsbygninger og anlæg ønskes opført.

Udpegningen af områder til driftsbygninger og driftsanlæg på Store husdyrbrug - over 500 DE er en positiv udpegning og foretaget for at sikre landbrugets investeringer og udviklingsmuligheder under hensyntagen til andre benyttelses- og beskyttelsesinteresser i det åbne land. Udpegningerne er ikke udtryk for en endelig afklaring af lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg. Der er således ikke sikkerhed for, at fremtidige driftsbygninger og driftsanlæg kan opføres, hvis de placeres i områderne vist på kort 2.11.1. Endvidere er der, efter konkret vurdering, mulighed for at lokalisere fremtidige driftsbygninger og driftsanlæg udenfor de udpegede områder.

I de afgrænsede områder må der ikke opføres boliger, etableres beplantning eller andet, som forringer muligheden for at anvende områderne til etablering af store husdyrbrug.

Reguleringen af husdyrbrug, herunder reguleringen efter husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger indenfor eller udenfor de kommuneplanlagte arealer.

Denne retningslinje tilsidesætter ikke den normale miljøgodkendslsesprocedure efter husdyrloven. Det betyder, at udpegningen i kommuneplanen skal ses som en positiv udpegning, der ligger ud over den normale miljøgodkendelsesprocedure.

Retningslinje 2.11.2
Indenfor kystnærhedszonen: Driftsbygninger og driftanlæg på Store husdyrbrug over 500 DE

De udpegede områder til driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug over 500 DE i kystnærhedszonen, er vist på kort 2.11.1 og kortbilag 2.11.

Der kan ikke oprettes nye brug over 500 DE i kystnærhedszonen.

Eksisterende brug kan kun udvide, til over 500 De, såfremt der er tale om erhvervsmæssige nødvendige udvidelser i tilknytning til eksisterense bebyggelse.

Indenfor de udpegede områder, må der som udgangspunkt ikke planlægges eller etableres anlæg, der begrænser muligheden for landbrugsdrift på en væsentlig måde.

Ved planlægning for et konkret anlæg til store husdyrbrug, skal der udarbejdes miljøgodkendelse.

Det er det konkrete projket, herunder de visuelle og tekniske forhold, som er afgørende for tilladelse til etablering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug.

Udvidelse af driftsbygninger og driftsanlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er en forudsætning, at nyt landbrugsbyggeri placeres lavt i terræn, har en lav karakter og dermed sikre den samlede bygningsmasse et harmonisk og homogent udtryk.

Udpegningen af områder til driftsbygninger og driftsanlæg på Store husdyrbrug - over 500 DE er en positiv udpegning og foretaget for at sikre landbrugets investeringer og udviklingsmuligheder under hensyntagen til andre benyttelses- og beskyttelsesinteresser i det åbne land. Udpegningerne er ikke udtryk for en endelig afklaring af lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg. Der er således ikke sikkerhed for, at fremtidige driftsbygninger og driftsanlæg kan opføres, hvis de placeres i områderne vist på kort 2.11.1. Endvidere er der, efter konkret vurdering, mulighed for at lokalisere fremtidige driftsbygninger og driftsanlæg udenfor de udpegede områder.

I de afgrænsede områder må der ikke opføres boliger, etableres beplantning eller andet, som forringer muligheden for at anvende områderne til etablering af store husdyrbrug.

Reguleringen af husdyrbrug, herunder reguleringen efter husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger indenfor eller udenfor de kommuneplanlagte arealer.

Denne retningslinje tilsidesætter ikke den normale miljøgodkendslsesprocedure efter husdyrloven. Det betyder, at udpegningen i kommuneplanen skal ses som en positiv udpegning, der ligger ud over den normale miljøgodkendelsesprocedure.

Retningslinje 2.11.3
Store jordløse husdyrbrug over 500 DE

Der er udlagt 1 potentielt område for fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE. Se kort 2.11.2.

Området, Hobro Nord, areal 20 ha, er beliggende mellem Hobrovej 120 og Hobrovej 122.

Forinden de udpegede områder kan tages i brug skal der udarbejdes VVM. VVM-redegørelsen skal lægges til grund for byrådets endelige beslutning, om områdets egnethed til placering af fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE.

Der skal endvidere udarbejdes kommuneplantillæg samt lokalplan, forinden der kan meddeles tilladelse efter husdyrbekendtgørelsen og byggetilladelse.

Der er med hjælp fra Biogasrejseholdet udpeget 1 område hvor der kan planlægges for placering af fælles biogasanlæg og stor jordløse husdyrbrug over 500 DE.

Områdets afgrænsning er i første omgang bestemt ud fra følgende kriterier:
- Natur- og landskabsbindinger.
- Beskyttet natur og værdifulde landskaber.
- Kulturmiljøer og fredede fortidsminder.
- Vej og tilkørselsforhold.
- Nabohensyn.
- Placering i forhold til naturgasnettet.

Samt ud fra følgende lokaliseringskriterier:
- Maks. 100 m til hovedvej.
- Ingen placering i restriktive zoner.
- Ingen placering i OSD, NIF og vandindvindingsområder.
- Minimum 300 meter til enkeltbeboelse.
- Minimum 500 meter til samlet bebyggelse.
- Minimum 500 meter til støj- og lugtfølsomme områder.

I det afgrænsede område må der ikke opføres boliger, etableres beplantning eller andet, som forringer muligheden for at anvende områderne til etablering af fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug.

Reguleringen af husdyrbrug, herunder reguleringen efter husdyrgodkendelsesloven, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger inden for eller uden for de kommuneplanlagte arealer.

Denne retningslinje tilsidesætter ikke den normale miljøgodkendelsesprocedure efter husdyrloven. Det betyder, at udpegningen i kommuneplanen skal ses som en positiv udpegning, der ligger ud over den normale miljøgodkendelsesprocedure.



Kort 2.11.2 Hobro Nord - Store jordløse husdyrbrug

2.12 Skovrejsning

Skovrejsning skal bidrage til grundvandsbeskyttelse, til borgernes adgang til rekreative områder og til skabelsen af gode levesteder for dyre- og plantelivet

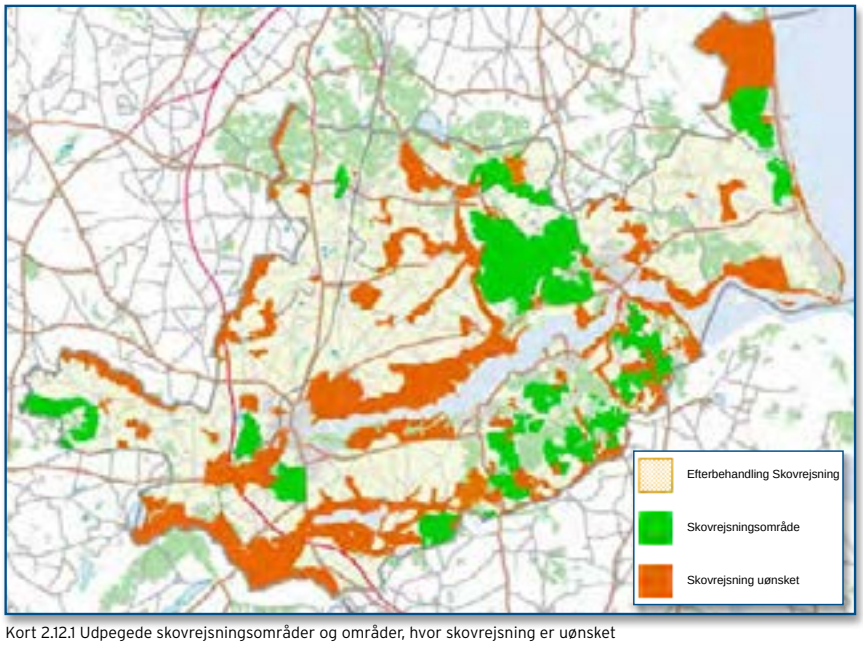
Skovene har stor betydning i indsatsen for at bevare og øge den biologiske mangfoldighed. De er med til at sikre godt drikkevand, fordi grundvand, der dannes under skov, har en høj kvalitet i forhold til grundvand under landbrugsjord, hvor der anvendes gødning og pesticider.

Skovene begrænser drivhusgas i atmosfæren ved lagring af kulstof i træerne. Og så er skovene et af vores vigtigste friluftsområder.

15.000 ha af Mariagerfjord Kommune er på nuværende tidspunkt dækket af skov. Det svarer til 21% af kommunens samlede areal. Det er statens mål, at skovarealerne øges til 20-25% i løbet af en trægeneration, der er 80-100 år.

Centrale problemstillinger

Det er en central problemstilling ved skovrejsning at finde passende arealer, der ud fra en samfundsmæssig vurdering er egnede, når hensynet til at forøge træproduktionen skal tilgodeses samtidig med hensynet til landskab, natur, kulturhistorie, miljøbeskyttelse og friluftsliv.



Kort 2.12.1 Udpegede skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket

Det er samtidig en central problemstilling at udpege arealer af en tilstrækkelig størrelse, så de nødvendige skov-rejsningprojekter kan gennemføres.

Udpegning af skovrejsningsområder forpligter ikke de private lodsejere til at foretage skovrejsning. Det betyder, at det er afgørende om de private lodsejere i det hele taget ønsker at gennemføre skovrejsningsprojekter. Det er derfor vigtigt, at skovrejsningsordningerne fastholdes og løbende forbedres.

Skovrejsning er ikke forenelig med alle interesser i det åbne land. Derfor er det vigtigt, at skovrejsning forhindres i områder, der rummer natur-, landskabs-, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier. Eksempler på sådanne områder er udsigter, kirkeomgivelser, ådale, geologiske formationer og lysåbne naturarealer, herunder enge og overdrev.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket

Byrådets holdninger og mål

Det er Mariagerfjord Kommunes ambition, at kommunen gennem planlægning medvirker aktivt til at nå statens mål om 25% skovareal.

Et af virkemidlerne til at opnå målet er, at kommunen supplerer den nuværende udpegning af skovrejsningsområder i kommuneplanen. På nuværende tidpunkt er der udpeget 7.600 ha til skovrejsning, hvilket svarer til 10% af kommunens areal.

Det er byrådets mål, at der frem mod kommuneplan 2017 sker en revidering af skovrejsningsområderne og områderne, hvor skovrejsning er uønsket. Revideringen skal tage udgangspunkt i landskabskarakteranalysen, der færdiggøres i løbet af 2014.

Derved kan der udlægges skovrejsningsområder, hvor det er i overensstemmelse med de landskabelige interesser. Andre landskaber kan til gengæld friholdes for skov på baggrund af analysen. Landskabskarakteranalysen er nærmere beskrevet i kapitel 1.5 i Hovedstrukturen.

Skovrejsningsområderne skal overordnet set bidrage til at opfylde formålet med skovrejsning i form af øget grundvandsbeskyttelse, bedre sammenhæng mellem naturområder og forbedrede rekreative muligheder for kommunens borgere.

Det er i den forbindelse byrådets mål, at områder til bynær skovrejsning integreres i den overordnede planlægning for kommunernes fremtidige boligområder, fritidsanlæg samt vej- og stisystemer. På den måde får offentligheden mest mulig gavn af de nye skove.

Anbefalinger

Det er ikke muligt at regulere de nye skoves udformning, træartsvalg og lignende i kommuneplanlægningen. Den gældende tilskudsordning for privat skovrejsning stiller dog forskellige krav til udformningen af ny skov.

Byrådet anbefaler generelt:

- at der plantes varierede skove,
- at der drives miljøvenlig skovbrugsdrift, herunder at der plantes løvtræarter særligt i drikkevandsområderne,
- at der skabes god adgang til de nye skove blandt andet gennem stiplanlægningen, og
- at mindre skovplantninger integreres i planlægningen af nye byområder.

Retningslinje 2.12.1
Skovrejsningsområder

På kort 2.12.1 og kortbilag 2.12 angives de områder, der er udpeget til skovrejsningsområder.

Skovrejsningsområderne er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt skal fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning.

Skovrejsningsområderne udpeges primært, hvor en tilplantning med skov kan medvirke til at beskytte grundvandsressourcen, fremme de bynære friluftsinteresser og/eller den biologiske mangfoldighed i landskabet.

Skovrejsningsområderne har ikke karakter af arealreservationer. Før der er sket tilplantning, er udpegning af et skovrejsningsområde således ikke i sig selv en hindring for, at området i stedet anvendes til for eksempel byudvikling.

Arealreservationer til veje, ledningsanlæg og andre formål, der er omfattet af kommuneplanlægningen, og som ligger i skovrejsningsområder, vil ikke blive ændret af hensyn til skovrejsningen og må i stedet tilpasses de enkelte anlæg.

Skovrejsningsordningen

Bestemmelser i skovloven giver staten mulighed for at yde tilskud til privat skovrejsning på landbrugsjord. Med skovrejsning menes i denne forbindelse etablering af sluttet skov af højstammede træer. Det er frivilligt at rejse skov og at benytte sig af tilbuddet om offentlig støtte til skovrejsning. Ordningen administreres af Naturstyrelsen under Miljøministeriet.

Retningslinje 2.12.2
Områder hvor skovrejsning er uønsket

På kort 2.12.1 og kortbilag 2.12 angives de udpegede områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket, betyder, at der i disse områder ikke kan plantes skov på landbrugsjord. Eksisterende, lovligt anlagte skove og fredskovspligtige arealer berøres ikke af udpegningen. Skovloven indeholder definitionen af skov, og læhegn er eksempelvis ikke omfattet af forbuddet.

Udpegningen er begrundet i ønsket om at friholde landskabelige sammenhænge, geologiske spor, natur- og kulturværdier med videre for tilplantning. Udpegningen omfatter eksempelvis de internationale naturbeskyttelsesområder, mange fredede områder og en række kirkers og andre kulturspors omgivelser.

Derudover er arealer reserveret til byudvikling eller infrastrukturformål udlagt som områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Inden for områder, hvor skovtilplantning er uønsket, kan der være fredskovspligtige arealer. Her er der pligt til at vedligeholde skoven og til at plante ny skov i forlængelse af skovhugst. Disse arealer kan således genplantes, selv om de er udpeget som områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Byrådet kan i visse tilfælde og efter konkret vurdering dispensere fra forbuddet mod tilplantning i områder, hvor skovrejsning er uønsket. En dispensation forudsætter, at plantningen ikke strider imod de værdier, som byrådet ønsker at beskytte inden for områderne.

Råstofindvinding og skovrejsning

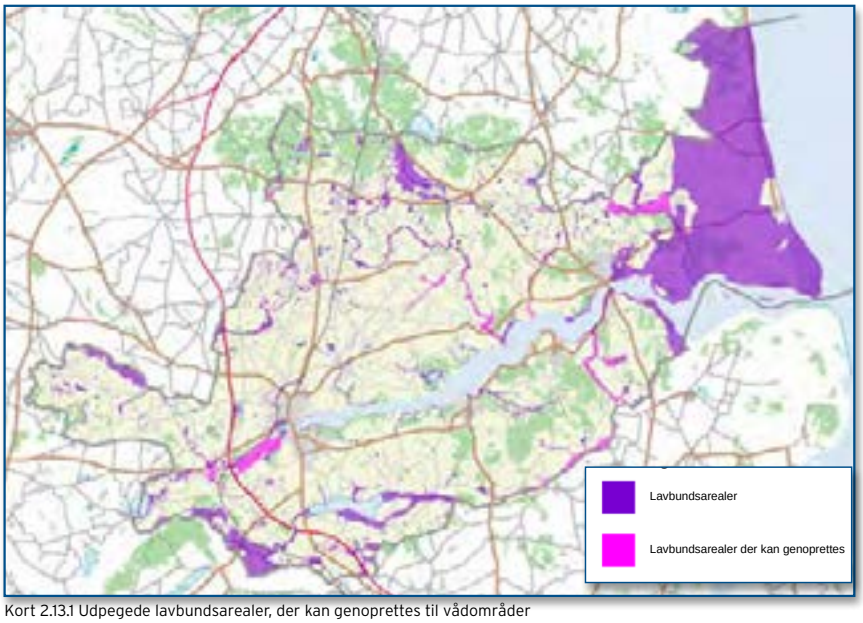
Den regionale råstofplan for Region Nordjylland udpeger i alt 10 områder til råstofindvinding i Mariagerfjord Kommune. Alle 10 områder er udpeget til områder, hvor skovrejsning er uønsket, fordi der ikke kan foretages skovrejsning, mens der sker råstofindvinding.

Der er grundvandsinteresser i råstofområderne ved Gunderup og Tisted og det vil derfor være hensigtmæssigt at rejse skov i disse områder efter endt råstofindvinding. Råstofområderne ved Gunderup og Tisted er på den baggrund udpeget som områder, hvor skovtilplantning er uønsket indtil råstofforekomsterne er indvundet. Herefter er området udpeget til skovrejsningsområde. Udpegningen begrænser ikke mulighederne for råstofindvinding i områderne og der kan ikke angives et konkret tidspunkt for, hvornår en eventuel skovrejsning kan ske. Udpegningen indikerer til gengæld, at det er væsentligt at sikre muligheden for skovrejsning efter endt indvinding.

2.13 Lavbundsarealer

Udpegningen af lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder skal medvirke til at bevare muligheden for, at lavbundsarealerne kan udvikles til værdifuld natur

I Mariagerfjord Kommune er der udlagt 2.000 ha lavbundsområder, der kan genoprettes til vådområder.



Kort 2.13.1 Udpegede lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

Lavbundsarealer kan ofte udvikles til områder med stor naturværdi. Det er derfor mest hensigtsmæssigt, at friholde lavbundsarealerne for byudvikling, ferie- og fritidsbyggeri, større veje, vindmøller, el-ledninger og andre større anlæg, så genopretning af områderne ikke forhindres.

Genopretning af vådområder skal medvirke til opfyldelse af såvel de nuværende kvalitetsmål for vandkvaliteten som de nye mål for vandkvaliteten, der fastsættes i de statslige vandplaner som følge af miljømålsloven.

En anden vigtig grund til at friholde lavbundsarealerne for byggeri og anlæg er, at de i stigende grad vil være i risikozonen for oversvømmelser som følge af klimaændringerne.

Indtil der igen foreligger en statslig vandplan, er det recipientmålsætningerne og retningslinjerne i regionplanerne, der gælder. Målene er bindende for kommunerne og den kommunale planlægning skal tage højde for den statslige vandplan og dens indsatsprogram. Kommunen skal med udarbejdelse af den kommunale handleplan fastlægge, hvilke tiltag kommunen vil iværksætte for at målsætningerne kan nås i 2015. Genopretning af vådområder er et af de virkemidler, der kan anvendes for at opfylde de vedtagne mål.

Centrale problemstillinger

En af de mest centrale problemstillinger er at skabe mulighed for, at de nødvendige genopretningprojekter kan gennemføres ved udpegning af lavbundsarealer af en tilstrækkelig størrelse.

Udpegning af lavbundsområder, der kan genoprettes til vådområder forpligter ikke de private lodsejere til at foretage genopretning. Det betyder, at det er afgørende om de private lodsejere i det hele taget ønsker at gennemføre genopretningsprojekter. Det er derfor vigtigt, at alle tilskudsordninger udnyttes optimalt og

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder

formidles til de private lodsejere. Usikkerheden om klimaændringernes betydning er en yderligere problemstilling. Det er vanskeligt at forudse, hvor store arealer, der bør betragtes som lavbundsarealer i fremtiden og friholdes for byggeri og anlæg, fordi de regelmæssigt kan blive oversvømmet.

Byrådets mål og holdninger

Byrådet vil, med udgangspunkt i de statslige vandplaner og med henblik på at opfylde miljømålsloven, arbejde for at gennemføre genopretninger af de nødvendige lavbundsområder til vådområder.

Store dele af Mariagerfjord Kommune er opland til Mariager Fjord og vådområderne har stor betydning for fjordens tilstand.

Genskabelse af vådområder øger i øvrigt natur- og landskabsværdierne og er på den måde med til at arbejde for visionen for Mariagerfjord Kommune: At der omkring Danmarks smukkeste fjord er godt at leve, bo og arbejde.

Nyttig information

Ved genopretning af vådområder forstås genskabelse af den naturlige hydrologi i større samlede områder, så der over tid genskabes naturtyper som moser, sumpskove, rørskove, lavvandede søer, naturlige vandløb og våde bredarealer.

Med aftalen om Vandmiljøplan III 2005-2015 af 2. april 2004 blev der aftalt en række initiativer, som skal sikre, at vandmiljøet forbedres yderligere gennem reduktioner i udledningen af næringsstoffer fra landbruget.

Et af initiativerne er genopretning af vådområder fordelt på to ordninger: Dels er der tale om en videreførelse af den eksisterende vådområdeordning under Vandmiljøplan II, dels er der tale om en ny ordning.

Herudover er der i forbindelse med Grøn Vækst aftalen fra april 2010 (Grøn Vækst 2.0) iværksat indsatser til fjernelse af 9.000 tons kvælstof ved hjælp af nye vådområder.

Miljø- og Energiministeriets cirkulære nr. 132 af 15. juli 1998 om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder, er gældende for kommuneplanlægningen.

Retningslinje 2.13.1
Lavbundsarealer

På kort 2.13.1 og kortbilag 2.13 angives de områder, der er udpeget til lavbundsområder.

Lavbundsarealer bør så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg, diger med videre.

Lavbundsarealer generelt omfatter foruden områder med nuværende høj grundvandsstand også tidligere vådområder, herunder kunstigt afvandede og drænede ådalsstrækninger, søer og fjordarealer. Mange af de tidligere vådområder vil kunne udvikle sig eller genoprettes til værdifulde naturområder, hvis afvandingen ophører eller reduceres. Enkelte steder kan landskabelige, geologiske eller kulturhistoriske interesser medføre, at områderne ikke bør gøres vådere, fordi nævnte interesser vægtes højere.

Det er imod hensigten med udpegning af lavbundsarealer at udføre yderligere dræning i de udpegede områder. Der vil ligeledes være en vis risiko for okkerudskillelse. Dette reguleres dog via okkerloven. Bygning af diger langs vandløb og etablering af udpumpningsanlæg vil også være imod hensigten med udpegning af lavbundsarealer.

Nødvendigt byggeri og anlæg på lavbundsarealer skal udformes under hensyn til en anden fremtidig naturmæssig anvendelse af arealerne. Der skal fx tages hensyn til en eventuel vandstandshævning, såfremt genopretning af området kan blive aktuel.

En række lavbundsarealer er i dag mindre påvirkede af bebyggelse og tekniske anlæg end det åbne land som helhed. Afhængig af deres karakter vil de kunne udvikle sig til områder af stor værdi for naturen. Mange vandløbs- og sønære lavbundsarealer vil endvidere kunne få væsentlig betydning for rensningen af fx kvælstof, fosfor og okker. Disse områder er udpeget under Retningslinje 2.13.2 Genopretning af vådområder.

Denne retningslinje berører ikke eksisterende, lovlig virksomhed og er ikke en hindring for, at der kan gives tilladelse til at foretage ændringer, som primært skal tilgodese ændrede krav, der efter anden lovgivning stilles til virksomheden, fx krav fra miljø- eller arbejdsmiljølovgivningen.

Retningslinje 2.13.2
Genopretning af vådområder

På kort 2.13.1 og kortbilag 2.13 angives de områder, der er udpeget til lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder.

Disse områder skal friholdes for byggeri, anlæg, diger med videre.

I områderne kan der gennemføres projekter, der har til formål at fjerne kvælstof og fosfor fra det vand, der tilstrømmer området. Der sigtes ligeledes på en genskabelse af den naturlige dynamik og hydrologi i området til gavn for både dyre- og planteliv.

Der skal tages hensyn til, at projektet er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresser, herunder Natura 2000-områder og Mariagerfjord Kommunes naturkvalitetsplan. Se retningslinje for Naturkvalitetsplan i afsnit 2.14.

Genopretning af vådområder sker ved, at der gennemføres konkrete projekter. Initiativet til et projekt kan komme fra lodsejere i et område, fra interesserede borgere eller fra byrådet. Herefter skal der foretages en ejendomsmæssig og en teknisk/biologisk forundersøgelse for at klarlægge, om et projekt kan realiseres.

Det gælder for eksempel en vurdering af forhåndsinteressen blandt lodsejerne, hvilke virkemidler og kompensationer der er nødvendige for at gennemføre et projekt og behovet for afværgeforanstaltninger i forhold til nabojorder og tekniske anlæg m.v. Forundersøgelsen skal endvidere beskrive tekniske muligheder, herunder konsekvenser af forslag til vådområder for de berørte parter. De berørte parter vil herefter igen få lejlighed til at komme med synspunkter på projektet.

De udpegede områder vil ofte være en blanding af arealer i omdrift og enge og moser, der rummer naturværdier. Nogle af disse arealer vil således være beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, og en ændring her kræver dispensation. Områderne er udpeget som en helhed, og det vil i forbindelse med konkrete projekter blive vurderet, om en ændring af vandstanden samlet vil øge naturværdierne. En sådan vurdering skal tage udgangspunkt i Mariagerfjord Kommunes naturkvalitetsplan, der opstiller kvalitetsmål for de beskyttede naturtyper i kommunen.

For konkrete projekter på lavbundsarealer, der samtidig er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder eller ligger i tilknytning hertil, skal der i forbindelse med forundersøgelsen gennemføres en konsekvensvurdering for de arter og naturtyper, området er udpeget for. Vurderes projektet at skade de arter eller naturtyper, området er udpeget for, kan projektet som udgangspunkt ikke gennemføres.

Inden for udpegningen kan der være arealer, der er omfattet af en fredning efter naturbeskyttelsesloven. Her skal det ligeledes i forbindelse med konkrete projekter vurderes, om fredningen er til hinder for en ændring af vandstanden.

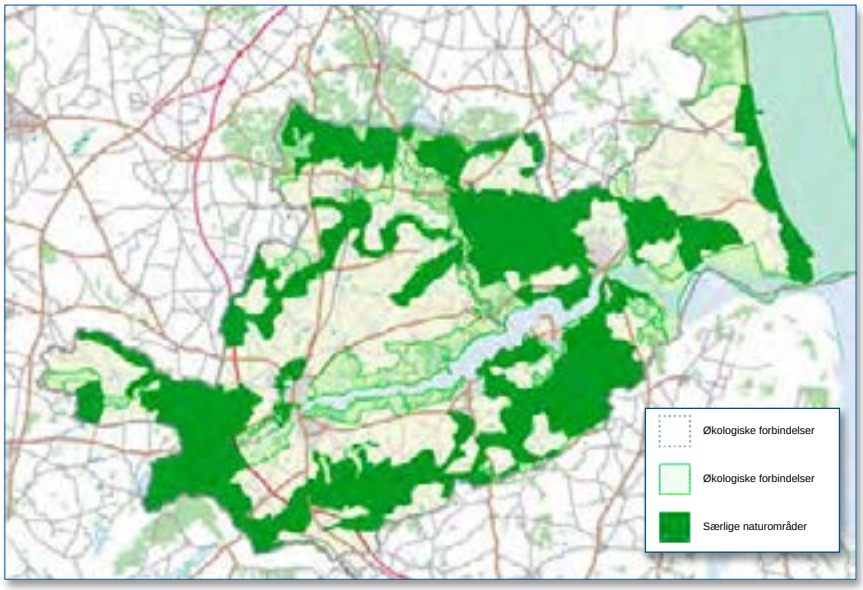
Vådområder kan blandt andet etableres ved at afbryde dræn og grøfter i ådalen, oversvømme området med vand fra drænede arealer oven for ådalen eller ved at hæve vandstanden i vandløbet. Der bør, ved genopretning af vådområder, tages hensyn til den rekreative udnyttelse af området. Ofte vil sådanne områder have en høj rekreativ værdi i form af et rigt og varieret fugle- og dyreliv. Derfor vil det være oplagt at indføje stier, p-pladser, fugleobservationstårne, informationstavler og lignende, hvor det er muligt.

For at sikre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, må der ikke meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg med videre.

2.14 Natur

Udpegningen af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal sikre velfungerende økosystemer og økologiske processer, der er en vigtig forudsætning for befolkningens levevilkår

Kommunerne har kompetencen til at fastsætte retningslinjer for varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresserne og til at afgrænse arealer til naturbeskyttelse. Kommunerne er på den måde hovedansvarlige for naturbeskyttelse og naturpleje i Danmark.



Kort 2.14.1 Økologiske forbindelser, særlige naturområder, naturområder og Natura 2000-områder

Centrale problemstillinger

Det overordnede formål med planlægningen af det åbne land er, at skabe den rigtige afvejning mellem benyttelse og beskyttelse og dermed sikre den bedst mulige tilstand for både natur og miljø.

Byrådets mål og holdninger

Byrådet mener, at det er helt centralt for planlægningen og administrationen af naturbeskyttelsesinteresserne i Mariagerfjord Kommune, at der gennemføres en naturkvalitetsplanlægning.

Naturkvalitetsplanlægningen omfatter alle de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser, hvilket svarer til ca. 10% af kommunens samlede areal.

Naturkvalitetsplanlægningen skal fungere som værktøj til at finde den rette balance mellem benyttelse og beskyttelse af naturen. Planlægningen skal samtidig målrette kommunens naturpleje.

Ved hjælp af naturkvalitetsplanlægningen kan der skabes bedre sammenhænge i og imellem naturområderne i kommunen. Planlægningen kan for eksempel anvendes til at udbygge de økologiske forbindelser.

Det er byrådets mål, at beskyttede tørre naturarealer kvalitetskortlægges indenfor en cyklus på 10 år. Første kvalitetskortlægning afsluttes i 2019. Det er samtidig byrådets mål, at naturkvaliteten generelt skal forbedres og det samlede areal af beskyttede naturtyper skal fastholdes og i videst muligt omfang øges.

Naturkvalitetsplanlægningen er samtidig et vigtigt værktøj til at forbedre borgernes kendskab til naturen.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresserne, herunder beliggenhed af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, af økologiske forbindelser samt potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser

Naturkvalitetsplanlægning

Miljøministeriet har udviklet en metode til at gennemføre en naturplanlægning, baseret på opdeling af naturområder efter deres kvalitet samt udpegning af arealer med potentielle naturkvaliteter og økologiske forbindelser.

Naturkvalitetsplanlægning er en metode, der er udviklet til at forvalte og prioritere naturarealer på baggrund af deres naturkvalitet. Naturkvalitetsplanlægningen retter sig imod en prioritering af den konkrete naturforvaltningsindsats, eksempelvis naturgenopretning, naturpleje og forvaltning af forskellige tilskudsordninger til varetagelse af naturhensyn.

Naturkvalitetsplanlægningen giver et mere præcist grundlag for varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med administrationen af gældende lovgivning, og udpegning af potentielle naturområder.

Som led i naturkvalitetsplanlægningen kan kommunerne i dialog med borgere, erhverv, interesseorganisationer og politikere udarbejde retningslinjer til kommuneplanen for forvaltning af naturen. En naturkvalitetsplan kan således indeholde beskrivelser af de enkelte naturområder, de potentielle naturområder og principper for, hvorledes kommunen forvalter naturbeskyttelsen.

Metoden baserer sig på enkel og ensartet indsamling af viden om de dyr og planter, der lever i området og de økologiske faktorer i de enkelte naturområder. Derved kan naturforvaltningen baseres på et ret præcist vidensgrundlag, hvor man kender det enkelte område, og hvordan det relaterer sig til de øvrige naturområder.

Naturkvalitetsplanlægning vil være et nyttigt redskab for kommunerne i administrationen af naturområderne og ved gennemførelse af naturpleje og naturforvaltning, jf. naturbeskyttelseslovens § 52 og § 55.

Udpegning af potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

Mariagerfjord Kommune udsender et kommuneplantillæg, der omfatter udpegning af potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, samt tilhørende retningslinjer, i offentlig høring inden udgangen af år 2014 med henblik på endelig vedtagelse medio 2015.

Retningslinje 2.14.1
Særlige naturområder

De særlige naturområder fremgår af kort 2.14.1 og kortbilag 2.14.

I særlige naturområder skal naturværdierne og de kulturhistoriske, geologiske og landskabelige værdier beskyttes. Beskyttelseshensynet skal gå forud for andre interesser.

Planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden skal derved tjene til at opfylde målsætningen for de særlige naturområder. Hertil hører naturkvalitet for områdets naturtyper fastlagt efter kommunens naturplanlægningssystem, jf. Retningslinje 2.14.4.

I forbindelse med friluftsaktiviteter i de særlige naturområder kan der etableres mindre anlæg og støttepunkter, hvis dette er foreneligt med målene for områderne.

Retningslinjen tjener til opfyldelse af målsætningerne for de særlige naturområder. Det er ikke hensigten med retningslinjen at gribe ind i den eksisterende arealanvendelse og tilstand, men derimod at give mulighed for at styrke udviklingen i de særlige naturområder til gavn for de prioriterede beskyttelseshensyn. Særligt betyder retningslinjen, at der ikke må etableres nye råstofgrave, veje, golfbaner og lignende, hvis det medfører indgreb i de interesser, der ligger til grund for udpegningen.

De særlige naturområder er hyppigt yngle- og/eller rasteområde for visse særligt beskyttede arter, de såkaldte bilag IV-arter. Disse arters yngle- og rasteområder må ikke beskadiges og ødelægges. Ved vurdering af et projekts eller en plans effekt på en arts yngle- eller rasteområde skal der lægges en bred, økologisk betragtning til grund, idet man vurderer et områdes økologiske funktionalitet i forhold til arter. Læs mere om beskyttelse af arter på habitatdirektivets bilag IV i retningslinje 2.14.8.

For at opretholde et alsidigt dyre- og planteliv er det af afgørende betydning, at der findes større sammenhængende områder, hvorfra spredning kan foregå. Sådanne områder kan reelt kun opretholdes eller skabes inden for de særlige naturområder. Dele af de særlige naturområder har national og international betydning som levesteder for dyr og planter.

Retningslinjen giver mulighed for etablering af for eksempel primitive overnatningsanlæg og andre mindre anlæg og støttepunkter. Retningslinjen medfører, at byrådet kan planlægge for en rekreativ udnyttelse af de særlige naturområder, så særlige natur-, kultur- og landskabsværdier bliver tilgængelige for en større offentlighed, uden at den fortsatte eksistens og egenart af disse værdier trues.

De særlige naturområder rummer kommunens vigtigste områder af betydning for forskning og undervisning. Afgørelser om arealanvendelse og ændring af tilstanden, der begrænser natur- og landskabsværdierne, vil derfor medføre tab af væsentlige og oftest uerstattelige værdier.

De særlige naturområder rummer elementer og formationer, der er af afgørende betydning for den fortsatte forskning i såvel den hidtidige som den fremtidige landskabsdannelse. Det er af afgørende værdi for den fremtidige forskning og undervisning, at der findes geologiske landskabsformationer og -elementer, der ikke forstyrres af for eksempel råstofudnyttelse, tekniske anlæg, regionalt betydende ferie- og fritidsanlæg og kulturtekniske indgreb.

Se nærmere om kommunens naturplanlægningssystem under Retningslinje 2.14.4.

Retningslinje 2.14.2
Naturområder

Naturområderne fremgår af kort 2.14.1 og kortbilag 2.14.

I naturområderne skal hensynet til natur- og landskabsinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land.

I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde målsætningen for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i kommunens naturkvalitetsplan, jf. Retningslinje 2.14.4.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder, vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. Interesserne varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse og afvejning af beskyttelse og benyttelse. Naturområderne rummer i dag en tæt mosaik af naturtyper og småbiotoper af varierende karakter. Disse mange forskelligartede levesteder er med til at præge landskaberne. En indsats for at sikre denne mosaik er påkrævet set i forhold til udviklingen i det åbne land. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal understøttes.

En væsentlig del af de små levesteder er ikke beskyttet af lovgivning. Det understreger betydningen af, at der gennem forvaltningen og planlægningen af areal-anvendelsen tages særligt hensyn til deres bevarelse. Det gælder især i områder med meget få biotoper eller i tilknytning til de strøg, som er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000), særlige naturområder og/eller økologiske forbindelser. Naturområderne er også hyppigt yngle- og/eller rasteområde for visse særligt beskyttede arter, de såkaldte bilag IV-arter. Læs mere om beskyttelse af arter på habitatdirektivets bilag IV i Retningslinje 2.14.8.

Naturområderne omfatter både natur- og kulturlandskaber, samt spredt bebyggelse og landsbyer. Områdeudpegningen indeholder dermed også de områder, hvor kommunen vurderer, at der ville være størst naturmæssig gevinst ved at udlægge ny natur. Et vigtigt element i retningslinjen er, at der ved administration og planlægning i naturområderne skal tages videst muligt hensyn til de potentielle naturområder.

Udpegningen af naturområderne tjener også til bevaring af kulturhistoriske træk, der dels er tidstypiske dels illustrerer den kulturhistoriske udvikling.

Naturområderne rummer mulighed for en øget anvendelse til friluftsliv og nærrekreation. Dele af naturområderne er udpeget på grund af deres indhold og beliggenhed i forhold til bysamfund og sommerhusområder. Det er hensigten at arbejde for rekreative projekter, der udformes og gennemføres, så de kommer flest mulige af kommunens borgere til gavn.

Ved planlægning af byudvikling i naturområder bør der lægges vægt på at beskytte den eksisterende natur og småbiotoper, friholde markante landskabstræk og skabe gode rekreative muligheder. Ny bebyggelse og tekniske anlæg skal placeres og udformes, så der tages hensyn til naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske interesser.

Retningslinje 2.14.3
Natura 2000-områder

De internationale beskyttelsesområder (Natura 2000-områder) fremgår af kort 2.14.1 og kortbilag 2.14.

Inden for de internationale beskyttelsesområder må der ikke:
- Udlægges nye arealer til byzone eller sommerhusområder
- Planlægges nye større vejanlæg eller sideanlæg i form af servicestationer, materialepladser og lignende
- Planlægges nye væsentlige udvidelser af andre trafikanlæg, tekniske anlæg og lignende for eksempel lufthavne, flyvepladser, jernbaner, havneopfyldninger på søterritorier, luftledningsanlæg, vindmølleklynger og -parker, lossepladser og anlæg for deponering
- Udlægges nye områder for råstofindvinding på land.

I øvrigt må der ikke planlægges eller administreres i eller uden for de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000), hvis det kan indebære forringelser af områdernes naturtyper og levested for arterne eller kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for. Det kan for eksempel være tilladelser eller godkendelser til byggeri, anlæg eller aktiviteter.

Natura 2000-områderne er de internationale naturbeskyttelsesområder, som består af Ramsarområder, EF-fuglebeskyttelsesområder og EF-habitatområder.

Den internationale Ramsarkonvention har til formål at beskytte vådområder, der har international betydning navnlig for vadefugle. I Danmark er 26 områder udpeget under konventionen, og heraf er ét delvist beliggende i Mariagerfjord Kommune. Konventionen rummer en international forpligtigelse til at udforme og gennemføre en planlægning, der fremmer beskyttelsen af de udpegede områder.

Inden for EU er konventionen fulgt op af et direktiv om beskyttelse af vilde fugle. Der er udpeget fire EF-fuglebeskyttelsesområder, der delvist er beliggende i Mariagerfjord Kommune. Tilsvarende har EU vedtaget et direktiv, habitatdirektivet, til beskyttelse af en række naturtyper og arter. Der er udpeget otte habitatområder, der helt eller delvist er beliggende i Mariagerfjord Kommune.

Sikring af Natura 2000-områderne mod forurening, forringelser og forstyrrelser skal blandt andet ske gennem planlægning og administration. Danmarks implementering af fuglebeskyttelses- og habitatdirektivet omfatter en særlig planlægning for Natura 2000-områderne. Kravene er fastsat i miljømålsloven og skovloven. Staten har i 2011 færdiggjort en Natura 2000-plan for hvert Natura 2000-område. Natura 2000-planerne bygger på en basisanalyse og indeholder mål for naturtilstand samt et indsatsprogram som ultimo 2012 er fulgt op med kommunale handleplaner.

Kommunen skal sikre gennemførelse af sine dele af handleplanerne inden udgangen af 2015. Naturstyrelsen skal sikre sine dele af handleplanerne inden udgangen af 2021.

Handleplanerne skal sikre gennemførelsen af statens Natura 2000-planer. Handleplanerne indeholder for nærmere afgrænsede lokaliteter, naturtyper og arter en prioritering af kommunens forvaltningsindsats, oplyser om forventede metoder og forvaltningstiltag for at forbedre naturtilstanden eller fastholde gunstig bevaringsstatus. Handleplanerne angiver endvidere mål og forventet effekt for de enkelte aktiviteter.

De konkrete tiltag der med handleplanerne skal sikre tilstanden for naturtyper og arter er rydning af uønsket opvækst, forbedring af hydrologi, græsning og høslæt samt udvidelse af arealer med visse naturtyper og levesteder for enkelte arter.

Til gennemførelse af handleplanerne tilbyder staten via NaturErhvervstyrelsen tilskudsordninger som private lodsejere i Natura 2000-områderne kan søge til ovennævnte konkrete tiltag. Naturstyrelsen og kommunen kan endvidere i

For Ramsarområderne gælder, at tilladelser, dispensationer eller godkendelser skal administreres, så myndighederne fremmer beskyttelsen af områderne.

Uanset ovenstående kan der planlægges for foranstaltninger, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i områderne.

samarbejde med private lodsejere søge EU's LIFE-midler til større projekter. Gennemførelse af handleplanernes indhold forudsætter grundlæggende, at tilstrækkeligt mange og relevante private lodsejere indtræder i aftaler eller projekter.

Natura 2000-planerne er udarbejdet i samspil med vandplaner i medfør af EU's vandrammedirektiv.

Byrådet er jf. miljømålslovens § 48, ved udøvelse af beføjelser i medfør af planlægningen, bundet af vedtagne Natura 2000-planer og tilknyttede handleplaner.

Retningslinje 2.14.4
Naturkvalitet

Principperne i kommunens naturplanlægning anvendes til fastlægning af arealernes målsætning. Kommunens planlægning og administration skal sikre, at arealerne opnår målsætningen.

Tilstanden i naturområder og vandhuller, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke ændres uden tilladelse. Kommunen vil dog i særlige tilfælde efter en konkret vurdering være indstillet på at tillade ændring af et naturområdes nuværende tilstand under hensyntagen til arealets målsætning.

Målsætning om høj eller god naturtilstand (tilstand I og II). Der vil normalt kun blive givet tilladelse til indgreb, som understøtter kvaliteten af den naturtype, der findes på arealet.

Kommunen vil i nødvedigt omfang medvirke til at sikre naturtypen gennem plejeforanstaltninger.

Kommunen vil søge at kanalisere stats- og EU-midler til plejeforanstaltninger til sikring af naturtypen.

Mariagerfjord Kommunes naturkvalitetsplan omfatter de arealer, der efter naturbeskyttelseslovens § 3 er beskyttet mod ændringer. Det vil sige heder, overdrev, enge, strandenge, moser og vandhuller. Naturkvalitetsplanen er Mariagerfjord Kommunes retningslinjer for naturbeskyttelse. Planen vil anvendes ved kommunens administration af naturbeskyttelseslovens § 3, ved kommunens vurdering af projekters virkning på miljøet og ved kommunens landzoneadministration, lokalplanlægning m.v.

Naturkvalitetsplanen muliggør også en mere underbygget prioritering af, hvilke arealer der bør understøttes med naturpleje eller naturgenopretning. Endvidere muliggør planen en bedre formidling til borgerne om gode naturområder, friluftsmuligheder m.m. Borgerne i kommunen kan anvende planen som retningsgivende for, hvordan de kan forvente at få deres sager behandlet. Naturkvalitetsplanen indeholder principper for, hvordan naturbeskyttelse skal forvaltes. Naturkvalitetsplanen kan dog ikke bruges til at slå op i og få detaljerede svar på, hvilke ønsker der er for hver enkelt naturlokalitet. Kommunens stillingtagen i konkrete sager vil især afhænge af områdets naturværdier, af ejerens ønsker og af hensynet til den generelle naturudvikling i kommunen.

Mariagerfjord Kommune agter at udarbejde konkrete beskrivelser af de enkelte naturtyper i kommunen. Beskrivelserne skal illustrere, hvilke hensyn der lægges vægt på i naturadministrationen og dermed afspejle Mariagerfjord Kommunes naturpolitik. Kommunens målsætning for den enkelte naturtype vil fremgå af beskrivelserne.

Målsætning af naturtilstand

For at sikre en god naturkvalitet har Mariagerfjord Kommune udarbejdet en metode til at opsætte en målsætning for tilstanden på naturarealer. Ud fra naturindholdet, udtrykt ved en tilstandsklasse, den områdetype naturarealet ligger i, dets økologiske funktion, indsatsbehovet, naturtypen og potentialet vil kommunen opstille en målsætning for tilstanden af naturarealerne. Tilstandsmålene vil blive beskrevet i detaljer i de kommende naturtypebeskrivelser, for hver enkelt naturtype.

Hovedprincippet i naturkvalitetsplanen er, at beskyttelse af naturområder med mest værdifuldt naturindhold prioriteres højest. Da en rig natur spiller en central rolle i Mariagerfjord Kommunes administration i det åbne land, vil der i naturplanen som udgangspunkt ikke forekomme naturmålsætninger, som er ringere end et areals aktuelle tilstand, eller naturarealer, som har en målsætning om dårlig naturtilstand (tilstandsklasse V). Naturplanen sigter på at sikre og bevare, samt forbedre og udvikle, den eksisterende natur, hvilket er i overensstemmelse med formålet med naturbeskyttelseslovens § 3.

Målsætning om moderat Naturtilstand (tilstand III).
Der vil kun i særlige tilfælde kunne gives tilladelse til mindre indgreb efter en konkret vurdering af indgrebets betydning for naturen. Aktiviteter der kan forringe naturkvaliteten i naturområderne skal i videst muligt omfang undgås.

Kommunen vil søge at kanalisere stats- og EU-midler til plejeforanstaltninger til sikring af naturtypen.

Målsætning om ringe naturtilstand (tilstand IV).
Der vil kun i særlige tilfælde kunne gives tilladelse til indgreb efter en konkret vurdering af indgrebets betydning for naturen. Aktiviteter der kan forringe naturkvaliteten i naturområderne skal i videst muligt omfang undgås.

Kommunen vil kun i forbindelse med samlede naturgenopretningsprojekter kanalisere midler til disse områder.

Kriterierne for målsætning af naturforekomster/værdifuldt naturindhold er som nævnt en kombination af naturområdets tilstandsklasse, potentiale, økologiske funktion, arealets størrelse og sammenhæng med anden natur, øvrige arealudpegninger og indsatsbehovet. Disse kriterier er samlet i skema 2.14.1.

Kriterierne for målsætning

Konstateret tilstand
Områderne er kortlagt efter et standardiseret system. Metoden sikrer en ensartet indsamling af information på de arealer, der besigtiges og en ensartet beregning af den aktuelle tilstand. Oplysningerne lægges løbende ind i Danmarks Naturdata, som er en del af Danmarks Miljøportal. Kommunens registreringer vil løbende blive opdateret på www.miljoeportal.dk.

Områdetype
Natur findes i forskellige områder og sammenhænge i det åbne land, og naturværdierne kan vægtes forskelligt, når interesserne skal afvejes. Det betyder, at naturkvalitetsplanen anvender områdetypen, hvor naturforekomsten findes, til at bestemme en målsætning for naturtilstanden. Kommuneplanen angiver, hvilke områder der er henholdsvis Natura 2000-områder, omfattet af fredning, særligt naturområde, naturområde, jordbrugsområde, økologisk forbindelseslinje, byzone og sommerhusområde.

Økologisk funktion
Naturen optræder som små og fragmenterede enheder i det åbne land. En væsentlig trussel mod rigdommen i naturen er, at arter af planter og dyr kan have svært ved at sprede sig fra levested til levested. Hvordan et naturareal ligger i forhold til et areal af samme naturtype, hvor meget natur og skov, der findes i nærheden af naturarealet, samt naturarealets størrelse, vil i kombination fortælle noget om naturarealets økologiske funktion som platform for spredning af arter.

Indsatsbehov
De allerfleste naturarealer i Danmark er resultatet af en lang driftshistorie med eksempelvis ekstensiv græsning eller høslæt. På grund af strukturforandringer i blandt andet landbruget ses den optimale pleje af naturarealer sjældnere og sjældnere. Omfanget af den nødvendige yderligere plejeindsats et naturareal kan kræve for at opnå den gode naturtilstand kan beskrives på fire niveauer som ingen, mindre, betydelig eller omfattende. Der kan dog også forekomme situationer, hvor den gode naturtilstand ikke er genoprettelig på grund af andre hensyn eller andet.

Naturtyper
I naturbeskyttelsesloven opererer man med beskyttede naturtyper som heder, overdrev, enge, strandenge, moser og vandhuller samt bestemte vandløb. Disse naturtyper kan underinddeles efter sammensætning af arter, fysiske og kemiske forhold og tilstedeværelse eller mangel på forskellige strukturparametre. Som eksempel kan nævnes at mose kan underopdeles i højmose, pilemose, rigkær osv.

Flere af naturtyperne er i dag truede og/eller sjældne, både på europæisk, nationalt og lokalt plan. Det er derfor væsentligt for Mariagerfjord Kommune at prioritere visse naturtyper frem for andre.

Potentielt naturindhold
Et hovedprincip i naturkvalitetsplanen er, at beskyttelse af naturområder med mest værdifuldt naturindhold prioriteres højest. Det er også en vigtig forudsætning for Mariagerfjord Kommunes planlægning og administration, at kommunen kan identificere de naturarealer, der stadig indeholder et potentiale til at opnå den høje eller gode naturtilstand.

Sjældne arter
Naturkvalitetsplanen vil tillægge de naturarealer, hvor kommunen har konkrete oplysninger om tilstedeværelse af arter på habitatdirektivets bilag IV eller rødlistede arter en særlig værdi for at sikre disse arter og deres levesteder. Den danske rødliste er fortegnelsen over de danske plante- og dyrearter, der er blevet rødlistevurderet efter retningslinjer udarbejdet af den internationale naturbeskyttelsesorganisation (IUCN).

At rødlistevurdere vil sige at foretage en vurdering af plante- og dyrearternes risiko for at uddø. De forskellige fortegnelser over særlige beskyttelseskrævende arter vil vægtes således, at arter på habitatdirektivets bilag IV vægtes højest, dernæst rødlistekategorierne forsvundet (RE), kritisk truet (CE) og moderat truet (EN). Dernæst kommer ansvarsarter (som ikke er vurderet som forsvundet (RE), kritisk truet (CE) eller moderat truet (EN)), og arter i rødlistekategori sårbar (VU) eller næsten truet (NT) og slutteligt fredede arter, som endnu ikke er bedømt i rødlistesystemet. Hvis der ikke er kendskab til arter i nogle af de nævnte kategorier medregnes kriteriet ikke i den samlede fastsættelse af målsætning.

Forholdet til Vand- og Natura 2000-planerne
Mariagerfjord Kommunes naturkvalitetsplan omfatter de arealer, der efter naturbeskyttelseslovens § 3 er beskyttet mod ændringer, med undtagelse af de arealer, som er tilstandsvurderet i forbindelse med kortlægningen af Natura 2000-områderne.

	Høj naturtilstand I	God naturtilstand II	Moderat naturtilstand III	Ringe naturtilstand IV	Dårlig naturtilstand V	Tildelt klasse
Konstateret tilstand	Tilstandsklasse I	Tilstandsklasse II	Tilstands-klasse III	Tilstands-klasse IV	Tilstands-klasse V	
Områdetype	Natura 2000, Regionalt naturområde	Fredning, Økologisk forbindelseslinje	Naturområde	Jordbrugsom-råde	Byzone eller sommerhus-område	
Økologisk funktion	Afgørende trædestens-funktion	Betydende trædestens-funktion	Trædestens-funktion	Begrænset trædestens-funktion	Ingen trædestens-funktion	
Indsatsbehov	Intet	Mindre	Betydeligt	Omfattende	Ikke genopretteligt	
Naturtype	Højt prioriterede naturtyper	Prioriterede naturtyper	Veludviklede naturtyper	Ringe udviklet naturtype med æstetisk værdi	Ringe udviklet naturtype uden æstetisk værdi	
Potentielt naturindhold	Stort	Godt	Moderat	Begrænset	Ubetydeligt	
Sjældne arter	Tilstedeværelse af bilag IV-art eller rødlistet art i kategori forsvundet (RE) kritisk truet (CE) eller moderat truet (EN)	Tilstedeværelse af ansvarsart eller rødlistet art i kategori sårbar (VU)	Tilstedeværelse af rødlistet art i kategori næsten truet (NT) eller fredet art, som ikke er rødliste-vurderet			

Skema 2.14.1. Kriterier for fastsættelse af målsætning for naturarealer.
Eksempel: En lokalitet har en konstateret tilstand på 3 (ud fra forekomst af planter og dyr, vurderet efter planlægningssystemets tilstandsdel), den ligger i Natura 2000 (klasse 1), lokaliteten en betydende trædestensfunktion i landskabet (klasse 2), de negative faktorer er fuldt genoprettelige (mindre indsatsbehov = klasse 2) og dens naturtype er habitatnatur-typen Tør Hede (4030) som er prioriteret naturtype i Mariagerfjord Kommune (klasse 2). Endelig lokaliteten et godt potentiale for et værdifuldt naturindhold og der er ikke fundet eller kendskab til rødlistede arter på arealet (klasse = 2). Summen af tildelte karakterer er 12, hvilket giver et gennemsnit på 2. Stedets målsætning er altså tilstandsklasse 2 = god naturtilstand, og stedets aktuelle tilstand – vurderet efter systemets tilstandsdel – bør kunne bringes op i denne klasse.

De tilstandsvurderede naturarealer indenfor Natura 2000-områderne udgør en delmængde af de beskyttede naturarealer i kommunen. I Natura 2000-sammenhæng opererer man med flere naturtyper end i naturbeskyttelsesloven. Der er i Danmark udpeget Natura 2000-områder for 59 naturtyper og for 35 dyre- og plantearter. Der er bl.a. udpeget områder for natur med sandbanker, laguner, stenrev, klinter, strandenge, forskellige klittyper, våde og tørre heder og forskellige slags søer, moser og skove. De naturtyper og arter, et habitatområde udpeges for at beskytte, udgør områdets udpegningsgrundlag.

Kommunens naturkvalitetsplan kommer til at udgøre en del af grundlaget for den fremtidige planlægning samt administration af de love, kommunen har ansvaret for i det åbne land. Det har ikke været muligt at udrede samspillet mellem naturkvalitetsplanen og de statslige natur- og vandplaner, da det ikke har været muligt at lægge de statslige natur- og vandplaner til grund for kommuneplanarbejdet.

I de tilfælde hvor Vand- og Natura 2000-planer opstiller en højere målsætning for tilstanden end kommunens naturkvalitetsplan, vil det være vand- og naturplanernes målsætning, der er gældende over for kommunens administration og planlægning.

Læs mere om Natura 2000-områderne i Retningslinje 2.14.3.

Retningslinje 2.14.5
Økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser fremgår af kort 2.14.1 og kortbilag 2.14.

I de økologiske forbindelser skal planlægning og administration af arealanvendelsen og tilstanden som udgangspunkt forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at spredes til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn.

Det tilstræbes, at de beskyttede naturarealer indenfor de økologiske forbindelser opfylder kravene om gunstig bevaringsstatus, jf. kommunens naturkvalitetsplan. Endvidere tilstræbes, at arealet med beskyttet natur er i fremgang indenfor de økologiske forbindelser.

Der er udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinjer overalt i landskabet, fx langs markveje og små vandløb.

De udpegede forbindelse kan opdeles i seks kategorier:
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn)
- Tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.)
- Våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser mv.)
- Strandengsforbindelser
- Vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning
- Åbne områder (uden skov, hegn og lignende), der er særligt værdifulde for rastende fugle

De økologiske forbindelser er forskellige med hensyn til naturtyper og arter, men de rummer alle en koncentration af værdifuld natur som beskyttede naturtyper og skove. I forvaltningen af de økologiske forbindelser er det vigtigt at vurdere, om en påtænkt ændring i arealanvendelsen eller tilstanden er forenelig med de naturtyper og arter, forbindelsen skal sikre.

En ændring i form af for eksempel tilplantning kan være gavnlig for en skovforbindelse, men uønsket i forbindelse med lysåbne naturarealer som enge, heder og overdrev. Samtidig gøres opmærksom på, at en økologisk forbindelse godt kan være udpeget for mere end én af ovenstående kategorier, fx en ellesump, der både kan være en skovforbindelse og en våd forbindelse.

Retningslinje 2.14.6
Barrierer for dyre- og planteliv i de økologiske forbindelser

I de økologiske forbindelser skal barrierer for spredning af dyr og planter så vidt muligt undgås.

Hvor et nyt anlæg med barrierevirkning ikke kan undgås, skal virkningen reduceres mest muligt.

Virkningen af eksisterende barrierer indenfor de økologiske forbindelser skal søges reduceret mest muligt.

Barrierer for planters og dyrs spredning kan være vidt forskellige. Mens planters udbredelse kan bremses af bebyggede eller dyrkede arealer, virker tekniske anlæg som veje, jernbaner og visse ledningsanlæg som barrierer for mange dyr.

Barrierer for spredning er et væsentligt problem, for isolerede bestande af dyr og planter har dårlige betingelser for langsigtet udvikling. For sårbare dyrearter kan trafikdrab også være et problem ved direkte at reducere bestanden.

Hvor nye tekniske anlæg nødvendigvis må passere en økologisk forbindelse, er det et krav, at barrierevirkningen bliver mindst mulig, eksempelvis ved etablering af faunapassager. I visse tilfælde kan der også være behov for hegning af vejanlæg, så dyrene ledes til de egnede passagemuligheder, og trafikdrab undgås.

Hvor der findes eksisterende anlæg med barrierevirkning, fx opstemninger i vandløb, vejanlæg mv., bør der arbejdes på at reducere eller fjerne virkningen, så vidt det er muligt.

De økologiske forbindelser kan mindske barriereeffekten af vejanlæg ved at understøtte etablerede og kommende faunapassager og lignende. For at sikre at dyrene benytter de ønskede ruter i landskabet, kan anlæggelsen af faunapassager efter behov ledsages af forbedringer af de økologiske forbindelser i tilknytning til passagerne.

Retningslinje 2.14.7
Ådale

De udpegede ådale og dalstrøg fremgår af kort 2.14.1 samt kortbilag 2.14.

I ådale og visse dalstrøg formet af mindre vandløb må der som udgangspunkt ikke foretages indgreb som:

- Forringer mulighederne for at opretholde/genskabe den naturlige hydrologi
- Forringer naturværdierne i ådalene
- Modvirker målopfyldelse i den del af ådalenes natur, der er omfattet af kommunens naturkvalitetsplan, jf. Retningslinje 2.14.4.
- Modvirker målopfyldelse i ådalenes Natura 2000-områder og vandløb samt i de kystvande, som vandløbene munder ud i.

Eksisterende spærringer m.v., som forringer mulighederne for at genoprette naturværdier og det naturlige samspil i ådalene, skal søges fjernet i videst muligt omfang og under hensyntagen til kultur- og landskabsværdier og med stor vægt på naturhensynet.

Forvaltningen af ådalene er i dag stillet over for en række udfordringer, som angår både natur- og miljøhensyn og den driftsmæssige udnyttelse. Hovedparten af ådalenes vandløb har gennem mere end 100 år været udsat for en stærk kulturpåvirkning, som har forringet vandløbskvaliteten og påvirket dyre- og plantelivet negativt, og trods de seneste 20-25 års indsats for at vende denne udvikling er især vandløbenes fysiske tilstand mange steder stadig ikke tilfredsstillende.

Påvirkningen kan føres tilbage til tidligere tiders reguleringer og til den vedvarende vedligeholdelse (grødeskæring og opgravninger), som udføres af hensyn til arealudnyttelsen (landbrug og dambrug) på de vandløbsnære arealer. Samtidig er den intensive udnyttelse ved og af de vandløbsnære arealer i ådalene gennem det sidste årti mange steder blevet problemfyldt som følge af utilstrækkelig afvanding.

De ændrede afvandingsforhold skyldes dels, at vandløbsvedligeholdelsen i højere grad tilpasses lovbundne hensyn til natur og miljø, dels at der i nogle områder er sket omfattende terrænsætninger. Endelig har øgede nedbørsmængder også betydning for udviklingen i ådalene, og denne tendens kan forventes at blive forstærket af de fremtidige klimaændringer.

Også en ekstensiv drift, fx afgræsning, kan i visse områder være besværliggjort som følge af den højere vandstand. Samtidig er det en generel tendens, at der er langt færre græssende dyr i ådalene end tidligere. Dels er kreaturbestanden generelt faldende, dels sker der en koncentration i store bedrifter, hvor dyrene græsser på kulturgræsmarker nær driftsbygningerne, og det betyder, at arealet med ekstensiv afgræsning er brat faldende, og at tidligere afgræssede arealer gror til. Det gælder ikke kun de vandløbsnære engarealer, men også overdrevene på ådalenes skrænter. Ådalene bliver hastigt fattigere på lysåbne naturtyper og den flora og fauna, som er knyttet til disse.

Endelig påvirkes ådalenes naturindhold af gødskning og anvendelse af sprøjtemidler i forbindelse med intensiv dyrkning. Denne påvirkning sker bl.a. i form af luftbåren kvælstof og partikulært fosfor ved overfladeafstrømning. Overfladevandet og grundvandsressourcerne kan også være negativt påvirkede.

Ådalene besidder et meget stort potentiale for sikring og udvikling af værdifuld natur, da de ofte indeholder mange forskellige naturtyper, såsom overdrev, krat, skov, kilder, moser, kær, enge og vandløb. Endvidere er ådalene specielle ved, at de med relativt enkle midler kan genskabes som spredningskorridorer.

Ådalene har som nævnt tidligere været udsat for voldsom dræning, men på grund af mineralisering af de organiske aflejringer i ådalene og generelt forfald af disse dræn, er drænforholdene ofte ikke længere optimale for dyrkning. En nydræning er

til gengæld oftest ikke rentabel. Ådalene er derfor særdeles interessante i naturforvaltningsøjemed. Her er på samme tid aftagende økonomisk interesse fra det industrialiserede landbrug OG mulighed for genskabelse af gode levesteder for truede planter og dyr. En afledet effekt heraf kan samtidig være en begrænsning af udvaskning af kvælstof og fosfor til vandløb, søer og fjorden. De ofte svært forenelige interesser i ådalene tydeliggør behovet for helhedsbetragtninger, som ovenstående retningslinje skal medvirke til.

Retningslinjen tjener til opfyldelse af de mål for ådalene, som er opstillet nedenfor. Den skal sikre en helhedsorienteret og bæredygtig forvaltning af ådalene både med hensyn til naturindhold, landskab og driftsmæssig udnyttelse. Det er af afgørende betydning, at det naturlige samspil mellem ådal og vandløb kan udfoldes i vidt omfang, og at aktiviteter i ådalen som drift af arealer, tekniske anlæg og kulturtekniske indgreb ikke modvirker dette samspil. Målene afhænger af ådalenes status i forhold til områdeudpegningerne i kommuneplanen:

Mariagerfjord Kommune har opstillet en række mål for ådalene, som danner ramme for en prioritering. Hovedmålene er:

- at den naturlige hydrologi i ådalene, det vil sige det naturlige samspil mellem ådal og vandløb, søer, kilder og væld i ådalene, kan udfoldes i videst muligt omfang,
- at bevare og beskytte eksisterende værdifuld natur i ådalene,
- at skabe mere og bedre natur i ådalene,
- at der i kilder og væld opretholdes/genskabes hydrologiske forhold, der sikrer et alsidigt dyre- og planteliv samt kildernes landskabelige og kulturhistoriske værdier,
- at sikre den fastlagte pleje i fredede dele af ådalene,
- at sikre ådalenes betydning som økologiske forbindelser,
- at udnyttelsen af ådalene sker på en bæredygtig måde under hensyntagen til miljø og natur, så belastningen med næringssalte og sprøjtemidler begrænses mest muligt,
- at aktiviteter i ådalene ikke modvirker målopfyldelse i de kystvande, som vandløbene munder ud i, og
- at sikre, at vandløbene i ådalene opfylder de fastsatte målsætninger for vandløbsstrategien.

Ådalene er inddelt i to kategorier med følgende prioritering:
1. Ådale i habitatområder og/eller særlige naturområder
2. Ådale i naturområder og jordbrugsområder

Til hver kategori er knyttet en række delmål.

Delmålene for ådale i Natura 2000-område og/eller særlige naturområder er:
- at al kunstig afvanding bringes til ophør i det omfang, det påvirker – direkte eller indirekte – habitatnaturtyper negativt og/eller modvirker forbedring af habitatnaturtyper,
- at udvikling af sumpskove fremmes, hvor betingelserne er til stede,
- at ekstensiv drift, fx i form af afgræsning, fremmes,
- at spærringer i vandløb søges fjernet, så vandløbets hovedløb genoprettes, dog under hensyntagen til kultur- og landskabsværdier,
- at dambrugsdrift løbende afvikles,
- at regulerede vandløbsstrækninger restaureres, og
- at vandløbsvedligeholdelsen ophører eller reduceres i videst muligt omfang.

Delmålene for ådale i naturområde og jordbrugsområde er:
- at dræning af sætningstruede jorder (tørv, dynd og lignende) bringes til ophør,
- at kunstig afvanding i øvrigt i videst muligt omfang bringes til ophør,
- at ekstensiv drift fremmes,
- at spærringer søges fjernet, så vandløbets hovedløb genoprettes, dog under hensyntagen til kultur- og landskabsværdier, og
- at vandløbsvedligeholdelsen udføres, så den ikke modvirker opfyldelse af vandløbets målsætning.

Det er hensigten med retningslinjen både at regulere fremtidige indgreb og at give mulighed for at ændre eksisterende forhold – for eksempel spærringer i vandløb, hvor der ikke er tale om værdifulde kulturspor som eksempelvis vandmøller.

Retningslinje 2.14.8
Beskyttelse af arter fra habitatdirektivets bilag IV

I yngle- og rasteområder for bilag IV-arter skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de bilag IV-arter, som området er yngle- eller rasteområde for.

Habitatbekendtgørelsens principper for at beskytte visse arter er at:

- Der må ikke gives tilladelser eller vedtages planer m.v., der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.
- Ved vurderingen kan lægges en bred, økologisk betragtning af yngle- og rasteområder til grund (den såkaldte økologiske funktionalitet).
- Der må ikke gives tilladelse eller vedtages planer, der kan ødelægge levesteder for bilag IV-plantearter.
- Beskyttelsen kan kun fraviges i helt særlige tilfælde.

Habitatdirektivets artikel 12 indeholder krav om en streng beskyttelse af forskellige dyre- og plantearter, som er omfattet af direktivets bilag IV. Eksempelvis er der forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes yngle- og rasteområder. Det betyder, at den planlæggende myndighed eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, er forpligtet til at varetage hensynet til arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV i de områder, som vil kunne blive påvirket af planer og projekter.

I Danmark findes 36 dyrearter og 7 plantearter der er optaget på bilag IV, hvoraf 16 dyrearter og 2 plantearter forekommer i Mariagerfjord Kommune. Heraf er nogle arter sjældne, som løgfrø og blomsterplanten gul stenbræk, der i Danmark kun findes på meget få lokaliteter, men som bl.a. kan opleves i Mariagerfjord Kommune.

Andre bilag IV-arter er mere almindelige arter, som stor vandsalamander og spidssnudet frø, hvis levesteder arealmæssigt har været i stærk tilbagegang i en årrække. For at gøre en aktiv indsats for at stoppe denne tilbagegang og dermed bidrage til det internationale mål om at stoppe tab af biodiversitet inden 2010, er det kommunens holdning, at der i planlægning og administration vedr. arealanvendelsen og tilstanden skal forsøges at forbedre levesteder og spredningsmuligheder for bilag IV-arterne.

2.15 Kulturarv

Både byerne og det åbne land rummer en righoldig kulturarv, der indgår som strategisk element i den kommunale planlægning

Kommunen har kompetencen til at udpege og afgrænse kulturmiljøer samt til at registrere bevaringsværdige bygninger.

Målet med sikring af kulturarven er at sikre, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til beskyttelse af fredede og bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer, kirkeomgivelser og fredede fortidsminder. Hensynet til de kulturhistoriske interesser skal integreres i kommunens øvrige planlægning og forvaltning.
Som baggrund for registreringen af de kulturhistoriske bevaringsværdier ligger bl.a. kulturhistoriske redegørelser udarbejdet af Nordjyllands amt, Århus amt og Viborg amt i samarbejde med museerne.

De udpegede kulturmiljøer, der har overvægt i det åbne land, kan suppleres med udpegning af kulturmiljøer i byerne. Dette, sammenholdt med kulturarvstyrelsens udpegning af industriminder, vil give et dækkende billede af kommunens kulturmiljøer.

Kommunen er den største forvalter af kulturarven, og det er en kommunal forpligtigelse at tage vare på kulturarven og beskytte den. Mariagerfjord Kommune vil anvende kulturarven som en ressource, der skal medvirke positivt til fremme af bosætning, erhvervsudvikling og turisme.

Mariagerfjord Kommune er én af landets 8 kulturarvskommuner.
Det første kulturarvsprojekt, Fjordatlasset – Dejlig er fjorden, historier og spor i fjordlandet – er færdiggjort i foråret 2009.
Fjordatlasset har fjorden som fokuspunkt og orienterer sig omkring fjordens betydning for det liv, der leves omkring fjorden og indeholder:

- Byroller og havnemiljøer.
- Kulturlandskabet.
- De kystnære kulturmiljøer.

Formålet med fjordatlasset er at afdække områdets fælles historie og indbyrdes relationer samt belyse de spor, der i tidens løb er sat på tværs af vandet. Fjordatlasset skal bruges som strategisk ressource i kommuneplanen, være med til at sikre et fælles fjordfokus og formidle kulturhistorien til borgere og turister.

Opmærksomheden henledes ligeledes på den arkæologiske kulturarv som beskyttes i museumslovens bestemmelser.

Kulturarvsstyrelsen har tegnet et danmarkskort over særligt bevaringsværdige arkæologiske lokaliteter, de såkaldte kulturarvsarealer. Alle kan klikke sig ind på kortet (www.dkconline.dk) og orientere sig om de steder, hvor der sandsynligvis gemmer sig værdifulde fund. Der er i alt udpeget 1.350 kulturarvsarealer, som tilsammen dækker ca. 1,9% af Danmarks areal.

Kortlægningen er sket i samarbejde med landets 48 arkæologiske museer og blev afsluttet med udgangen af 2005. Registreringen omfatter både kulturarvsarealer af national og regional betydning i det åbne land og bevarede dele af de middelalderlige bykerner.

Centrale problemstillinger

Mariagerfjord Kommune har stadig et meget varieret landskab, hvor intensivt landbrug veksler med ekstensivt udnyttede arealer præget af gamle kulturmiljøer – med diger, gravhøje og småveje, med moser og afgræssede enge, heder og områder med kuperede overdrev, landsbyer og fiskerlejer.

Erfaringen viser, at det netop er dette afvekslende landskab, som befolkningen og kommunens gæster sætter højest. Landskabet forandres drastisk

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenhed af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier

i disse år. Nutidens tekniske kunnen medfører, at landskabet præges af vor tids kulturspor, men også at fortidens spor ødelægges. Hvor det åbne land før var forbeholdt landbruget, bruger vi nu landskabet til andre og større anlæg og aktiviteter. Nogle nye anlæg kan indføjes, så landskabet præges af et samspil af elementer fra flere perioder.

Andre nye elementer kræver fjernelse af kulturhistoriske træk som bygninger, veje, beplantning osv. Det kan være vanskeligt at tilsløre store tekniske anlæg og ny løsrevet bebyggelse med beplantning, der reducerer kontrasten til det omgivende landskab.

Landskabsstrukturer, der fortæller om menneskets udnyttelse af naturen og organiseringen i samfundet gennem tiden, bliver udvisket.

Stadig større landbrugsbedrifter betyder, at gamle markskel og diger sløjfes, at gamle markveje nedlægges, grøfter rørlægges og driftsbygninger ombygges eller nedrives.

Tilplantning og naturlig tilgroning gør også deres til, at kulturlandskabets struktur og udvikling kan blive svær at opleve og forstå.

Kulturarv

Kulturarven knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed på landet og i byerne fra den ældste tid og til i dag.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer til sikring af de væsentligste dele af kulturarven.

Kulturarven på landet og i byerne omfatter fortidsminder, bygninger og kulturmiljøer samt kirkerne og deres omgivelser.

Ved et kulturmiljø forstås et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Med henblik på at sikre at kulturarvsinteresser varetages på kvalificeret måde i planlægningen, er der i lovgivningen fastlagt en række samarbejdsrelationer:

Kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer skal gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndighederne virke for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden. (Museumsloven § 23, stk. 1).

Planmyndighederne skal inddrage det vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier. (Museumsloven § 23, stk. 2).

Kommunerne kan nedsætte et lokalt kulturmiljøråd med henblik på at understøtte arbejdet med de kulturhistoriske og bygningskulturelle værdier. (Museumslovens § 23 a).

Landsbykirkernes markante placering i landskabet sløres af beplantning og tilgroning, og nye anlæg som siloer, gylletanke, vindmøller, store haller eller andet byggeri dominerer i kraft af deres størrelse kirkernes omgivelser.

Mange af kystområdernes kulturhistoriske spor er fjernet for at fremme byudvikling og sommerhusbyggeri. Byudviklingsinteresser omkring de største byer medfører, at værdifulde landsbyer forvandles til sovebyer på kort tid. Et tilsvarende pres opleves i de populære turistområder, hvor nogle bevaringsværdige miljøer helt har mistet deres særpræg og kvaliteter.

Erfaringen viser, at hvor masseturisme dominerer et område, ændres dette i overensstemmelse med turisternes behov, smag og vaner. Men i takt med at et turistområde målrettes mod erhvervets interesser, kan det miste sit autentiske særpræg og dermed måske sin attraktionsværdi for turister.

Ind imellem ses kulturmiljøer, hvor der er anvendt materialer eller løsninger, som ikke harmonerer med den oprindelige byggestil, ofte på grund af uvidenhed fra ejernes side.
Her vil kommunen formidle information i form af registranter og vejledninger, udarbejde bevaringsplaner og være med til at skaffe bevaringsmidler. Til brug for dette arbejde benyttes bevaringssystemet SAVE. Bevaringsværdien er fastlagt efter en skala fra 1 til og med 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste.

Efter bestemmelser i planloven og bygningsfredningsloven kan bevaringsværdige bygninger optages i kommuneplanen. Byrådet har med baggrund heri vedtaget, at de bevaringsværdige bygninger i kategori 1 til og med 4 skal søges bevaret og sikres ved indarbejdelse i kommuneplanen. Fortegnelse over bevaringsværdige bygninger kategori 1 til 4, pr. 19.12.2013, er medtaget efter Retningslinje 2.14.8 Bevaringsværdige bygninger.

Optagelsen i kommuneplanen betyder, at en bygning med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 ikke kan nedrives før nedrivningsmeddelelsen har været bekendtgjort. Byrådet kan, efter planlovens § 14, nedlægge forbud mod nedrivningen med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Hvis nedrivningsønsket imødekommes, skal kommunen offentlig bekendtgøre beslutningen.

I kommende lokalplaner vil der endvidere blive fastlagt bevarende bestemmelser og forbud mod nedrivning af bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4. Bestemmelserne betyder, at byrådet skal godkende nedrivning og udvendige bygningsændringer.

Mange kulturhistorisk værdifulde bygninger skifter anvendelse gennem tiden. Herregården bliver til hotel eller kursuscenter, mejeriet laves om til lysfabrik og landsbyskolen bruges til beboelse. Det er positivt, hvor alternativet var forfald til en ruin, men det er nødvendigt med en afvejning mellem misligholdelse eller bevarelse under en ny anvendelse, der måske kræver store bygningsmæssige ændringer. Det er også nødvendigt med en afvejning i forhold til anden lovgivning, så den ændrede anvendelse ikke fører til en uønsket byspredning.

Bebyggelsen i landsbyerne og det åbne land er i høj grad med til at præge måden, det nordjyske landskab opleves på. Et karakteristisk kulturtræk er de forskelle i byggeskik, der kan ses fra egn til egn. Byggetraditionerne har en historie at fortælle og er både et udtryk for den lokale identitet og en attraktion for turismen. Udviklingen i bebyggelsesformer og materialevalg i overensstemmelse med nutidens ønsker og tendenser kan føre til, at byggetraditioner og forskelle fra egn til egn ikke længere kan opleves.

I forhold til at varetage hensynet til kirkerne og deres omgivelser er der behov for et godt planlægnings- og administrationsgrundlag for de forskellige myndigheder. Problemet kan afhjælpes ved en registrering af bevaringsværdierne og en beskrivelse af de forventelige konsekvenser af forskellige anlæg. Et sådant grundlag kan benyttes til at forebygge interessekonflikter, hvis det gøres tilgængeligt for potentielle bygherrer og andre parter.

Byrådets holdninger og mål

Byrådet vil arbejde for, at den indsats, der hidtil er gjort for at sikre

fortidsminder og historiske monumenter suppleres med sikring af kulturhistoriske spor og sammenhænge, så mangfoldigheden af vor fælles historie bevares for vore efterkommere. Byrådet mener, at indsatsen må bygge på principperne om, at bevaring og benyttelse går hånd i hånd og på en bred lokal forståelse og medvirken.

En forudsætning for byrådets accept af en ændret arealanvendelse i et område med værdifulde kulturmiljøinteresser er, at der sker en tilpasning, så de særlige kulturtræk bevares og understøttes. Det kan fx medføre, at nye anlæg skal planlægges, så de respekterer og tilpasser sig gamle kulturspor som hegn, skel, diger og veje, der med den nye anvendelse bevares og plejes.

Større tekniske anlæg og byggeri som vindmølleparker, nye højspændingsledninger, større veje, sommerhusbyggeri og lignende harmonerer ikke med bevaringsinteresserne i de værdifulde kulturmiljøområder og bør undgås.

Det er byrådets mål, at kommunens kulturmiljøarv skal beskyttes og bruges med omtanke, så kommende generationer får mulighed for de oplevelser og livsvilkår, som vi har fået.

Dette betyder at både de værdifulde spor og enkeltelementer og de kulturhistoriske helheder skal benyttes og kommunens egnskarakteristiske bebyggelsesstruktur og byggeskik skal sikres. Endvidere skal hensynet til de kulturhistoriske interesser integreres i kommunens øvrige planlægning.

Byrådet finder, at kirkernes betydning som kulturhistoriske monumenter i landskabet skal fastholdes. En række landsbykirker hører til de ældste, bevarede bygninger i kommunen, og i det åbne land har forandringerne af såvel kirkebygninger som omgivelser ofte været ubetydelige sammenlignet med udviklingen i byerne.

Landsbykirkerne repræsenterer for såvel befolkningen som turisterne en lang og levende tradition. De nyere kirkebygninger i tidstypiske stilarter er en del af denne tradition. De har ofte en spændende tilblivelseshistorie og fortæller om udviklingen i befolkningens bosætning og erhverv.

Bevoksning udgør et særligt problem i kirkeomgivelser. Byrådet finder, at skovrejsning og tilplantning, også med brede læhegn, bør undgås i kirkeomgivelser og rydning af slørende bevoksning bør fremmes.

Dette gælder også historisk værdifulde overdrev, heder, kær, moser og enge, hvor en efterfølgende pleje med afgræsning og eventuelt høslæt er vigtig. Naturområder med bevoksning som historiske læhegn, egeskov, stævningsskov, produktionsskov mv. kan være værdifulde kulturmiljøer, der er bevaringsværdige.

Derfor kan der være behov for at prioritere hensyn til forskellige typer af værdifulde kulturmiljøer. I prioriteringen kan andre hensyn til arealanvendelse og naturbeskyttelse indgå som parametre.

Hvad angår sikring af de kulturhistoriske helheder, kulturmiljøerne, overføres udpegningerne i regionplanerne fra 2005 til kommuneplanen. De kulturhistoriske helheder består blandt andet af bevaringsværdige landsbyer, herregårdslandskaber og andelsbyggerier.

De frivillige aftaler til sikring af kirkernes omgivelser der blev til i samarbejde med kommunerne, menighedsrådene, provstiudvalgene og stiftsøvrighederne er medtaget i kommuneplanen.

Det er byrådets mål at kirkerne, de markante fortidsminder og de fredede bygningsanlæg skal sikres som tydelige kendemærker i landskabet.

Endvidere skal kirkernes betydning som kulturhistoriske monumenter sikres mod forringelse ved byggeri og anlæg i nærområdet.

Retningslinje 2.15.1
Udpegning af værdifulde kulturmiljøer

På kortbilag 2.15 er udpeget de værdifulde kulturmiljøer, som skal sikres såvel i byzoner, sommerhusområder som i landzone.

De udpegede kulturmiljøer skal optages i kommende lokalplaner.

Der bør tillige udarbejdes bevarende lokalplaner for ar sikre miljøerne for eftertiden.

I skemaerne på de tre efterfølgende sider findes en kort beskrivelse af kulturmiljøerne. Se endvidere kortbilag 2.15.

De tidligere amtsråd har i regionplanerne udpeget en del kulturmiljøer i Mariagerfjord Kommune. Alle kulturmiljøerne er overført til denne kommuneplan suppleret med to områder fra Kulturarvsstyrelsens udpegning af industriminder – H.I. Bies Bryggeri og Hobro Havn – og området "Odins Alter".

De tidligere amtsråd har sammen med museerne udarbejdet en mere fyldig beskrivelse af de udpegede værdifulde kulturmiljøer. Heri fortælles om baggrunden for udpegningen, om sårbarhed og trusler for det enkelte kulturmiljø og hvilke beskyttelseshensyn, der skal varetages. Der er ligeledes en beskrivelse af Odins Alter. Beskrivelserne kan ses på www.mariagerfjord.dk.

Kulturarvsstyrelsen iværksatte i 2003 arbejdet med udpegning af industriminder. Udpegningerne er tilvejebragt i et samarbejde mellem Kulturarvsstyrelsen, museerne og en arbejdsgruppe bestående af eksperter fra universiteter, museer og arkitektskoler. Der er p.t. udpeget 161 i Danmark. Tre af de udpegede industriminder er beliggende i Mariagerfjord Kommune. Det drejer sig om:

- H.I. Bies Bryggeri, Adelgade 26, Hobro. Denne ejendom er fredet, men alligevel optaget som værdifuldt kulturmiljø nr. 34.
- Hobro Havn – området Nordre Kajgade, Søndre Kajgade + skibsværft, fiskerihavn og gasværk. Optaget som værdifuldt kulturmiljø nr. 35.
- Dania, industrimiljø med tre cementfabrikker (1873-1975). Er indeholdt i Aarhus Amts udpegning af kulturmiljø nr. 719-06-17 Kystlandskabet øst for Mariager. Optaget som værdifuldt kulturmiljø nr. 30.

Beskrivelserne af industriminderne kan ses på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside www.kulturarv.dk

Det er planmyndighedernes opgave at varetage kulturbeskyttelsesinteresserne inden for egne kompetenceområder, og de udpegede kulturmiljøer skal ligge til grund for byrådets planlægning og administration. Endvidere skal kulturmiljøerne optages i kommende lokalplaner med en beskrivelse af de kulturhistoriske interesser, som ligger til grund for udpegningen, og med en angivelse af de særlige beskyttelseshensyn, der skal varetages, for at de enkelte områders oplevelsesværdi kan bevares og forbedres.

Nr.	Sted	Beskrivelse
1	HELBERSKOV	Uudflyttet landsby, fædrift, inddigning, stævningsskov.
2	HAVNØ	Køkkenmødding, herregårdslandskab, skov, ejerlav.
3	VISBORG VISBORGGÅRD	Landsby, slynget vejby, herregårds-landskab, statshusmandsbrug, stationsby.
4	GLARGÅRDE	Glashytte.
5	HADSUND BY	Handelssted, fiskerkvarter.
6	HADSUND BY	Industri.
7	VILLESTRUP-AKSELTERP-MØLDRUP	Herregårdslandskab, vandmølle, landsbyer.
8	BRØNDBJERG	Landsby, forteklyngeby.
9	OUEGÅRD-KIELSTRUP-STINESMINDE	Herregårdslandskab, haveanlæg, mølleri, landsbyer, arbejderbebyggelse, teglværk, kalkindvinding.
10	SKOVSGÅRD HOVEDGÅRD	Hovedgårdslandskab.
11	GLENSTRUP	Landsby, forteklyngeby, helligkilder, klosterruin.
12	FYRKAT-APOTEKERSKOVEN	Ringborg fra vikingetid, fritid. Området er udvidet med sigte på optagelse på UNESCOS verdensarvsliste.
13	ODINS ALTER	Ødelagt langdysse eller offersted.
14	HOSTRUP HUSE	Kvarteromdannelse og arkitektur 1920-1949.
15	SNÆBUM	Landsby med gadekær, jættestuer.

Nr.	Sted	Beskrivelse
16	OMRÅDE NORDØST FOR KATBJERG	Koncentration af grave – fl. jættestuer bl.a. Jordhøj og Ormhøj samt den meget store langdysse Kongehøjen.
17	MARSILLEBORG SKOV	Stor fredet køkkenmødding og rest af kalkværk fra nyere tid.
18	OMRÅDE VEST FOR SVENSTRUP	Stor koncentration af gravhøje bl.a. den anselige Gunderup høj. Desuden oltidssager og bopladser på stedet.
19	BROKHEDE PLANTAGE	Område med mange synlige gravhøje. Flere større høje, bl.a. den anselige Gunderhøj, en del mindre høje samt bopladser.
20	HEM	Område med større og mindre høje, herunder den store Enhøj samt enkelte tuer og stenkredse.
21	SKRØDSTRUP SKOV	En højgruppe på 7 og en højgruppe på 4 (Bøgild Høje) med flere anselige gravhøje. Flere enkelthøje og en langdysse.
22	ALSTRUP KRAT	Flere anselige højgrupper med bl.a. Hohøj – en af landets største bronzealderhøje. Selve Alstrup Krat rummer usædvanligt agerspor foruden andre betydelige kulturspor som hulveje og indelukker. Stor køkkenmødding ved Maren Mølle og ødekirkegård ved Hou.
23	ASSENS MARK	Stor og tæt koncentration af gravhøje.
24	MARIAGER FJORD OG KASTBJERG Å	Stenalderbopladser langs kysten og langs Kastbjerg Ås nedre del.
25	KLOSTERHØJ PLANTAGE	Koncentration af grave, bl.a. den store Ormehøj.

Nr.	Sted	Beskrivelse
26	SEM	To særligt smukt beliggende tvillinge-høje, hvoraf Møgelhøj er den ene.
27	NEBSTRUP HØJE	Grave og stenalderbopladser.
28	AJSTRUP	Høje og hjulspor.
29	HØJRYGGEDE AGRE VED LYSTRUP	På den lille mark ved Lystrup er der bevaret højryggede agre.
30	KYSTLANDSKAB ØST FOR MARIAGER	Spor efter kalkproduktion, fiskerlejet Fladbjerg, sommerhusområde, salt-produktion og cementproduktion.
31	Å MØLLE	Vandmølle siden 1500-tallet. Forskel-lige former for produktion gennem tiden.
32	VETERANBANESPORET FRA MARIAGER TIL FAARUP	Jernbanesportet Mariager-Handest, fra 1910, er stadig i brug af Mariager-Handest Veteranjernbane.
33	HUSMANDSSTEDET SØBLINK	Et usædvanligt velbevaret husmands-sted i meget original stand.
34	H.I. BIES BRYGGERI	Det gamle bryggerikompleks blev fre-det i 1986.
35	HOBRO HAVN	Nordre Kajgade, Søndre Kajgade og skibsværft, fiskerihavn og gasværk.

Retningslinje 2.15.2
Beskyttelse af de værdifulde kulturmiljøer

Inden for afgrænsningen af de udpegede områder i det åbne land skal de kulturhistoriske værdier beskyttes.

Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder.

Under afsnittet om centrale problemstillinger er beskrevet en række af de trusler, som de kulturhistoriske værdier skal beskyttes imod.

Ved udpegning af et værdifuldt kulturmiljø er der ikke tale om en fredning. I tilfælde af, at der skal ske byggeri eller ændret anvendelse inden for kulturmiljøets afgrænsning, skal der ske en afvejning af de forskellige hensyn, så kulturbeskyttelseshensynene varetages. For eksempel vil et borganlæg, der oprindeligt har ligget på en holm i et sumpområde, miste meget af sin karakter og oplevelsesværdi, hvis omgivelserne drænes og kultiveres, så det kommer til at ligge i et opdyrket tørbundsområde.

Retningslinje 2.15.3
Sikring af kulturhistorien generelt

Byrådets udpegning af værdifulde kulturmiljøer er ikke udtømmende, og der vil være andre værdifulde kulturmiljøer og kulturhistoriske enkeltelementer, som bør sikres bevaret gennem planlægning og administration. Hertil hører også en sikring af de markante fortidsminder og de fredede bygningsanlæg som tydelige kendingsmærker i landskabet.

Det er ikke alle bevaringsværdige kulturmiljøer, der er medtaget i byrådets udpegning af værdifulde kulturmiljøer, og udpegningen vil næppe nogensinde blive fuldstændig, da byrådet skal koncentrere sig om særligt typiske og værdifulde eksempler. Administrationen og bygherrer bør være opmærksomme på også at beskytte de mange kulturmiljøer, der ikke er udpeget af byrådet. Nogle af disse fremgår af Mariagerfjord Kommunes Fjordatlas, kommuneatlas for Mariager, bygningsregistranter, museernes, Kulturarvsstyrelsens og Skov- og Naturstyrelsens registreringer.

I dag er opmærksomheden i høj grad rettet mod samlede kulturmiljøer. Det bør ikke føre til, at indsatsen for at beskytte de kulturhistoriske enkeltelementer og spor bliver svækket (se også afsnit 2.14 Naturbeskyttelse).

Hvad angår de kulturhistoriske elementers fremtræden i landskabet, har opmærksomheden været rettet mod kirkerne, jf. Retningslinje 2.14.6 og 2.14.7. Men en vigtig opgave er også at sikre de markante fortidsminder og de markante, fredede bygningsanlægs synlighed i landskabet.

Det kan ske ved gennem planlægning, administration og pleje at hindre skovtilplantning og tilgroning, byggeri, anlæg eller andre forhold, der visuelt kan sløre eller forringe oplevelsen af disse anlæg i landskabet. Eksempler er skovrejsning, telemaster, vindmøller eller højspændingsanlæg, der på lang afstand kan forstyrre herregårde, sømærker, fyr, gamle vind- og vandmøller, gravhøje og lignende.

Retningslinje 2.15.4
Lokalplaner i kulturmiljøer

Når der udarbejdes lokalplaner, der går ind i de udpegede kulturmiljøer, bør lokalplanerne indeholde bevarende bestemmelser. Der bør foreligge en registrering af kulturværdierne, som er tilstrækkelig til at vurdere forhold, der skal reguleres i lokalplanen.

Retningslinjen skal forebygge, at lokalplaner for værdifulde kulturmiljøer udarbejdes på et spinkelt grundlag, så bevaringsinteresserne reelt ikke sikres.

Lokalplanernes formål vil ofte være opførelse af nyt byggeri eller lignende, men det bør sikres, at planerne også varetager beskyttelsesinteresserne i de udpegede kulturmiljøer. Af hensyn til muligheden for at bedømme om lokalplanens mål og bestemmelser er forenelige med hensynet til kulturværdierne, er det vigtigt, at den foreliggende viden bliver inddraget i planlægningen.

Ifølge den reviderede museumslovs § 23, stk. 2, skal planmyndigheden inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier.

Lokalplanlægning med bevarende sigte må ikke indeholde bindinger, som vil hindre fortsat landbrugsdrift efter tidssvarende metoder.

Retningslinje 2.15.5
Ændret anvendelse af historisk værdifulde bygninger

Ændring af anvendelsen af historisk værdifulde bygninger og anlæg kan finde sted, hvis den tjener til anlæggenes bevarelse, respekterer de særlige kulturtræk og er i overensstemmelse med øvrig planlægning og lovgivning.

Retningslinjen skal sikre, at der ved afgørelser om ændringer i anvendelsen bliver taget de fornødne hensyn til mulighederne for at bevare kulturhistoriske værdier. Målet er at opnå det bedste resultat i forhold til at bevare de eksisterende kulturværdier i form af bygninger og anlæg inden for de rammer, som den øvrige planlægning og lovgivning udstikker.

De bedste eksempler på bevarede kulturmiljøer og historisk værdifulde anlæg findes som regel, hvor de oprindelige funktioner er opretholdt. Her er oplevelsesværdien intakt. Funktionstømning kan dog være uundgåelig, eller funktionernes udvikling kan kræve så store ændringer, at de oprindelige værdier vil gå tabt, fx ved udvidelsesbehov og anvendelse af moderne teknologi. Ruintilstande er som regel uønskede, selv om en bygning i dårlig stand også kan give oplevelser af kulturhistorien.

Alternativet vil ofte være at tilføre bygninger og anlæg nye funktioner, fx indretning af kursusvirksomhed på en herregård eller omdannelse af andelstidens bygninger (mejeri, mølle osv.) til boliger og småerhverv. Ved stillingtagen til sådanne ændringer, fx i administrationen af planlovens og naturbeskyttelseslovens bestemmelser, må det vurderes, om anlægget rummer væsentlige kulturhistoriske værdier, og om disse kulturtræk kan bevares ved en ændret anvendelse.

Retningslinje 2.15.6
Beskyttelse af kirkernes fremtræden

Det skal i planlægningen og administrationen sikres, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.

Kirker omfattet af retningslinjen er vist på kortbilag 2.15.

Retningslinjen gælder for kirker i det åbne land. Udpegningen af disse kirker følger naturbeskyttelseslovens (Lov nr. 9 af 3. januar 1992, § 19) definition: At en zone i en radius af 300 meter fra kirkebygningen ikke fuldt ud er udnyttet til bymæssig bebyggelse. Ifølge § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter i denne zone. Retningslinjen sikrer også kirkeomgivelser uden for 300-meter zonen.

Mange typer af anlæg kan virke dominerende eller skæmmende i kirkernes omgivelser, fx vejbelysning, skiltning eller bygninger ude af proportioner med omgivelserne eller byggeri, der lukker for en vigtig indsigt til kirken.

Retningslinjen skal sikre, at der generelt i planlægningen tages det fornødne hensyn til de kulturværdier, som kirkerne og deres omgivelser rummer. Også i administrationen vedrørende byggeri, vejanlæg, skiltning osv. skal samspillet mellem de ønskede anlæg og kirkerne vurderes, så en uheldig virkning i forhold til kirken undgås.

Tilplantning kan også ødelægge en kirkes markante virkning. Der er derfor udpeget områder, hvor skovrejsning er uønsket i forbindelse med en række kirker i overensstemmelse med Retningslinje 2.11.2.

Retningslinjen har til formål at beskytte kirker tilhørende alle trossamfund. Foruden de mange folkekirker findes også en del kirkebygninger tilhørende frimenigheder og andre trossamfund.

Nogle af disse kirker har bevaringsværdige arkitektoniske kvaliteter og rummer et stykke kulturhistorie. Kirkerne findes primært i byer og landsbyer, og disse kirkebygningers kulturhistoriske og bygningsmæssige værdier skal sikres på lige fod med folkekirkerne.

Retningslinje 2.15.7
Beskyttelseszoner omkring kirker

Inden for nær- og fjernbeskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet og (lands-)bymiljøet ikke herved tilsidesættes.

Fjernbeskyttelseszonerne er vist på kortbilag 2.15.

Retningslinjen i dette afsnit bygger på de tidligere amters registreringer foretaget i forbindelse med indgåelsen af frivillige aftaler til beskyttelse af kirkernes omgivelser i starten af 1980'erne (aftaleplaner). Der blev gennemført en registrering af udvalgte kirker og indgået aftaler for de fleste af disse.

Registreringen for det tidligere Nordjyllands Amt blev revideret i forbindelse med Regionplan 2001, og der blev i den forbindelse indgået yderligere aftaler.

I Mariagerfjord Kommune er der tale om:
- Astrup Kirke
- Als Kirke
- Visborg Kirke
- Glenstrup Kirke
- Hvornum Kirke
- Vester Tørslev Kirke
- Svenstrup Kirke
- Hem Kirke
- Sem Kirke
- Falslev Kirke
- Vindblæs Kirke
- Hvilsom Kirke

På bilag 2.15 vises de 12 kirker med den tilhørende beskyttelseszone for fjernvirkningen i landskabet. Nærbeskyttelseszonen og en beskrivelse af de enkelte kirker kan, når kommuneplanen er vedtaget, ses på www.mariagerfjord.dk.

Udvælgelsen skete i sin tid blandt andet med henblik på at få en god geografisk spredning, at få forskellige perioder og stilarter repræsenteret og at få kirker med forskellig landskabelig og bebyggelsesmæssig beliggenhed med. Der var ikke tale om en udvælgelse af de mest truede kirker i forhold til ændringer i omgivelserne. I forbindelse med registrering af de supplerende kirker (Regionplan 2001) er der i højere grad taget hensyn til denne problemstilling.

Beskyttelseszonerne dækker såvel kirkernes nære omgivelser som de områder, hvor kirkerne har fjernvirkning i landskabet. Udstrækningen af de beskyttede områder er bestemt af kirkens arkitektur og synlighed i bebyggelsen samt af landskabsformen, der nogle steder gør det muligt at se kirkerne over meget store afstande.

Kirkernes nære omgivelser er det område, hvor kirken opfattes som et prægende bygningselement i forhold til andre bygninger og anlæg. I dette område må tekniske anlæg og nye bygninger placeres og udformes under hensyntagen til kirken,

så der tilstræbes en harmonisk helhedsvirkning med kirkebygningen som det centrale element.

Fjernomgivelserne er overvejende det åbne landskab, men kan også omfatte mindre bebyggelser. I disse områder vil det primært være større anlæg, der kan virke uheldige set sammen med kirkebygningen – det gælder fx vindmøller, master, store erhvervsbygninger eller råstofgrave.
Problemet kan være såvel en sløring af kirkens synlighed som en placering, hvor et anlæg ses bag eller ved siden af og forstyrrer kirkens samspil med landskabet. Fjernomgivelserne rummer både områder med stor sårbarhed og andre områder, hvor kirkens ringe synlighed i højere grad giver mulighed for at placere nye anlæg.

Beskyttelseszonerne bør optages i den kommunale planlægning.

I forbindelse med indgåelsen af frivillige aftaler om kirkeomgivelser har Nordjyllands Amt udgivet vejledningen "Kirkernes omgivelser" til brug ved administrationen. Denne vejledning, som kan fås hos kommunen, er ligeledes relevant ved administrationen af retningslinjen.

Der henvises endvidere til folder udarbejdet af Aalborg Stift i 2013 "Fokus på kirker og vindmøller". Denne folder kan også fås hos kommunen.

Retningslinje 2.15.8
Bevaringsværdige bygninger

Allerede udpegede bevaringsværdige bygninger skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning.

Idet ikke alle bevaringsværdige bygninger er registreret, skal der, i forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende områder, foretages en vurdering af områdets bygninger og områdets præg. Dette skal ske for en afklaring af, om der i lokalplanen skal udpeges bevaringsværdige bygninger.

Der er allerede, i en del lokalplaner, udpeget bevaringsværdige bygninger.

For Gl. Mariager Kommune er der i i 1994 udarbejdet et Kommuneatlas Mariager. Atlasset er udarbejdet i et samarbejde mellem Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen og Mariager Kommune. Med den gennemførte kortlægning af bebyggelsesmiljøer og registrering af de ældre bygninger foreligger en vurdering af by- og bevaringsværdierne i området som helhed. I kommuneatlasset er de vigtigste resultater af kortlægningen og registreringen gengivet i en forenklet form.

For Mariager by er der lang tradition for bevaring af byen og dens bygninger. Der blev etableret en bevaringsforening i 1962, og samme år blev den første registrant og bevaringsplan udarbejdet. Få år efter blev der udarbejdet en bevarende byplanvedtægt, der i 1992 blev afløst af en bevarende lokalplan. Det er i det fremtidige planlægningsarbejde vigtigt at rette opmærksomheden mod de mere almindelige huse, som dels indgår i lokale bebyggelsesmiljøer eller landskaber, dels er udtryk for lokal byggeskik og håndværksmæssig kvalitet. Bygningernes bevaringsværdier fremgår af kortbilag i kommuneatlasset side 28-35.

Bygningers bevaringsværdi skal registreres efter bevaringssystemet SAVE. Bevaringsværdien er fastlagt efter en skala fra 1 til og med 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste.

Oplysninger om bevaringsværdige bygninger kan fås hos Mariagerfjord Kommune, Plan og Byg, arkitekt Ane Nørholt Foghmar på tlf. 97 11 36 76.

På de næste sider er der en fortegnelse over de i Mariagerfjord Kommune registrerede bevaringsværdige bygninger pr. 19.12.2013.

De bevaringsværdige bygninger skal respekteres i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner og øvrig planlægning (vejomlægning, vejudvidelse o.l.).

Dette betyder bl.a. at bygningerne ikke må nedrives, før byrådet har taget positiv stilling hertil. Hvis nedrivningsønsket imødekommes, skal kommunen offentlig bekendtgøre beslutningen. Endvidere kan der, i henhold til aktuelt regelsæt, kan opnås økonomisk tilskud til forbedringer af bygningerne, så nedrivning undgås.

Bevaringsværdige bygninger i Mariagerfjord Kommune med en bevaringsværdi på 1 til og med 4

Fortegnelsen er udarbejdet december 2013.

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-12861-1	Adelgade 21, Hobro, 9500 Hobro	1870	4
846-19215-1	Ahornvej 1, Assens, 9550 Mariager	1911	4
846-19217-1	Ahornvej 3, Assens, 9550 Mariager	1911	4
846-19218-1	Ahornvej 4, Assens, 9550 Mariager	1910	4
846-19219-1	Ahornvej 5, Assens, 9550 Mariager	1911	4
846-19220-1	Ahornvej 6, Assens, 9550 Mariager	1917	4
846-19330-1	Ajstrupvej 1, Ajstrup, 9560 Hadsund	1930	4
846-19330-2	Ajstrupvej 1, Ajstrup, 9560 Hadsund	1930	4
846-19330-3	Ajstrupvej 1, Ajstrup, 9560 Hadsund	1930	4
846-19326-1	Ajstrupvej 3, Ajstrup, 9560 Hadsund	1902	4
846-19326-2	Ajstrupvej 3, Ajstrup, 9560 Hadsund	1902	3
846-19326-3	Ajstrupvej 3, Ajstrup, 9560 Hadsund	1900	3
846-19328-1	Ajstrupvej 5, Ajstrup, 9560 Hadsund	1916	4
846-19328-2	Ajstrupvej 5, Ajstrup, 9560 Hadsund	1930	4
846-19328-3	Ajstrupvej 5, Ajstrup, 9560 Hadsund	1930	4
846-19328-4	Ajstrupvej 5, Ajstrup, 9560 Hadsund	1930	4
846-19348-1	Ajstrupvej 7, Ajstrup, 9560 Hadsund	1902	4
846-19316-1	Ajstrupvej 9, Ajstrup, 9560 Hadsund	1780	4
846-19316-2	Ajstrupvej 9, Ajstrup, 9560 Hadsund	1780	4
846-19350-1	Ajstrupvej 18, Ajstrup, 9560 Hadsund	1807	4
846-4151-1	Als Oddevej 56, Helberskov, 9560 Hadsund	1831	3
846-19359-1	Alstrupvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1870	4
846-20099-1	Alstrupvej 8, Hou, 9550 Mariager	1777	4
846-19412-1	Assensvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1910	4
846-19412-2	Assensvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1928	4
846-21063-1	Assensvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-21063-2	Assensvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1920	4
846-19602-1	Assensvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-4344	Bankpladsen 4, 9560, Hadsund	1914	3
846-19418-1	Birkevej 3, Assens, 9550 Mariager	1910	4
846-19423-1	Birkevej 9, Assens, 9550 Mariager	1929	4
846-19424-1	Birkevej 10, Assens, 9550 Mariager	1910	4
846-20101-1	Bjerregårdsvej 6, Hou, 9550 Mariager	1850	4
846-19429-1	Boeck-Hansensvej 1, Assens, 9550 Mariager	1930	2
846-19431-1	Boeck-Hansensvej 3, Assens, 9550 Mariager	1930	3
846-19432-1	Boeck-Hansensvej 4, Assens, 9550 Mariager	1922	4
846-19433-1	Boeck-Hansensvej 7, Assens, 9550 Mariager	1930	4
846-19434-1	Boeck-Hansensvej 12, Assens, 9550 Mariager	1932	4
846-19438-1	Bogfinkevej 5, Assens, 9550 Mariager	1924	4
846-21103-1	Bolsbjergvej 5, Mariagervej, 9550 Mariager	1936	4
846-21103-2	Bolsbjergvej 5, Mariagervej, 9550 Mariager	1936	4
846-20928-1	Broløsvej 1, 9550 Mariager	1918	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20942-1	Broløsvej 4, 9550 Mariager	1900	4
846-20955-1	Broløsvej 8, 9550 Mariager	1877	4
846-20955-3	Broløsvej 8, 9550 Mariager	1877	4
846-20955-5	Broløsvej 8, 9550 Mariager	1877	4
846-20955-6	Broløsvej 8, 9550 Mariager	1877	4
846-19452-1	Broløsvej 10, 9550 Mariager	1913	4
846-19452-2	Broløsvej 10, 9550 Mariager	1913	4
846-19446-1	Broløsvej 12, 9550 Mariager	1935	4
846-19445-2	Broløsvej 16, 9550 Mariager	1926	3
846-20559-1	Brunhøjevej 1, Sem, 9550 Mariager	1880	4
846-20559-2	Brunhøjevej 1, Sem, 9550 Mariager	1880	4
846-21155-1	Bækvej 1, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1915	3
846-21164-1	Bækvej 8, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1850	4
846-21164-2	Bækvej 8, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1850	4
846-20205-1	Cecilieborgvej 3, Katbjerg, 9550 Mariager	1923	4
846-20205-2	Cecilieborgvej 3, Katbjerg, 9550 Mariager	1954	4
846-20205-3	Cecilieborgvej 3, Katbjerg, 9550 Mariager	1923	4
846-20205-4	Cecilieborgvej 3, Katbjerg, 9550 Mariager	1930	4
846-19672-1	Christinehøjvej 1, Fjeldsted, 9550 Mariager	1907	4
846-19701-1	Christinehøjvej 2, Fjeldsted, 9550 Mariager	1920	4
846-19673-1	Christinehøjvej 3, Fjeldsted, 9550 Mariager	1932	4
846-19484-1	Damvej 2A, Assens, 9550 Mariager	1890	4
846-19498-328	Daniavej 15, Assens, 9550 Mariager	1903	4
846-19498-324	Daniavej 23, Assens, 9550 Mariager	1878	4
846-19498-374	Daniavej 25, Assens, 9550 Mariager	1965	4
846-19498-323	Daniavej 27, Assens, 9550 Mariager	1880	4
846-19498-22	Daniavej 31, Assens, 9550 Mariager	1921	4
846-19498-32	Daniavej 39, Assens, 9550 Mariager	1898	4
846-22066-1	Daniavej 40, Assens, 9550 Mariager	1905	3
846-19498-304	Daniavej 41, Assens, 9550 Mariager	1889	3
846-19498-281	Daniavej 45, Assens, 9550 Mariager	1888	2
846-21909-1	Daniavej 49, Assens, 9550 Mariager	1977	4
846-21909-2	Daniavej 49, Assens, 9550 Mariager	1980	4
846-21909-4	Daniavej 49, Assens, 9550 Mariager	1982	3
846-21909-5	Daniavej 49, Assens, 9550 Mariager	1993	3
846-21909-6	Daniavej 49, Assens, 9550 Mariager	1960	2
846-21909-8	Daniavej 49, Assens, 9550 Mariager	1998	4
846-19498-320	Daniavej 50, Assens, 9550 Mariager	1872	4
846-19498-17	Daniavej 51, Assens, 9550 Mariager	1961	3
846-19498-319	Daniavej 52, Assens, 9550 Mariager	1975	3
846-19498-307	Daniavej 53, Assens, 9550 Mariager	1892	3
846-19498-9	Daniavej 54A, Assens, 9550 Mariager	1958	3
846-19498-301	Daniavej 56, Assens, 9550 Mariager	1893	3

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-19498-308	Daniavej 57, Assens, 9550 Mariager	1890	3
846-19498-11	Daniavej 60A, Assens, 9550 Mariager	1970	4
846-22384-1	Daniavej 60B, Assens, 9550 Mariager	1970	2
846-19498-10	Daniavej 60C, Assens, 9550 Mariager	1919	4
846-19498-1	Daniavej 60, Assens, 9550 Mariager	1958	3
846-19498-4	Daniavej 60, Assens, 9550 Mariager	1958	4
846-19498-259	Daniavej 60, Assens, 9550 Mariager	1908	4
846-22900-306	Daniavej 62, Assens, 9550 Mariager	1911	2
846-19498-309	Daniavej 63, Assens, 9550 Mariager	1892	3
846-19498-310	Daniavej 69, Assens, 9550 Mariager	1894	4
846-19498-311	Daniavej 71, Assens, 9550 Mariager	1898	3
846-19498-370	Daniavej 73, Assens, 9550 Mariager	1957	3
846-21871-1	Daniavej 75, Assens, 9550 Mariager	1892	1
846-21872-1	Daniavej 77, Assens, 9550 Mariager	1892	1
846-21873-1	Daniavej 79, Assens, 9550 Mariager	1892	1
846-21874-1	Daniavej 81, Assens, 9550 Mariager	1892	1
846-21875-1	Daniavej 83, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21876-1	Daniavej 85, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21877-1	Daniavej 87, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21878-1	Daniavej 89, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21879-1	Daniavej 91, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21880-1	Daniavej 93, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21881-1	Daniavej 95, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21882-1	Daniavej 97, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21883-1	Daniavej 99, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21884-1	Daniavej 101, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21885-1	Daniavej 103, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-21886-1	Daniavej 105, Assens, 9550 Mariager	1890	1
846-19501-1	Daniavej 109, Assens, 9550 Mariager	1898	4
846-19504-1	Daniavej 117, Assens, 9550 Mariager	1900	4
846-19505-1	Daniavej 119, Assens, 9550 Mariager	1915	4
846-19506-1	Daniavej 123A, Assens, 9550 Mariager	1900	4
846-19507-1	Daniavej 125, Assens, 9550 Mariager	1898	3
846-19509-1	Daniavej 129, Assens, 9550 Mariager	1909	4
846-19510-1	Daniavej 131, Assens, 9550 Mariager	1911	4
846-19514-1	Daniavej 139, Assens, 9550 Mariager	1922	3
846-21025-1	Egepladsen 2, Mariager, 9550 Mariager	1907	3
846-19569-1	Ellevej 1, Assens, 9550 Mariager	1916	4
846-19573-1	Ellevej 6, Assens, 9550 Mariager	1916	4
846-19576-1	Ellevej 7, Assens, 9550 Mariager	1916	4
846-19575-1	Ellevej 8, Assens, 9550 Mariager	1916	4
846-19650-1	Falslev Hedevej 1, Mariager, 9550 Mariager	1924	4
846-20008-1	Fellinghøjvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-19695-1	Fjelsted Søvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1834	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-19679-1	Fjelsted Søvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1904	4
846-19679-3	Fjelsted Søvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1904	4
846-19679-4	Fjelsted Søvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1904	4
846-19694-1	Fjelsted Søvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1925	4
846-19447-1	Fjelsted Søvej 11, Mariager, 9550 Mariager	1935	4
846-19684-1	Fjelstedvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1924	4
846-19684-2	Fjelstedvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-19684-3	Fjelstedvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-19678-1	Fjelstedvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1857	3
846-19678-2	Fjelstedvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1920	3
846-19678-3	Fjelstedvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1934	3
846-19678-4	Fjelstedvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1923	3
846-19686-2	Fjelstedvej 6, Mariager, 9550 Mariager	1912	3
846-19676-1	Fjelstedvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1935	4
846-23307-1	Fjelstedvej 9, Mariager, 9550 Mariager	1870	4
846-23307-8	Fjelstedvej 9, Mariager, 9550 Mariager	1870	3
846-20940-1	Fjelstedvej 19, Mariager, 9550 Mariager	1870	4
846-20929-1	Fjelstedvej 22, Mariager, 9550 Mariager	1925	3
846-20930-1	Fjelstedvej 31, Mariager, 9550 Mariager	1890	4
846-20930-2	Fjelstedvej 31, Mariager, 9550 Mariager	1933	4
846-20930-3	Fjelstedvej 31, Mariager, 9550 Mariager	1890	4
846-19711-1	Fjordgade 5, Mariager, 9550 Mariager	1927	2
846-21377-1	Fjordgade 8, Mariager, 9550 Mariager	1933	3
846-21379-1	Fjordgade 10, Mariager, 9550 Mariager	1933	3
846-21380-1	Fjordgade 12, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-19917-1	Fjordgade 15, Mariager, 9550 Mariager	1936	3
846-19918-1	Fjordgade 22, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-20117-1	Fladbjergvej 18, Mariager, 9550 Mariager	1830	4
846-19793-1	Fuglsang 1, Mariager, 9550 Mariager	1877	4
846-19795-1	Fuglsang 4, Mariager, 9550 Mariager	1880	Fredet
846-19798-1	Fuglsang 7, Mariager, 9550 Mariager	1847	3
846-19800-1	Fuglsang 9, Mariager, 9550 Mariager	1877	4
846-19801-1	Fuglsang 10, Mariager, 9550 Mariager	1887	3
846-19801-1	Fuglsang 13A, Mariager, 9550 Mariager	1856	3
846-19806-1	Fuglsangsgade 1A, Mariager, 9550 Mariager	1857	2
846-19807-2	Fuglsangsgade 2A, Mariager, 9550 Mariager	1925	4
846-19808-1	Fuglsangsgade 3, Mariager, 9550 Mariager	1934	4
846-19809-1	Fuglsangsgade 4A, Mariager, 9550 Mariager	1852	3
846-19810-1	Fuglsangsgade 5, Mariager, 9550 Mariager	1905	2
846-19812-1	Fuglsangsgade 7A, Mariager, 9550 Mariager	1767	3
846-19816-1	Fuglsangsgade 9, Mariager, 9550 Mariager	1880	Fredet
846-19815-1	Fuglsangsgade 10, Mariager, 9550 Mariager	1857	3
846-19817-1	Fuglsangsgade 12A, Mariager, 9550 Mariager	1767	Fredet
846-19817-2	Fuglsangsgade 14, Mariager, 9550 Mariager	1850	Fredet

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-19818-1	Fuglsangsgade 16, Mariager, 9550 Mariager	1859	3
846-19829-1	Fælledvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1933	3
846-19830-1	Fælledvej 6, Mariager, 9550 Mariager	1920	3
846-19831-1	Fælledvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1777	4
846-19832-1	Fælledvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1907	3
846-19842-2	Fælledvej 16, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-19670-17	Gadekæret 1, Fjelsted, 9550 Mariager	1883	4
846-19704-1	Gadekæret 3, Fjelsted, 9550 Mariager	1913	3
846-19467-1	Gettrupvej 39, Broløs, 9550 Mariager,	1914	3
846-20075-1	Gl Hobrovej 18, Mariager, 9550 Mariager	1911	3
846-20075-2	Gl Hobrovej 18, Mariager, 9550 Mariager	1911	4
846-19910-1	Granlyvej 15, Hadsund, 9560 Hadsund	1927	4
846-20555-2	Grovevej 3, Sem, 9550 Mariager	1900	4
846-20555-3	Grovevej 3, Sem, 9550 Mariager	1910	4
846-20581-1	Grovevej 11, Havndal, 8970 Havndal	1932	4
846-20581-2	Grovevej 11, Havndal, 8970 Havndal	1932	4
846-20581-3	Grovevej 11, Havndal, 8970 Havndal	1932	4
846-20580-1	Grovevej 13, Havndal, 8970 Havndal	1911	4
846-19892-1	Gunderupvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-19925-1	Hadsundvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1923	4
846-19925-2	Hadsundvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1923	4
846-19925-4	Hadsundvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1932	4
846-20183-1	Hadsundvej 36, Mariager, 9550 Mariager	1916	3
846-20186-1	Hadsundvej 38A, Mariager, 9550 Mariager	1807	1
846-20186-4	Hadsundvej 38A, Mariager, 9550 Mariager	1870	3
846-20186-3	Hadsundvej 38B, Mariager, 9550 Mariager	1807	3
846-20186-2	Hadsundvej 38D, Mariager, 9550 Mariager	1807	3
846-19734-1	Hadsundvej 56, Mariager, 9550 Mariager	1912	3
846-19737-1	Hadsundvej 62, Mariager, 9550 Mariager	1913	4
846-19738-1	Hadsundvej 64, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-19728-2	Hadsundvej 76, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-19728-5	Hadsundvej 76, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-19727-1	Hadsundvej 82, Mariager, 9550 Mariager	1827	4
846-19605-1	Hadsundvej 105, Mariager, 9550 Mariager	1800	3
846-19605-2	Hadsundvej 105, Mariager, 9550 Mariager	1900	3
846-19605-3	Hadsundvej 105, Mariager, 9550 Mariager	1900	3
846-19605-4	Hadsundvej 105, Mariager, 9550 Mariager	1800	3
846-19318-1	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19318-2	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19318-4	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19318-5	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19307-1	Havkærvej 2, Ajstrup, 9560 Hadsund	1827	4
846-19934-1	Havndalvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1918	3
846-19936-1	Havndalvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1917	3

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-19940-1	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19940-2	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19940-3	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19940-4	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19318-2	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19318-4	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19318-5	Hanehøjvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1908	4
846-19307-1	Havkærvej 2, Ajstrup, 9560 Hadsund	1827	4
846-19934-1	Havndalvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1918	3
846-19936-1	Havndalvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1917	3
846-19940-1	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19940-2	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19940-3	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19940-4	Havndalvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1939	2
846-19946-2	Havndalvej 16, Mariager, 9550 Mariager	1919	4
846-19946-3	Havndalvej 16, Mariager, 9550 Mariager	1917	4
846-19372-1	Havndalvej 24, Mariager, 9550 Mariager	1877	4
846-19365-1	Havndalvej 31, Mariager, 9550 Mariager	1827	4
846-19549-1	Havndalvej 51, Mariager, 9550 Mariager	1877	4
846-19952-1	Havngade 6, Mariager, 9550 Mariager	1908	1
846-20612-1	Havnegade 7, Mariager, 9550 Mariager	1930	3
846-19954-1	Havnegade 8A, Mariager, 9550 Mariager	1911	2
846-20614-1	Havnegade 9, Mariager, 9550 Mariager	1931	4
846-19956-1	Havnegade 10, Mariager, 9550 Mariager	1898	4
846-20616-1	Havnegade 11, Mariager, 9550 Mariager	1939	4
846-20613-1	Havnegade 12A, Mariager, 9550 Mariager	1913	2
846-20618-1	Havnegade 13A, Mariager, 9550 Mariager	1931	3
846-20620-1	Havnegade 11, Mariager, 9550 Mariager	1912	4
846-20617-1	Havnegade 16C, Mariager, 9550 Mariager	1912	3
846-20621-1	Havnegade 17, Mariager, 9550 Mariager	1908	3
846-20619-1	Havnegade 18A, Mariager, 9550 Mariager	1908	4
846-19964-1	Havnevej 1, Mariager, 9550 Mariager	1927	2
846-20248-1	Hemvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-20300-1	Hemvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-20300-2	Hemvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1914	4
846-20300-3	Hemvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-20300-5	Hemvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-19999-1	Hemvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1910	4
846-20015-1	Hemvej 11, Mariager, 9550 Mariager	1925	4
846-22052-1	Hemvej 15, Hem, 9550 Mariager	1900	3
846-20301-1	Hemvej 16, Mariager, 9550 Mariager	1780	3
846-20009-1	Hemvej 21, Hem, 9550 Mariager	1846	4
846-20009-2	Hemvej 21, Hem, 9550 Mariager	1928	4
846-20009-3	Hemvej 21, Hem, 9550 Mariager	1899	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20303-1	Hemvej 22, Hem, 9550 Mariager	1924	3
846-20303-2	Hemvej 22, Hem, 9550 Mariager	1927	3
846-20303-3	Hemvej 22, Hem, 9550 Mariager	1927	3
846-20303-4	Hemvej 22, Hem, 9550 Mariager	1927	3
846-20006-1	Hemvej 24, Hem, 9550 Mariager	1828	2
846-20006-2	Hemvej 24, Hem, 9550 Mariager	1828	3
846-20006-4	Hemvej 24, Hem, 9550 Mariager	1928	3
846-20006-5	Hemvej 24, Hem, 9550 Mariager	1928	3
846-20025-1	Hemvej 26, Hem, 9550 Mariager	1900	4
846-20034-1	Hemvej 32, Hem, 9550 Mariager	1900	4
846-20019-1	Hemvej 36, Hem, 9550 Mariager	1906	4
846-19675-1	Hobrovej 1, Mariager, 9550 Mariager	1800	4
846-19675-2	Hobrovej 1, Mariager, 9550 Mariager	1800	4
846-19683-1	Hobrovej 3A, Mariager, 9550 Mariager	1914	4
846-20077-1	Hobrovej 4A, Mariager, 9550 Mariager	1760	4
846-20077-4	Hobrovej 4A, Mariager, 9550 Mariager	1908	4
846-20077-2	Hobrovej 4B, Mariager, 9550 Mariager	1916	4
846-20079-1	Hobrovej 6A, Mariager, 9550 Mariager	1890	3
846-19699-1	Hobrovej 7, Mariager, 9550 Mariager	1916	4
846-20212-1	Hobrovej 11, Mariager, 9550 Mariager	1934	4
846-20078-1	Hobrovej 12A, Mariager, 9550 Mariager	1932	4
846-20078-5	Hobrovej 12A, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-20078-7	Hobrovej 12A, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-20078-8	Hobrovej 12A, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-19598-3	Hohøj Skovvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1850	4
846-19382-1	Hohøj Skovvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1837	4
846-19382-2	Hohøj Skovvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-20148-1	Houvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1934	4
846-20344-1	Houvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1922	2
846-20344-2	Houvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1922	2
846-20150-1	Houvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1880	4
846-20114-1	Houvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1900	3
846-20102-1	Houvej 27, Hou, 9550 Mariager	1929	3
846-20102-2	Houvej 27, Hou, 9550 Mariager	1929	3
846-20084-1	Houvej 29, Hou, 9550 Mariager	1821	4
846-20125-1	Houvej 55, Hou, 9550 Mariager	1901	4
846-20125-2	Houvej 55, Hou, 9550 Mariager	1901	4
846-20125-3	Houvej 55, Hou, 9550 Mariager	1901	4
846-20156-1	Hybenvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1818	4
846-20164-1	Hybenvej 6, Mariager, 9550 Mariager	1926	3
846-20166-1	Hybenvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-20170-1	Hybenvej 12, Mariager, 9550 Mariager	1925	4
846-20211-1	Katbjerg Oddevej 2, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-20210-1	Katbjergvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1914	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20206-1	Katbjergvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1914	4
846-20206-2	Katbjergvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-20206-3	Katbjergvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-20206-4	Katbjergvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1914	4
846-19708-1	Katbjergvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1923	4
846-19708-3	Katbjergvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1923	4
846-19708-4	Katbjergvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-19707-1	Katbjergvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1922	4
846-19707-2	Katbjergvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1953	4
846-19468-1	Katbjergvej 12, Mariager, 9550 Mariager	1923	4
846-19468-3	Katbjergvej 12, Mariager, 9550 Mariager	1923	4
846-20287-1	Kirkebakken 4, Mariager, 9550 Mariager	1780	3
846-20288-1	Kirkebakken 6, Mariager, 9550 Mariager	1537	4
846-20271-1	Kirkegade 1, Mariager, 9550 Mariager	1834	Fredet
846-20273-1	Kirkegade 2A, Mariager, 9550 Mariager	1750	3
846-20272-1	Kirkegade 4A, Mariager, 9550 Mariager	1767	Fredet
846-20272-3	Kirkegade 4A, Mariager, 9550 Mariager	1840	Fredet
846-21950-1	Kirkegade 4A, Mariager, 9550 Mariager	1835	Fredet
846-20274-1	Kirkegade 5, Mariager, 9550 Mariager	1880	Fredet
846-21997-1	Kirkegade 6, Mariager, 9550 Mariager	1837	3
846-20278-1	Kirkegade 8A, Mariager, 9550 Mariager	1903	3
846-20277-1	Kirkegade 9, Mariager, 9550 Mariager	1890	2
846-20277-2	Kirkegade 9, Mariager, 9550 Mariager	1890	4
846-20279-1	Kirkegade 10A, Mariager, 9550 Mariager	1910	4
846-20280-1	Kirkegade 11, Mariager, 9550 Mariager	1870	4
846-20281-1	Kirkegade 12A, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-20282-1	Kirkegade 13, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-20283-1	Kirkegade 14, Mariager, 9550 Mariager	1900	3
846-20284-1	Kirkegade 18, Mariager, 9550 Mariager	1829	4
846-20285-1	Kirkegyden 12, Mariager, 9550 Mariager	1880	4
846-20240-1	Kjellerupvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1922	3
846-20240-2	Kjellerupvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1922	3
846-20240-3	Kjellerupvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1922	3
846-20931-1	Kjellerupvej 19, Mariager, 9550 Mariager	1890	2
846-20931-2	Kjellerupvej 19, Mariager, 9550 Mariager	1890	2
846-20931-3	Kjellerupvej 19, Mariager, 9550 Mariager	1890	2
846-20931-4	Kjellerupvej 19, Mariager, 9550 Mariager	1890	2
846-20055-1	Klostergade 2, Mariager, 9550 Mariager	1922	3
846-20057-1	Klostergade 4, Mariager, 9550 Mariager	1920	4
846-20059-1	Klostergade 6, Mariager, 9550 Mariager	1923	3
846-20053-1	Klostergade 9, Mariager, 9550 Mariager	1906	3
846-20062-1	Klostergade 10, Mariager, 9550 Mariager	1870	3
846-20062-2	Klostergade 10, Mariager, 9550 Mariager	1870	3
846-20056-1	Klostergade 13, Mariager, 9550 Mariager	1937	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20194-1	Klosterstien 12, Mariager, 9550 Mariager		Fredet
846-22066-3	Kongsdal Havn 7, Assens, 9550 Mariager	1905	3
846-19986-1	Kransmarksvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1911	4
846-19991-1	Kransmarksvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-19977-1	Kransmarksvej 6, Mariager, 9550 Mariager	1904	4
846-19977-2	Kransmarksvej 6, Mariager, 9550 Mariager	1904	4
846-19977-3	Kransmarksvej 6, Mariager, 9550 Mariager	1928	4
846-19985-1	Kransmarksvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1903	4
846-19985-2	Kransmarksvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1903	4
846-19985-3	Kransmarksvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1903	4
846-19341-2	Kæragervej 1, Aistrup, 9560 Hadsund	1940	4
846-20270-1	Kærbybrovej 6, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-20270-2	Kærbybrovej 6, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-20270-3	Kærbybrovej 6, Mariager, 9550 Mariager	1970	4
846-20769-1	Kærbybrovej 11, Mariager, 9550 Mariager	1880	4
846-20769-2	Kærbybrovej 11, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-20769-3	Kærbybrovej 11, Mariager, 9550 Mariager	1880	4
846-20769-4	Kærbybrovej 11, Mariager, 9550 Mariager	1940	4
846-19980-1	Kærbybrovej 23B, Mariager, 9550 Mariager	1898	4
846-19980-2	Kærbybrovej 23B, Mariager, 9550 Mariager	1958	4
846-19981-1	Kærbybrovej 25, Mariager, 9550 Mariager	1898	4
846-20308-1	Kønigsfeldtsvej 4, Assens, 9550 Mariager	1909	4
846-20310-1	Kønigsfeldtsvej 6, Assens, 9550 Mariager	1923	4
846-19340-1	Landevejen 11, Havndal, 8970 Havndal	1877	4
846-20319-1	Lystrupvej 1, Hadsund, 9560 Hadsund	1930	4
846-20326-1	Lystrupvej 3, Hadsund, 9560 Hadsund	1900	4
846-20315-2	Lystrupvej 10, Hadsund, 9560 Hadsund	1927	4
846-20322-1	Lystrupvej 12, Hadsund, 9560 Hadsund	1915	4
846-20322-2	Lystrupvej 12, Hadsund, 9560 Hadsund	1938	4
846-20322-3	Lystrupvej 12, Hadsund, 9560 Hadsund	1938	4
846-20100-1	Låenhøjvej 6, Hou, 9550 Mariager	1930	4
846-20138-1	Låenhøjvej 12, Hou, 9550 Mariager	1926	4
846-19833-1	Mariagergårdsvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-19833-2	Mariagergårdsvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-19833-3	Mariagergårdsvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-19841-1	Mariagergårdsvej 2, Mariager, 9550 Mariager	1820	2
846-19839-2	Mariagergårdsvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-19839-3	Mariagergårdsvej4, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-20349-1	Mariagervej 100, Hadsund, 9560 Hadsund	1700	3
846-20349-2	Mariagervej 100, Hadsund, 9560 Hadsund	1780	2
846-20349-6	Mariagervej 100, Hadsund, 9560 Hadsund	1880	3
846-20349-8	Mariagervej 100, Hadsund, 9560 Hadsund	1880	3
846-19688-1	Memstrupvej 2, Fjelstedvej, 9550 Mariager	1915	4
846-20351-1	Munkebakken 2, Mariager, 9550 Mariager	1935	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20357-1	Munkebakken 4, Mariager, 9550 Mariager	1928	3
846-19854-1	Munkebakken 8, Mariager, 9550 Mariager	1927	3
846-19854-2	Munkebakken 8, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-19854-3	Munkebakken 8, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-19854-4	Munkebakken 8, Mariager, 9550 Mariager	1927	4
846-20404-1	Nebstrupvej 1, Norup, 8970 Havndal	1912	3
846-20405-1	Nebstrupvej 3, Norup, 8970 Havndal	1937	4
846-20408-1	Nebstrupvej 6, Norup, 8970 Havndal	1912	4
846-20411-1	Nebstrupvej 11, Norup, 8970 Havndal	1877	4
846-20417-1	Nebstrupvej 23, Norup, 8970 Havndal	1852	4
846-20382-1	Nebstrupvej 24, Norup, 8970 Havndal	1911	4
846-20395-1	Nebstrupvej 26, Norup, 8970 Havndal	1850	4
846-20395-2	Nebstrupvej 26, Norup, 8970 Havndal	1850	4
846-20395-3	Nebstrupvej 26, Norup, 8970 Havndal	1850	4
846-20384-1	Nebstrupvej 35, Norup, 8970 Havndal	1912	4
846-20384-2	Nebstrupvej 35, Norup, 8970 Havndal	1912	4
846-20384-3	Nebstrupvej 35, Norup, 8970 Havndal	1912	4
846-20384-4	Nebstrupvej 35, Norup, 8970 Havndal	1912	4
846-19620-1	Norupvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1877	4
846-19619-1	Norupvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1924	4
846-19619-2	Norupvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1924	4
846-19619-3	Norupvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1924	4
846-19617-1	Norupvej 4, Falslev, 9550 Mariager	1920	4
846-19617-2	Norupvej 4, Falslev, 9550 Mariager	1920	4
846-19618-1	Norupvej 5, Falslev, 9550 Mariager	1922	4
846-19618-2	Norupvej 5, Falslev, 9550 Mariager	1922	4
846-19618-3	Norupvej 5, Falslev, 9550 Mariager	1922	4
846-19596-1	Norupvej 6, Falslev, 9550 Mariager	1931	3
846-19596-2	Norupvej 6, Falslev, 9550 Mariager	1967	3
846-19623-2	Norupvej 7, Falslev, 9550 Mariager	1943	4
846-19601-2	Norupvej 8, Falslev, 9550 Mariager	1935	4
846-19636-1	Norupvej 11, Falslev, 9550 Mariager	1892	4
846-19632-1	Norupvej 13, Falslev, 9550 Mariager	1925	4
846-19649-1	Norupvej 18, Falslev, 9550 Mariager	1860	4
846-19643-1	Norupvej 23A, Falslev, 9550 Mariager	1777	4
846-19631-1	Norupvej 24, Falslev, 9550 Mariager	1837	4
846-19631-2	Norupvej 24, Falslev, 9550 Mariager	1937	4
846-19631-3	Norupvej 24, Falslev, 9550 Mariager	1908	4
846-19631-4	Norupvej 24, Falslev, 9550 Mariager	1928	4
846-20448-1	Norupvej 39, Falslev, 9550 Mariager	1938	4
846-20449-1	Norupvej 41, Falslev, 9550 Mariager	1917	4
846-20450-1	Norupvej 43, Falslev, 9550 Mariager	1919	4
846-20451-1	Norupvej 45, Falslev, 9550 Mariager	1925	3
846-20453-1	Norupvej 49, Falslev, 9550 Mariager	1931	3

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20454-1	Norupvej 50, Falslev, 9550 Mariager	1908	4
846-20455-1	Norupvej 51, Falslev, 9550 Mariager	1900	4
846-20456-1	Norupvej 52, Falslev, 9550 Mariager	1916	3
846-20462-1	Norupvej 57, Falslev, 9550 Mariager	1924	3
846-20464-1	Norupvej 59, Falslev, 9550 Mariager	1936	3
846-20465-1	Norupvej 60, Falslev, 9550 Mariager	1914	2
846-20471-1	Norupvej 69, Falslev, 9550 Mariager	1932	3
846-20473-1	Norupvej 70, Falslev, 9550 Mariager	1941	3
846-20473-2	Norupvej 70, Falslev, 9550 Mariager	1941	4
846-20473-4	Norupvej 70, Falslev, 9550 Mariager	1941	4
846-20478-1	Norupvej 78A, Falslev, 9550 Mariager	1938	3
846-20479-1	Norupvej 79, Falslev, 9550 Mariager	1727	4
846-20480-1	Norupvej 80B, Falslev, 9550 Mariager	1933	4
846-20480-2	Norupvej 80, Falslev, 9550 Mariager	1933	4
846-20482-1	Norupvej 82, Falslev, 9550 Mariager	1923	4
846-21301-1	Norupvej 104, Falslev, 9550 Mariager	1820	3
846-21301-2	Norupvej 104, Falslev, 9550 Mariager	1927	4
846-19302-1	Norupvej 105, Falslev, 9550 Mariager	1777	4
846-20505-1	Pilevej 2, Assens, 9550 Mariager	1911	4
846-20517-1	Randersvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1887	3
846-20522-1	Randersvej 14, Mariager, 9550 Mariager	1908	4
846-20522-2	Randersvej 14, Mariager, 9550 Mariager	1908	4
846-20252-2	Randersvej 22, Mariager, 9550 Mariager	1928	4
846-20252-3	Randersvej 22, Mariager, 9550 Mariager	1928	4
846-20261-1	Randersvej 28, Mariager, 9550 Mariager	1929	3
846-20261-2	Randersvej 28, Mariager, 9550 Mariager	1929	4
846-20267-3	Randersvej 35, Mariager, 9550 Mariager	1750	4
846-20242-1	Randersvej 45, Mariager, 9550 Mariager	1922	4
846-20242-2	Randersvej 45, Mariager, 9550 Mariager	1922	4
846-20242-3	Randersvej 45, Mariager, 9550 Mariager	1922	4
846-20536-3	Revsbækvej 2, Hadsund Syd, 9560 Hadsund	1827	3
846-20536-1	Revsbækvej 2, Hadsund Syd, 9560 Hadsund	1827	2
846-20536-2	Revsbækvej 6, Hadsund Syd, 9560 Hadsund	1920	2
846-20536-4	Revsbækvej 6, Hadsund Syd, 9560 Hadsund	1827	3
846-20541-1	Rosengade 4, Mariager, 9550 Mariager	1928	4
846-20543-1	Rosengade 6, Mariager, 9550 Mariager	1915	3
846-20544-1	Rosengade 7B, Mariager, 9550 Mariager	1913	4
846-20545-1	Rosengade 9A, Mariager, 9550 Mariager	1937	4
846-20546-1	Rosengade 10, Mariager, 9550 Mariager	1928	3
846-20547-1	Rosengade 12, Mariager, 9550 Mariager	1934	4
846-20548-1	Rosengade 13A, Mariager, 9550 Mariager	1933	4
846-20549-1	Rosengade 14, Mariager, 9550 Mariager	1940	4
846-20772-1	Semvej 1, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-20751-1	Semvej 3, Mariager, 9550 Mariager	1928	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-21625-1	Semvej 4, Mariager, 9550 Mariager	1867	3
846-20557-1	Semvej 6A, Mariager, 9550 Mariager	1890	3
846-20575-1	Semvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1930	4
846-20554-1	Semvej 22, Mariager, 9550 Mariager	1900	4
846-20572-1	Semvej 37, Havndal, 8970 Havndal	1879	3
846-20572-2	Semvej 37, Havndal, 8970 Havndal	1879	3
846-20572-3	Semvej 37, Havndal, 8970 Havndal	1879	3
846-20572-4	Semvej 37, Havndal, 8970 Havndal	1910	3
846-20572-6	Semvej 37, Havndal, 8970 Havndal	1930	4
846-20608-1	Skadevej 13, Assens, 9550 Mariager	1900	4
846-20609-1	Skalborghusevej 2, Gettrup, 9550 Mariager	1887	4
846-20199-1	Skalborgvej 1B, Skjellerup, 9500 Hobro	1872	4
846-20199-2	Skalborgvej 1B, Skjellerup, 9500 Hobro	1930	4
846-20199-3	Skalborgvej 1B, Skjellerup, 9500 Hobro	1910	4
846-20199-5	Skalborgvej 1B, Skjellerup, 9500 Hobro	1910	4
846-20610-1	Skolegade 5A, Assens, 9550 Mariager	1907	3
846-20610-2	Skolegade 5A, Assens, 9550 Mariager	1907	3
846-20610-3	Skolegade 5A, Assens, 9550 Mariager	1907	3
846-20610-4	Skolegade 5A, Assens, 9550 Mariager	1907	3
846-20610-5	Skolegade 5A, Assens, 9550 Mariager	1907	3
846-20725-1	Skrødstrupvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1860	3
846-20725-2	Skrødstrupvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1870	4
846-20725-4	Skrødstrupvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1901	4
846-20727-1	Skrødstrupvej 7, Mariager, 9550 Mariager	1911	4
846-20723-2	Skrødstrupvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-20723-3	Skrødstrupvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-20723-4	Skrødstrupvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-20728-1	Skrødstrupvej 9, Mariager, 9550 Mariager	1936	4
846-20718-1	Skrødstrupvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-20718-2	Skrødstrupvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1938	4
846-20718-3	Skrødstrupvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1932	4
846-20718-4	Skrødstrupvej 10, Mariager, 9550 Mariager	1932	4
846-20731-1	Skrødstrupvej 13, Mariager, 9550 Mariager	1924	3
846-20731-2	Skrødstrupvej 13, Mariager, 9550 Mariager	1920	4
846-20731-3	Skrødstrupvej 13, Mariager, 9550 Mariager	1920	4
846-20731-4	Skrødstrupvej 13, Mariager, 9550 Mariager	1920	4
846-20734-1	Skrødstrupvej 16, Mariager, 9550 Mariager	1877	4
846-20781-1	Sognegade 2, Mariager, 9550 Mariager	1760	Fredet
846-20782-1	Sognegade 4, Mariager, 9550 Mariager	1770	Fredet
846-20832-1	Spurvevej 76, Assens, 9550 Mariager	1932	4
846-20834-1	Spurvevej 78, Assens, 9550 Mariager	1927	4
846-20841-1	Stadionvej 3, Assens, 9550 Mariager	1917	4
846-20842-1	Stadionvej 4, Assens, 9550 Mariager	1916	3
846-20845-1	Stadionvej 7, Assens, 9550 Mariager	1917	4

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-20846-1	Stadionvej 8, Assens, 9550 Mariager	1916	4
846-20848-1	Stadionvej 10, Assens, 9550 Mariager	1916	4
846-20850-1	Stadionvej 12, Assens, 9550 Mariager	1920	4
846-20857-1	Stenfeldtsvej 6, Assens, 9550 Mariager	1877	4
846-20864-1	Storegade 7, Assens, 9550 Mariager	1926	4
846-20865-1	Storegade 9A, Assens, 9550 Mariager	1932	4
846-20866-1	Storegade 11, Assens, 9550 Mariager	1919	4
846-20872-1	Storegade 19, Assens, 9550 Mariager	1902	4
846-20877-1	Storegade24, Assens, 9550 Mariager	1925	3
846-20879-1	Storegade 26, Assens, 9550 Mariager	1914	4
846-20881-1	Storegade 28, Assens, 9550 Mariager	1912	4
846-20882-1	Storegade 29A, Assens, 9550 Mariager	1924	4
846-20894-1	Storegade 50, Assens, 9550 Mariager	1902	4
846-20895-1	Storegade 52, Assens, 9550 Mariager	1900	4
846-20898-1	Storegade 58, Assens, 9550 Mariager	1911	2
846-20908-1	Storegade 84, Assens, 9550 Mariager	1924	4
846-20919-1	Svalevej 4, Assens, 9550 Mariager	1924	4
846-21191-2	Søbjergvej 3, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1928	4
846-21175-1	Søbjergvej 6, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1912	4
846-21174-1	Søbjergvej 8, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1880	4
846-21161-1	Søbjergvej 11, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1936	4
846-21161-2	Søbjergvej 11, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1884	4
846-21161-4	Søbjergvej 11, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1884	4
846-21161-5	Søbjergvej 11, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1884	4
846-21153-1	Søbjergvej 13B, Vester Tørslev, 9550 Mariager	1925	4
846-20397-3	Søkærvej 5, Nebstrup, 8970 Havndal	1910	4
846-20397-4	Søkærvej 5, Nebstrup, 8970 Havndal	1910	4
846-20391-1	Søkærvej 7, Nebstrup, 8970 Havndal	1920	4
846-20394-1	Søkærvej 11, Nebstrup, 8970 Havndal	1936	4
846-20394-2	Søkærvej 11, Nebstrup, 8970 Havndal	1936	4
846-20394-3	Søkærvej 5, Nebstrup, 8970 Havndal	1936	4
846-20971-1	Søndergade 4, Assens, 9550 Mariager	1912	3
846-20970-1	Søndergade 5, Assens, 9550 Mariager	1932	4
846-20973-1	Søndergade 6, Assens, 9550 Mariager	1912	3
846-20975-1	Søndergade 8, Assens, 9550 Mariager	1912	3
846-20977-1	Søndergade 10, Assens, 9550 Mariager	1912	3
846-20974-1	Søndergade 11, Assens, 9550 Mariager	1925	4
846-20992-1	Søndergade 33, Assens, 9550 Mariager	1932	4
846-20422-1	Søndermarksvej 2, Norup, 8970 Havndal	1850	4
846-20425-2	Søndermarksvej 8, Norup, 8970 Havndal	1937	3
846-20425-3	Søndermarksvej 8, Norup, 8970 Havndal	1937	3
846-21020-1	Teglgade 1, Mariager, 9550 Mariager	1830	4
846-21021-1	Teglgade 3, Mariager, 9550 Mariager	1820	3
846-21022-1	Teglgade 4, Mariager, 9550 Mariager	1925	3

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-21024-1	Teglgade 6, Mariager, 9550 Mariager	1910	3
846-21026-1	Teglgade 8, Mariager, 9550 Mariager	1850	3
846-21028-1	Teglgade 10, Mariager, 9550 Mariager	1898	3
846-21029-1	Teglgade 11, Mariager, 9550 Mariager	1922	Fredet
846-21030-1	Teglgade 12, Mariager, 9550 Mariager	1907	2
846-21031-1	Teglgade 13, Mariager, 9550 Mariager	1800	Fredet
846-21032-1	Teglgade 15, Mariager, 9550 Mariager	1922	3
846-21033-1	Teglgade 16, Mariager, 9550 Mariager	1854	3
846-21955-1	Teglgade 17A, Mariager, 9550 Mariager	1780	2
846-21954-1	Teglgade 17B, Mariager, 9550 Mariager	1780	2
846-21969-1	Teglgade 17C, Mariager, 9550 Mariager	1780	2
846-21035-1	Teglgade 18, Mariager, 9550 Mariager	1860	Fredet
846-21036-1	Teglgade 19, Mariager, 9550 Mariager	1820	Fredet
846-21037-1	Teglgade 20, Mariager, 9550 Mariager	1830	Fredet
846-21038-1	Teglgade 21, Mariager, 9550 Mariager	1760	Fredet
846-21039-1	Teglgade 22, Mariager, 9550 Mariager	1930	3
846-16687-2	Theatertorvet 1, Hobro, 9500 Hobro	1902	3
846-21053-1	Torvet 1, Mariager, 9550 Mariager	1824	Fredet
846-21053-2	Torvet 1, Mariager, 9550 Mariager	1915	4
846-21055-1	Torvet 2A, Mariager, 9550 Mariager	1841	2
846-21055-2	Torvet 2A, Mariager, 9550 Mariager	1841	4
846-21056-1	Torvet 3A, Mariager, 9550 Mariager	1909	3
846-21059-1	Torvet 6, Mariager, 9550 Mariager	1760	Fredet
846-21060-1	Torvet 7A, Mariager, 9550 Mariager	1853	3
846-21060-2	Torvet 7A, Mariager, 9550 Mariager	1853	4
846-21060-3	Torvet 7C, Mariager, 9550 Mariager	1853	3
846-21061-1	Torvet 8A, Mariager, 9550 Mariager	1956	2
846-21069-1	Trinderupvej 5, Mariager, 9550 Mariager	1877	3
846-21070-1	Trinderupvej 8, Mariager, 9550 Mariager	1935	3
846-21312-1	Troldhusvej 1, Havndal, 8970 Havndal	1902	4
846-21115-1	True Hovedgade 6, True, 9550 Mariager	1877	4
846-21119-1	True Hovedgade 8, True, 9550 Mariager	1877	4
846-21123-1	True Hovedgade 10, True, 9550 Mariager	1777	4
846-21126-1	True Hovedgade 11A, True, 9550 Mariager	1942	4
846-21122-1	True Hovedgade 12, True, 9550 Mariager	1850	4
846-21084-1	True Hovedgade 16, True, 9550 Mariager	1727	4
846-21084-2	True Hovedgade 16, True, 9550 Mariager	1907	4
846-21084-5	True Hovedgade 16, True, 9550 Mariager	1727	4
846-21083-1	True Hovedgade 17, True, 9550 Mariager	1928	4
846-21085-1	True Hovedgade 22, True, 9550 Mariager	1890	4
846-21092-1	True Hovedgade 26, True, 9550 Mariager	1928	4
846-21098-1	True Hovedgade 30, True, 9550 Mariager	1860	4
846-21098-2	True Hovedgade 30, True, 9550 Mariager	1860	4
846-21207-1	Vestergade 1, Mariager, 9550 Mariager	1884	3

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-21208-1	Vestergade 2, Mariager, 9550 Mariager	1877	3
846-21210-1	Vestergade 4A, Mariager, 9550 Mariager	1898	3
846-8930-1	Vestergade 4, Hadsund, 9550 Mariager	1855	4
846-21211-1	Vestergade 5, Mariager, 9550 Mariager	1935	3
846-21212-1.	Vestergade 7, Mariager, 9550 Mariager	1892	2
846-22020-1	Vestergade 8, Mariager, 9550 Mariager	1800	2
846-21214-1	Vestergade 9, Mariager, 9550 Mariager	1901	4
846-22021-1	Vestergade 10, Mariager, 9550 Mariager	1800	2
846-21215-1	Vestergade 10, Mariager, 9550 Mariager	1677	4
846-21213-1	Vestergade 12, Mariager, 9550 Mariager	1800	Fredet
846-21216-1	Vestergade 14, Mariager, 9550 Mariager	1800	4
846-21218-1	Vestergade 16, Mariager, 9550 Mariager	1860	4
846-21219-1	Vestergade 17, Mariager, 9550 Mariager	1882	4
846-21223-1	Vestergade 22, Mariager, 9550 Mariager	1928	4
846-21227-1	Vestergade 32, Mariager, 9550 Mariager	1897	4
846-21230-1	Vestergade 38, Mariager, 9550 Mariager	1894	4
846-19714-1	Vestergade 52, Mariager, 9550 Mariager	1929	2
846-20270-6	Vest Hemvej 8, Hem, 9550 Mariager	1900	4
846-20270-4	Vest Hemvej 10, Hem, 9550 Mariager	1900	4
846-20270-5	Vest Hemvej 10, Hem, 9550 Mariager	1900	4
846-20014-1	Vest Hemvej 16, Hem, 9550 Mariager	1905	4
846-20014-2	Vest Hemvej 16, Hem, 9550 Mariager	1905	4
846-14709-1	Vincavej 14, Hobro, 9500 Hobro	1865	3
846-21323-1	Vognmandsgade 2, Norup, 8970 Havndal	1924	4
846-21325-1	Vognmandsgade 4, Norup, 8970 Havndal	1924	4
846-21326-1	Vognmandsgade 6, Norup, 8970 Havndal	1927	4
846-21330-1	Vognmandsgade 10, Norup, 8970 Havndal	1927	4
846-21173-1	V Tørslev Bygade 8, V Tørslev, 9550 Mariager	1899	4
846-21344-1	Østergade 3, Mariager, 9550 Mariager	1850	2
846-21343-1	Østergade 4, Mariager, 9550 Mariager	1852	3
846-21346-1	Østergade 5A, Mariager, 9550 Mariager	1732	Fredet
846-22026-1	Østergade 7A, Mariager, 9550 Mariager	1760	Fredet
846-22025-1	Østergade 7B, Mariager, 9550 Mariager	1760	Fredet
846-19950-1	Østergade 9B, Mariager, 9550 Mariager	1908	3
846-22512-2	Østergade 14A, Mariager, 9550 Mariager	1891	4
846-21354-1	Østergade 15, Mariager, 9550 Mariager	1860	3
846-21356-1	Østergade 17A, Mariager, 9550 Mariager	1908	3
846-21351-1	Østergade 20, Mariager, 9550 Mariager	1852	2
846-21360-1	Østergade 21, Mariager, 9550 Mariager	1834	3
846-21353-1	Østergade 22, Mariager, 9550 Mariager	1850	4
846-21364-1	Østergade 25, Mariager, 9550 Mariager	1902	3
846-21359-1	Østergade 26, Mariager, 9550 Mariager	1861	3
846-21361-1	Østergade 28, Mariager, 9550 Mariager	1800	Fredet
846-21367-1	Østergade 29, Mariager, 9550 Mariager	1900	3

BBR-nummer	Adresse	Opførelsesår	Bevaringsværdi
846-21363-1	Østergade 30, Mariager, 9550 Mariager	1929	4
846-21366-1	Østergade 32, Mariager, 9550 Mariager	1857	4
846-21371-1	Østergade 33A, Mariager, 9550 Mariager	1800	3
846-21368-1	Østergade 34, Mariager, 9550 Mariager	1836	3
846-21374-1	Østergade 35, Mariager, 9550 Mariager	1800	3
846-21370-1	Østergade 36, Mariager, 9550 Mariager	1922	2
846-21376-1	Østergade 37, Mariager, 9550 Mariager	1860	3
846-21373-1	Østergade 38, Mariager, 9550 Mariager	1800	3
846-19645-2	Ådalsvej 1, Falslev, 9550 Mariager	1940	4
846-19626-1	Ådalsvej 6, Falslev, 9550 Mariager	1900	4
846-21383-1	Åmøllevej 2, Norup, 8970 Havndal	1934	4
846-21388-1	Åmøllevej 8, Norup, 8970 Havndal	1900	4
846-21392-1	Åmøllevej 13, Norup, 8970 Havndal	1925	4
846-21399-1	Åmøllevej 21, Norup, 8970 Havndal	1927	4
846-20348-1	Åmøllevej 28, Hadsund, 9560 Hadsund	1880	4

2.16 Landskabelige bevaringsværdier

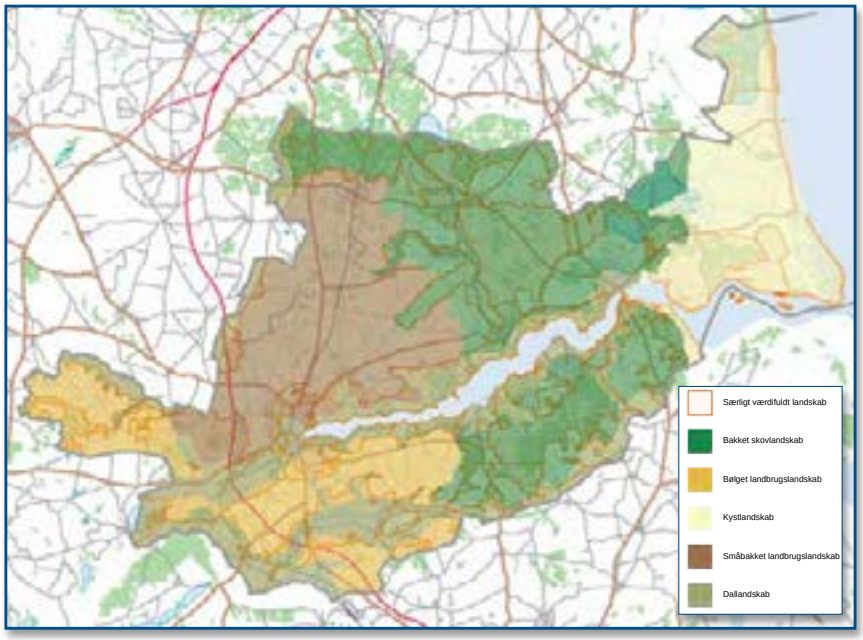
De landskabelige værdier og bevaringsinteresser er et vigtigt fundament i planlægningen af det åbne land

Landskabet er skabt af både natur og kulturhistoriske elementer. Landets historie kan på den måde opleves gennem de forskellige landskaber og bebyggelser, der kan ses i det åbne land: marker, skove, bakkelandskaber, kystlandskaber, ådale, gravhøje, herregårde, husmandssteder, kirker og landsbyer.

Landskabet som ressource

Landskabet i Mariagerfjord Kommune rummer store karaktermæssige variationer, store sammenhængende naturområder og landskaber af høj værdi både naturmæssigt, kulturmæssigt, rekreativt og visuelt. Det er et godt grundlag som ramme for attraktiv bosætning og rekreative muligheder i kommunen. Men landskabet er samtidig en ressource for produktion.

De landskabelige bevaringsværdier knytter sig til de karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet, og planlægningen er rettet mod bevaring af de værdifulde landskaber og landskabselementer, som fx åse, dale, bakker og kystområder. Planlægningen skal samtidig varetage



Kort 2.16.1 Overordnede landskabstyper, særligt værdifulde landskaber og større uforstyrrede landskaber

interesserne i de uforstyrrede landskaber, der er uberørt af byudvikling og tekniske anlæg.

Centrale problemstillinger

Håndtering af de landskabelige interesser i planlægningen og sagsbehandlingen kan være en diffus opgave. De landskabelige værdier kan være sårbare over for en række påvirkninger og interesser som for eksempel byudvikling, infrastruktur, tekniske anlæg, landbrugsbyggeri og rekreativ benyttelse. Det er anlæg og anvendelser, der kan påvirke landskabet negativt, hvis der ikke tages hensyn til landskabets sårbarhed og karakter, når der skal ske ændringer. Den store udfordring er derfor at sikre, at der kan ske en fortsat udvikling samtidig med, at landskabsværdierne beskyttes og forbedres.

Landskabskarakteranalyse

Viden om og forståelse for landskabets dannelse, karakter og kulturhistorie

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber

giver et vigtigt grundlag for at kunne planlægge og forvalte det åbne land. Når landskabets værdier, sårbarhed og muligheder er kendt, kan der tages de nødvendige hensyn, når der skal placeres nye elementer eller skabes forandringer i landskabet. Det er et vigtigt indspil til at sikre balance mellem beskyttelse og benyttelse.

Analysens første del

I foråret 2012 er der gennemført en kortlægning af landskabet i Mariagerfjord Kommune. Kortlægningen er lavet i overensstemmelse med fase 1 i landskabskaraktermetoden, som den er beskrevet i Miljøministeriets "Vejledning om landskabet i kommuneplanen" fra 2007.

Formålet med kortlægningen har været at skabe en overordnet viden om kommunens landskab, der skal bruges som grundlag for den kommunale planlægning og sagsbehandling i det åbne land.

Med kortlægningen er landskabet i Mariagerfjord Kommune inddelt i 10 karakterområder, der hver især fremstår med sin egen karakter skabt af samspillet mellem naturgrundlaget og kulturgeografiske mønstre og strukturer. Hvert karakterområde er beskrevet i forhold til beliggenhed og afgrænsning, geologi, karaktergivende strukturer samt kulturhistoriske spor i landskabet.

De 10 karakterområder er derefter opdelt i 5 overordnede landskabstyper:

- Kystlandskab
- Bakket skovlandskab
- Småbakket landbrugslandskab
- Bølget landbrugslandskab
- Dallandskab

Kortlægning af landskabet og inddeling i overordnede landskabstyper giver en forståelse af, hvilke landskabelige hensyn, der bør tages i forbindelse med forskellige udviklingsinteresser eller nye anvendelsesmuligheder.

Analysens anden del

Analysens anden del består af fase 2 og 3 i "Vejledning om landskabet i kommuneplanen". Når den indledende kortlægning er suppleret med analyser og vurderinger af landskabet, foreligger et langt mere detaljeret vidensgrundlag om landskabet. Det skal bruges til at revidere kommuneplanens udpegninger og retningslinjer for landskab samt være input til revision af øvrige åben-land-temaer frem mod den kommende kommuneplanrevision i 2017. Det vil samtidig give sagsbehandlingen en langt mere detaljeret og begrundet viden om landskabet til behandling af sager i det åbne land.

Byrådets holdninger og mål

Byrådet ønsker, at landskabskarakteranalysen skal danne grundlag for kommunens planlægning og administration af det åbne land. Det er byrådets mål, at landskabskarakteranalysens anden del udarbejdes i 2014, så den samlede analyse kan danne baggrund for revisionen af kommuneplanen i 2017.



Retningslinje 2.16.1
Særligt værdifulde landskaber

De særligt værdifulde landskaber, fremgår af kort 2.16.1 og kortbilag 2.16.

De særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, 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.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages landskabelige hensyn ved placering og udformning af byggeri og anlæg i det åbne land. Retningslinjen retter sig især mod større byggerier og tekniske anlæg, hvis udformning og placering i terrænet kan have stor betydning for landskabsoplevelsen. Særligt værdifulde landskaber må kun i ganske særlige tilfælde inddrages til byvækst.

Ved udpegningen af de særligt værdifulde landskaber er der lagt vægt på det enkelte områdes betydning for oplevelsen af den pågældende egn. Samtidig er der lagt vægt på, om området derudover har et væsentligt geologisk, kulturhistorisk eller biologisk indhold.

Områder af særlig landskabelig interesse består af:
- Særprægede eller sjældne landskaber
- Særligt varierede landskaber eller landskaber, der bryder et ellers monotont område
- Landskaber, hvor der er et samspil med bevaringsværdige kulturmiljøer
- Kystlandskaber, der visuelt har en sammenhæng med hav eller fjord

Ud over at beskytte disse landskaber mod byggeri, anlæg og lignende, er det vigtigt, at deres karakteristiske træk ikke udviskes, fx ved ikke at anlægge søer i alle moser, ikke at plante læhegn overalt, ikke visuelt at opdele større, sammenhængende landskabsrum m.v. Tilsvarende bør der vises tilbageholdenhed med at udviske de egnskarakteristiske træk i andre karakterfulde landskaber.

Vindmøller er store tekniske anlæg, der skal undgås inden for områder af særlig landskabelig interesse. Vindmøllerne er i de seneste år blevet så store, at de er synlige på meget lang afstand. Strækningsanlæg som veje og højspændingsledninger vil i nogle tilfælde nødvendigvis skulle passere værdifulde landskaber over kortere eller længere strækninger. Ved planlægningen tilstræbes, at sådanne strækninger bliver så korte som muligt, og at anlægget tilpasses landskabet bedst muligt. For højspændingsledninger er der i nogle tilfælde mulighed for kabellægning.

Varetagelse af landskabelige hensyn udelukker ikke landbrugsdrift. Tværtimod vil fortsat landbrugsdrift ofte være en forudsætning for at bibeholde de landskabelige værdier. En del af de udpegede områder med særlig landskabelig interesse er dog samtidig udpeget som mulige naturområder, hvor det er byrådets mål, at dyrkede arealer udgår af den almindelige drift.

Der bør som hovedregel ikke rejses skov på åbne områder af særlig landskabelig interesse. Hermed sikres, at hede-, overdrevs- og engarealer forbliver åbne.

Retningslinje 2.16.2
Større uforstyrrede landskaber

De større udforstyrrede landskaber fremgår af kort 2.16.1 og kortbilag 2.16.

De større uforstyrrede landskaber skal så vidt muligt friholdes for etablering eller udvidelse af anlæg og støjkilder med en stor påvirkning af omgivelserne.

Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

Store dele af det åbne land er i dag påvirket af store trafik-, energi-, produktions- eller rekreationsanlæg. Der er få steder, et uforstyrret landskab kan opleves uden dominerende eller støjende anlæg.

Med retningslinjen søges det sikret, at der ikke sker indgreb i de tilbageværende større landskaber, der er upåvirkede af sådanne anlæg. Nye anlæg må i stedet lokaliseres i mere robuste landskaber, der allerede er påvirket af tekniske anlæg.

De uforstyrrede landskaber er blandt andet en rekreativ ressource uden barrierer som motorveje eller andre dominerende anlæg, der tager opmærksomheden fra helheden i naturen og kulturlandskabet. Samtidig er spredningsmulighederne for en række dyrearter ofte bedre i de uforstyrrede landskaber.

De større uforstyrrede landskaber er afgrænset ved at udvælge typer af anlæg, der har en betydelig visuel, støjmæssig og/eller barriereskabende virkning. Alt efter virkningens omfang er der fastlagt en indflydelseszone for anlæggene, typisk fra 0-2 km. For nogle anlæg er de vejledende støjkonsekvensområder lagt til grund ved afgrænsningen.

De større anlæg omfatter:
- trafikerede veje og jernbaner
- større lufthavne
- større el-ledninger
- grupper af vindmøller (fem eller flere)
- master
- byer over 1.500 indbyggere
- større sommerhusområder/feriebyer og lignende, samt
- skydebaner m.v.

Planlagte anlæg er medtaget, hvis de står foran realisering eller indgår i kommuneplanen. Størrelsen på de udpegede landskaber er minimum 100 km^2.

De uforstyrrede landskaber er generelt "almindelige" områder præget af land og skovbrug, landsbyer, småveje osv. Udpegningen afhænger ikke af særlig landskabelig skønhed.

Det kendetegnende er fraværet af dominerende anlæg, der tjener regionale eller nationale formål, men de rummer lokalt orienterede anlæg, hvilket vil sige forsyningsanlæg og virksomheder osv. knyttet til lokalsamfundet.

Retningslinje 2.16.3
Kystlandskabet

Kystlandskabet fremgår af kort 2.16.1 og kortbilag 2.16.

Kystlandskabets ofte enkle karakter og de visuelle sammenhænge over den store flade bør bevares og styrkes.

Den store flade bør friholdes for skovrejsning. Ny skov bør begrænses til et bånd mellem den kystnære bebyggelse og landbrugsflade. Derved understøttes den eksisterende bevoksningsstruktur. Områder med visuel sammenhæng til kysten bør friholdes for skov.

Nyt landbrugsbyggeri bør have en lav karakter, placeres i sammenhæng med eksisterende byggeri og sikre den samlede bygningsmasse et harmonisk og homogent udtryk.

Større tekniske anlæg bør begrænses, alternativt placeres med væsentlige hensyn til den kumulative effekt og påvirkning af de visuelle forhold.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages højde for kystlandskabets særlige karakter ved planlægning og administration af området.

Kystlandskabet er især karakteriseret ved den store, opdyrkede flade af hævet havbund og landskabets ofte enkle karakter. Bevoksningen består især af hegn og bevoksning langs de mange dræningskanaler. Langs kysten danner landsbyer og sommerhusområder et bebygget bånd, mens bebyggelsen på fladen er præget af husmandssteder, gårde og enkelte landsbyer.

Kortlægningen af områderne, der er omfattet af Retningslinje 2.16.3 til 2.16.7, er lavet i overensstemmelse med fase 1 i landskabskaraktermetoden, som den er beskrevet i Miljøministeriets "Vejledning om landskabet i kommuneplanen" fra 2007.

Retningslinje 2.16.4
Bakket skovlandskab

De bakkede skovlandskaber fremgår af kort 2.16.1 og kortbilag 2.16.

Landskabernes mosaikkarakter bør bevares med en vekslen mellem dyrkede flader, lysåben natur og skov.

Arealanvendelsen bør fortsat afspejle et tæt sammenspil mellem naturgrundlaget. Skovrejsning bør tilpasses den eksisterende bevoksningsstruktur.

Nyt landbrugsbyggeri bør placeres lavt i terræn, eventuelt afgrænset med bevoksning, der er tilpasset den eksisterende bevoksning.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages højde for de bakkede skovlandskabers særlige karakter ved planlægning og administration af områderne.

Skovlandskaberne er karakteriseret ved en skovpræget mosaikkarakter med vekslen mellem dyrkede flader, lysåben natur og skov. Landskabets karakter og arealanvendelse understreges af et på forskellig vis bakket terræn. Bebyggelsen består generelt af mindre landsbyer samt husmandssteder og gårde, der ligger langs vejene.

Landskabskaraktermetoden

Landskabskaraktermetoden er udviklet til at understøtte den kommunale forvaltning af landskabet og anvendes i dag som et solidt, landskabeligt fundament for den kommunale administration og planlægning i det åbne land. Metoden er beskrevet i Miljøministeriets vejledning: "Vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen",som blev udgivet i 2007.

Landskabskaraktermetoden er en systematisk tilgang til at analysere landskabet og gør det muligt, at lave en detaljeret beskrivelse af kommunens samlede landskab og få viden om de landskabelige sammenhænge på tværs af kommunegrænsen. Formålet med at bruge landskabskaraktermetoden er, at få udarbejdet en fladedækkende landskabsbeskrivelse og vurdering af landskabet, der kan bruges som et grundlæggende vidensgrundlag i en helhedsorienteret landskabsplanlægning og -forvaltning.



Retningslinje 2.16.5
Småbakket landbrugslandskab

Det småbakkede landbrugslandskab fremgår af kort 2.16.1 og kortbilag 2.16.

Landskabets småbakkede terræn og ofte sammensatte karakter gør det muligt at indplacere nye elementer, når de underordner sig de eksisterende strukturer og ikke tilfører yderligere kompleksitet.

Nyt landbrugsbyggeri bør placeres lavt i terræn. Den eksisterende bevoksningsstruktur kan understøtte en grøn afgrænsning af større byggeri.

Skovrejsning bør understøtte den eksisterende bevoksningsstruktur, der er karakteriseret ved små bevoksninger.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages højde for det småbakkede landbrugslandskabs særlige karakter ved planlægning og administration af området.

Det småbakkede landbrugslandskab har en meget opdyrket karakter, men rummer også lavbundsområder og små søer i terrænlavninger. Hegn og spredt bevoksning afgrænser markerne og bidrager til landskabets karakter. Bebyggelsen består i høj grad af huse og husmandssteder langs vejene og spredtliggende ofte større gårde.

Retningslinje 2.16.6
Bølget landbrugslandskab

De bølgede landbrugslandskaber fremgår af kort 2.16.1 og kortbilag 2.16.

Landbrugskarakteren, landskabernes ofte enkle karakter og visuelle sammenhænge over de store landbrugsflader bør bevares.

Nyt landbrugsbyggeri bør derfor have en lav karakter, placeres i sammenhæng med eksisterende byggeri og sikre den samlede bygningsmasse et harmonisk og homogent udtryk.

Skovrejsning bør begrænses og ske i få sammenhængende skovrejsningsområder for at understøtte den enkle karakter og de visuelle forhold.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages højde for de bølgede landbrugslandskabers særlige karakter ved planlægning og administration af områderne.

De bølgede landbrugslandskaber har generelt en enkel karakter. De er i høj grad opdyrket, og markerne er ofte afgrænset af hegn og spredt bevoksede diger. Bebyggelsen består især af husmandssteder og mindre gårde langs vejene men også enkelte landsbyer. Enkelte steder ses større gårde ligge på fladerne.

Retningslinje 2.16.7
Dallandskab

Afgrænsningen af dallandskaberne fremgår af kort 2.16.1 og kort-bilag 2.16.

Dalenes geologiske strukturer bør fremstå tydeligt og de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af dalene bør bevares.

Arealanvendelse af lysåben karakter bør bevares med vægt på at styrke ekstensiv drift af lysåben natur og hermed samspillet mellem naturgrundlag og kultur.

Høj bevoksning bør kun forekomme på dalsiderne. Dallandskaberne bør friholdes for yderligere bevoksning, skovrejsning, byudvikling, større landbrugsbyggeri samt tekniske anlæg.

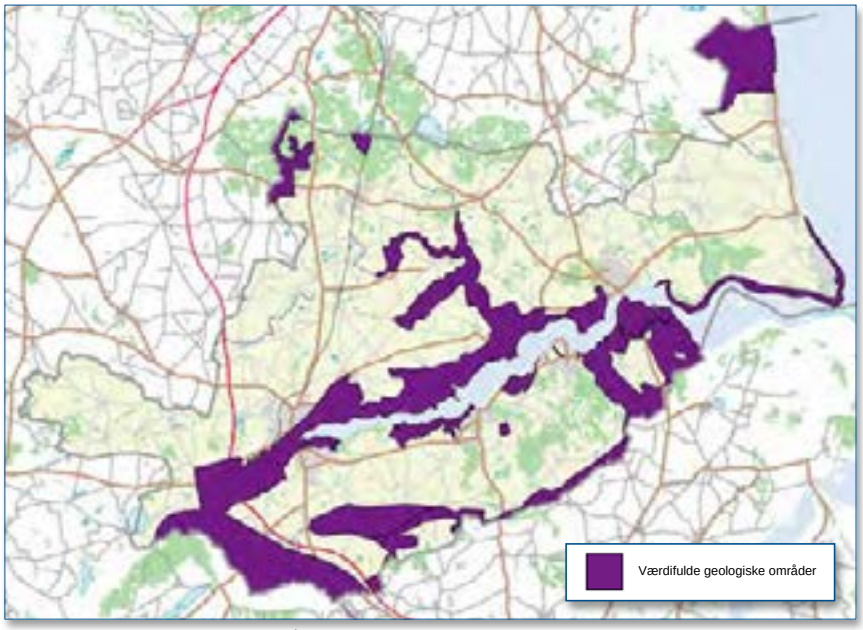
Formålet med retningslinjen er at sikre, at der tages højde for dallandskabernes særlige karakter ved planlægning og administration af områderne.

Dallandskaberne er generelt præget af tydelige geologiske strukturer og en arealanvendelse, der afspejler terræn og jordbundsforhold. Dalbundene og de mest stejle dalsider er generelt præget af skov og natur, mens de mere let skrånende dalsider ofte er opdyrkede. Dalene er generelt sparsomt bebygget, idet landsbyer ofte ligger oven for dalsiderne. Bebyggelsen består derfor ofte af husmandssteder og mindre gårde på især dalsiderne.

2.17 Geologi

De værdifulde geologiske områder indeholder landskabsformer og blottede profiler, der særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer

Landskaber med varierende geologiske formationer har stor betydning for oplevelsen af og forståelsen for, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet. Samtidig er mange geologiske landskabsdannelser meget iøjnefaldende og har stor landskabelig værdi.



Kort 2.17.1 De værdifulde geologiske områder

Kommunerne har kompetencen til at foretage konkrete afvejninger og afgrænsninger af de geologiske bevaringsinteresser. Det betyder, at kommunerne har mulighed for at inddrage nye arealer med geologiske interesser.

Centrale problemstillinger

En af de mest central problemstillinger i forhold til de geologiske interesser er at sikre, at interesserne varetages gennem planlægningen og administrationen af det åbne land.

Det er samtidig vigtigt, at de geologiske interesser synliggøres og befolkningens kendskab forbedres.

Byrådets holdninger og mål

Det er byrådets mål, at forvaltningen af de geologiske interesseområder bidrager til, at områderne beskyttes, så de fortsat afspejler landskabets egenart, og at der sikres mulighed for at studere den geologiske dannelse.

Det er byrådets holdning, at indgreb i form af byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding og kystsikring bør undgås i de geologiske beskyttelses- og interesseområder.

Byrådet ønsker samtidig, at formidlingen af de geologiske interesser løbende forbedres. Det er byrådets mål, at den geologiske og landskabelige hovedstruktur bliver formidlet, så den giver udbytte for forskning, undervisning og befolkningens oplevelse af landskabets tilblivelse.

Der bør derfor sikres muligheder for at studere den geologiske dannelse og gives adgang til repræsentative lokaliteter, der i sammenhæng kan give overblik over landsdelens geologiske dannelse.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi

Retningslinje 2.17.1
Geologiske interesseområder

De geologiske interesseområder fremgår af kort 2.17.1 og kortbilag 2.17.

Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, skal bevares og beskyttes. Indenfor de geologiske interesseområder skal hensyn til geologien tillægges særlig stor vægt.

De geologiske interesseområder skal friholdes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, sløres eller forsvinder.

Geologisk interessante kystprofiler og profiler, der afdækkes ved råstofgravning, bør søges bevaret.

Kystbeskyttelsesanlæg kan dog foretages, hvis en grundejer opnår tilladelse fra Kystdirektoratet i henhold til § 16 i kystbeskyttelsesloven.

Hensigten med retningslinjen er at sikre, at der tages hensyn til de geologiske interesser ved planlægning af større bygge- og anlægsarbejder, skovrejsning, råstofindvinding mv. Derved sikres mulighederne for at opleve, forske og undervise i de geologiske processer.

De geologiske interesseområder omfatter større områder, hvor terrænformerne afspejler landskabets tilblivelsesproces såvel som mindre lokaliteter, hvor de aflejringer, som landet er opbygget af, er synlige.

Forståelsen af landets opbygning har samfundsmæssig betydning i forhold til grundvandsbeskyttelse og råstofindvinding. Her kan konkrete og geografisk afgrænsede målinger og data sættes i en større sammenhæng gennem oplysninger, der trækkes ud fra de geologiske profiler og landskaberne. Herudover vil mange af de landskaber, der geologisk set er de mest interessante, også være områder af stor rekreativ værdi på grund af deres særpræg og skønhed.

Nye blotninger

Retningslinjens del om nye blotninger drejer sig om profiler, som blotlægges ved kysterosion eller ved råstofgravning, og som derfor ikke har kunnet udpeges på forhånd.

Ved kysterosion kan der blotlægges profiler af stor geologisk interesse. Ud fra en geologisk synsvinkel er en fortsat svag erosion på sådanne steder ønskelig, og kystsikring eller andre anlægsarbejder, som modvirker de naturlige processer, er tilsvarende uheldige.

Ved råstofgravning kan der afdækkes geologisk interessante profiler. I sådanne tilfælde bør det tilstræbes, at efterbehandlingen af råstofgraven sker på en måde, så profilen bevares.

By- og Landskabsstyrelsens udpegninger

By- og Landskabsstyrelsen (nu Naturstyrelsen) udarbejdede i 2009 et kortgrundlag for områder med geologiske bevaringsværdier i samarbejde med De nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS).

På Naturstyrelsens hjemmeside (www.naturstyrelsen.dk) er der en kortfattet geologisk beskrivelse af lokaliteterne sammen med en angivelse af den geologiske værdi, som lokaliteten har til forskning, undervisning og almen geologisk interesse. Endvidere er der angivet overordnede retningslinjer, som har til formål at sikre og synliggøre de geologiske værdier.

Skov- og Naturstyrelsens udpegninger

For at sætte fokus på de vigtigste geologiske steder har Skov- og Naturstyrelsen (nu Naturstyrelsen) tidligere udpeget områder med nationale geologiske interesseområder. Tilsammen illustrerer og dokumenterer disse områder landets geologiske historie. Disse områder er også beskrevet på Naturstyrelsens hjemmeside. I Mariagerfjord Kommune er det Dania Kalkgrav, Cilleborg Lergrav, Lille Vildmose og et område ved Skalsådalen, der har national geologisk interesse.

By- og Landskabsstyrelsens og Skov- og Naturstyrelsens udpegninger blev medtaget i de geologiske interesseområder i kommuneplanen fra 2009.

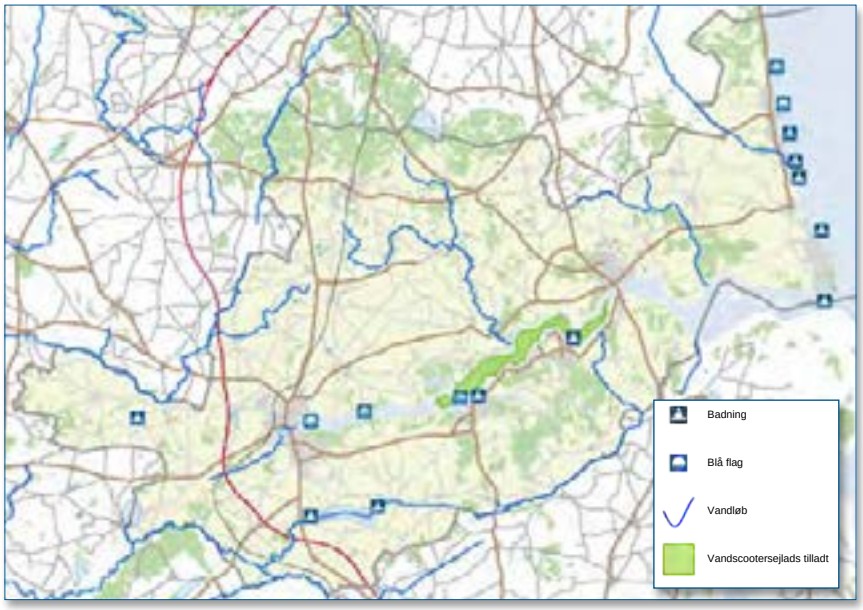
2.19 Vandløb, søer og kystvande

Vandløb, søer og kystvande indgår som et væsentligt element i naturen i Mariagerfjord Kommune, hvor de giver livsbetingelser for et rigt dyre- og planteliv, samtidig med at de tjener som rekreativ udfoldelsesplads for kommunens borgere og turister

På grund af den intensive brug af naturen er der et stort behov for at beskytte disse vandområder. Herved sikres en god vandkvalitet, som er en forudsætning for, at områderne fortsat kan anvendes til rekreative formål som fiskeri, sejlads og badning.

I forbindelse med kommunalreformen fik kommunerne kompetencen til at fastsætte retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande. Den kommende statslige vandplan fastsætter, på baggrund af miljømålsloven, nye miljømål hvorefter Danmark ultimo 2015 er forpligtet til generelt at opnå en god økologisk tilstand og en god kemisk tilstand for overfladevandområderne.

Idet Natur- og Miljøklagenævnet den 3. december 2012 har afgjort, at de statslige vandplaner er ugyldige, fordi den supplerende høring i december 2011 var alt for kort, har nævnet ophævet vedtagelsen af de 23 statslige vandplaner og hjemvist sagerne til fornyet behandling i Naturstyrelsen. Afgørelsen betyder, at de kommunale handleplaner er ugyldige.



Kort 2.19.1 Vandløb, søer og kystvande

Forslag til de statslige vandplaner har været i ny 6 måneders offentlig høring fra den 21. juni til den 23. december 2013. Høringen var åben for alle. Det var muligt at afgive høringssvar til konkrete elementer i vandplanerne, som vedrører en bestemt matrikel, for eksempel en indsats i et specifikt vandløb, eller til generelle emner i vandplanerne eller i de tilhørende miljørapporter.

Når der igen foreligger godkendte statslige vandplaner, udarbejder kommunen nye vandhandleplaner. Kommuneplanens retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande skal efterfølgende tilrettes så de spiller sammen med de kommunale handleplaner.

Centrale problemstillinger

Mariagerfjord Kommune er rig på vandløb, søer og kystvande, og hovedparten af disse vandforekomster har en høj naturmæssig og rekreativ kvalitet. Mariager Fjord er, med sine 42 km, den længste af de østjyske fjorde.

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for anvendelse af vandløb, søer og kystvande samt udpegede badevandsområder

Fjorden er en såkaldt tærskelfjord med en dyb indre del og en lavvandet ydre del. Denne udformning betyder, at vandskiftet i fjorden er meget lille, næringsstofferne bliver længe i fjorden, og det gør Mariager Fjord til en sårbar fjord. To tredjedele af fjordens opland anvendes til landbrug, mens den sidste tredjedel er dækket af skov, søer, naturområder og byer.

De mest betydende forurenende stoffer i Mariager Fjords opland er næringsstoffer (kvælstof og fosfor), iltforbrugende stoffer og miljøfarlige stoffer.

Landbruget er den største kilde til udledning af kvælstof og fosfor. Tilførslen af kvælstof er faldet med 15% siden midten af 1980'erne, hvilket primært skyldes en forbedret spildevandsrensning og nedlæggelse af de fleste dambrug. I 2013 er der 2 dambrug i Mariagerfjord Kommune. Døstrup Dambrug ved Døstrup Bæk og Fruelund Dambrug ved Rold, der er et kildeanlæg. Der kan kun måles et svagt fald i mængden af kvælstof fra landbrugsarealerne.

Den specielle geologi i oplandet betyder, at der går 20–25 år inden den fulde effekt af tiltag kommer til Mariager Fjord. Tilførslen af fosfor er i samme periode faldet med 70%, hvilket har samme årsag som for kvælstof.

Regnvandsbetingede udløb og udledning af spildevand fra spredt bebyggelse er den største kilde til udledning af iltforbrugende stoffer. Der er fundet en række miljøfremmede stoffer og tungmetaller i fjordbunden.

Det forventes ikke, at man i 2015 kommer på et niveau, hvor fjorden er i økologisk balance, heller ikke når den fulde effekt af vandmiljøplanerne er slået igennem.

Kommunen rummer sammenlagt ca. 100 km kyst langs Kattegat og Mariager Fjord, hvoraf størstedelen er langs Mariager Fjord. Der er 12 stationer, hvor der føres tilsyn med badevandskvaliteten.

Kommunen har ca. 1.200 km vandløb heraf er ca. 350 km offentlige. I morænelandskabet med bakker, plateauflader og dale findes de egentlige bække og åer med godt fald. En stor del af vandløbene er i en forringet fysisk tilstand, hvilket skyldes tidligere reguleringer i form af udretning, uddybning og rørlægning.

Hårdhændet vedligeholdelse, spærringer for vandløbsfaunaens passage samt vandindvinding fra vandløb eller via grundvandet, påvirker også miljøforholdene. Det skønnes, at en del af vandløbene ikke når at opfylde miljømålene i 2015.

Der findes ca. 1.660 søer og vandhuller (større end 100 m^2) i kommunen, hvoraf størstedelen er meget små. Mere end halvdelen af søerne i oplandet til fjorden tilhører den kalkrige, klarvandede, ferske, lavvandede søtype. 13 af disse søer forventes målsat i vandplanen. Det bemærkess at 3 af søerne danner grænse med nabokommunerne.

4 målsatte søer anvendes til badning. De 2 af søerne, Store Økssø og Madum Sø, er overvejende beliggende i Rebild Kommune og administreres således ikke af Mariagerfjord Kommune.

Det skønnes at blot 3 målsatte søer når at opfylde miljømålene i 2015. Dette beror primært på tilførsel af for store mængder næringsstoffer og intern belastning (ophobet fosfor i søbunden).

Idet grundlaget for akvakulturerhvervets udvikling i høj grad er afhængig

af indholdet af de kommende vandplaner, er det vanskeligt at inddrage akvakulturerhvervet hensigtsmæssigt i denne kommuneplanrevision. Akvakulturerhvervs forhold vil komme til at indgå i den kommunale planlægning, når vandplanen foreligger.

Byrådets holdning og mål

Det er byrådets holdning og mål, at vandløb, søer og kystvande skal fungere som levested for et alsidigt dyre- og planteliv og derfor skal sikres den bedst mulige kvalitet. Alle gode vandløb skal kunne anvendes som fiskevand.

De 4 søer: Glenstrup Sø, Snæbum Sø og Madum Sø/Store Økssø, der ligger på grænsen til Rebild Kommune, skal fortsat kunne anvendes som badevand og sikres den bedst mulige vandkvalitet og hygiejne.

De 12 badestationer langs kysterne skal ligeledes fortsat kunne anvendes som badevand og sikres den bedst mulige vandkvalitet og hygiejne. 6 badestationer er beliggende langs Mariager Fjord og 6 badestationer er beliggende ved Kattegatkysten.
Se kort 2.19.

Med hensyn til sejlads er mange af kommunens vandløb som sådan velegnede. Men i nogle af de større vandløb og søer er naturværdierne meget sårbare over for forstyrrelser, og et vandløbsregulativ for Villestrup Å, forbyder sejlads fra Villestrup Gods (ved Milmosevej) til udløbet i Mariager Fjord. Med hensyn til sejlads på søer, kan der fortsættes med eksisterende omfang af sejlads med ikke motordrevne fartøjer på Glenstrup Sø og Klejtrup Sø. Se endvidere afsnit 2.9 Fritidsformål.

Der bør udarbejdes en forebyggelsesstrategi der satser på en helhedsorienteret indsats, hvor mange interesser kan og bør samordnes gennem natur- og miljøgenopretningsprojekter.
Strategien kan omfatte både ændringer i arealanvendelse og direkte fysiske tiltag.

For vandløbene er det et mål at sikre selvreproducerende fiskebestande.
Et middel hertil er, ved restaurering at sikre vandløbenes frie løb for at skabe fri passage for fisk og anden fauna samt miljøgenopretning. Det er en væsentlig forudsætning, at vandløbsvedligeholdelsen reduceres mest muligt, hvor det er muligt.

Det er byrådets holdning, at de forbedringer, der fremkommer ved anvendelse af renere teknologi, som udgangspunkt skal komme miljøet til gode.

For at beskytte vandløb, søer og kystvande mod næringssaltudvaskningen er det byrådets holdning, at der i større indsatsområder inddrages særligt følsomme vandløbsoplande samt engområder i den fremtidige planlægning, så der sikres sammenhæng mellem natur-, miljø- og landbrugsinteresser. Som led heri skal der indenfor udpegede lavbundsområder etableres våde enge, overrisling m.v. Herigennem genskabes tillige værdifulde naturområder som enge, moser, søer og andre vådområder.

Våde enge løser ikke alle problemerne med udvaskning fra dyrkningsjorden. Nogle næringssalte og pesticider vil nå frem til vandløb og søer, hvorfor der skal sættes fokus på grundvand i oplande til vandløb og søer. Denne holdning er i overensstemmelse med det europæiske vandrammedirektiv, som betragter alle led i vandets kredsløb under et.

Byrådet lægger stor vægt på, at genopretning af vådområder så vidt muligt skal gennemføres ved frivillige aftaler med lodsejerne. Ved nyetablering, ændring eller udvidelser af husdyrbrug i et vandområdes opland, skal det sikres, at dette ikke på væsentlig måde modvirker opfyldelsen af målsætningen for vandområdet. Byrådet prioriterer opgaven med at begrænse forureningen af vandløb og søer med spildevand fra ejendommene i det åbne land højt. Opgaven med at forbedre spildevandsrensningen i de følsomme oplande, som i første omgang blev udpeget, er gennemført.

I de udarbejdede kommunale handleplaner, der p.t. er ugyldige på grund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse den 3. december 2012, der fastslog at den statslige vandplan er ugyldig, er der udpeget nye områder. Disse områder forventes fastholdt når planen kommer i "spil" pany.

Som følge af de problemer der fortsat hvert år kan konstateres i Mariager Fjord, er det byrådets holdning at følge op på de vedtagelser, der ligger i Vandmiljøplan I, II og III, og således bidrage til opfyldelsen af planerne. Sikring af kystvandenes miljøkvalitet skal først og fremmest ske ved at reducere tilførslen af næringsstoffer og giftstoffer til grundvand, vandløb, søer og kystvande.

Mariagerfjord Kommune lægger stor vægt på, at der sikres en sammenhæng mellem de aktiviteter, der foregår på land og deres konsekvenser for det kystnære havmiljø, så der på tværs af myndighedskompetencer kan ske en integreret planlægning af både benyttelsen og beskyttelsen af kystzonen – til lands og til vands (jf. kapitel 20, Kystnærhedszonen).

Retningslinje 2.19.1
Sejlads på vandløb og søer

Glenstrup Sø og Klejtrup Sø er egnet til sejlads med ikke motordrevne småfartøjer.

Der kan efter en konkret vurdering og aftale med bredejerne etableres små lette broanlæg samt raste- eller ophalerpladser langs søbredderne af Glenstrup Sø og Klejtrup Sø som støttepunkter for sejlads med ikke motordrevne småfartøjer.

Vandløbene i Mariagerfjord Kommune har ikke en størrelse, der gør dem egnet til organiseret sejlads i form af udlejning af både og lignende.

Med begrebet "småfartøjer" tænkes primært på kanoer og kajakker. Sejlads i kano og kajak bliver stadig mere populært.

Mange af kommunens vandløb og søer er velegnede til sejlads, men i nogle af de større vandløb og søer er naturværdierne meget sårbare over for forstyrrelser. I andre vandløb vil en øget sejlads skabe unødvendige konflikter med andre brugergrupper.

Glenstrup Sø og Klejtrup Sø har en størrelse der gør dem velegnede til sejlads. Sejladsen kan ske på en bæredygtig måde uden væsentlige skadevirkninger på naturværdierne og uden væsentlige konflikter med andre brugergrupper.

Et vandløbsregulativ for Villestrup Å forbyder sejlads på strækningen fra Villestrup Gods (ved Milmosevej) til udløbet i Mariager Fjord.

Retningslinje 2.19.2
Sejlads med vandscootere m.v.

På Mariager Fjord er der en afgrænset sejladszone hvor det er tilladt at sejle med vandscooter. Det drejer sig om et område mellem Mariager og Kongsdal som kan ses på kort 2.19.1 og kortbilag 2.19.

Sejlads med vandscootere, luftpudefartøjer og andre motordrevne sportsfartøjer på den resterende del af Mariager Fjord og langs Kattegatkysten ud for Mariagerfjord Kommune er forbudt.

Mariagerfjord Kommune har tilladt sejlads med vandscooter på en del af Mariager Fjord.

Af hensyn til fjordens natur og besøgende gæster er det kun tilladt at sejle med vandscooter i en afgrænset sejladszone på Mariager Fjord.

Det drejer sig om et område af fjorden mellem Mariager og Kongsdal, som fremgår af kort 2.19.1. Sejlads skal foregå indenfor sejladszonen i minimum 300 meters afstand fra kysten. Det er dog tilladt at sætte sin vandscooter i vandet og sejle vinkelret fra kysten med en hastighed på maks. 5 knob, indtil man når ud til sejladszonen.

På alle øvrige dele af Mariager Fjord og langs Kattegatkysten er der et forbud mod sejlads.

Mariagerfjord Kommune kan, i særlige tilfælde, give tilladelse til sejlads uden for sejladszonen, når dette er i almenhedens interesse. En ansøgning om sejlads sendes skriftligt til Mariagerfjord Kommune, Nordre Kajgade 1, 9500 Hobro.

Reglerne for sejlads med vandscootere er beskrevet i bekendtgørelse nr. 23 af 06/01/2012.

Retningslinje 2.19.3
Badevand

Rent badevand er en særdeles værdifuld ressource. Den hygiejniske og biologiske vandkvalitet skal være så god, at anvendelsen af udpegede badesøer og badevande langs kysterne ikke indebærer sundhedsrisici.

Badevandet langs kysterne i Mariagerfjord Kommune opfylder både de nationale og internationale vandkvalitetskrav og der bades en del steder langs både Kattegatkysten og Mariager Fjord kysten.

Mariagerfjord Kommune overvåger vandkvaliteten i udpegede badesøer og marinebadeområder for at sikre at kvaliteten og hygiejnen hele tiden er i orden. På 12 lokaliteter fordelt på hele kyststrækningen tages der badevandsanalyser 4 gange pr. år i perioden uge 21 – uge 34.

Herudover er der 3 badesteder med Blå Flag status, se kort 2.19, hvor der tages badevandsanalyser 10 gange i perioden uge 21 – uge 36.

2 søer, Glenstrup Sø og Snæbum Sø, i Mariagerfjord Kommune anvendes til badeformål, og her tages ligeledes badevandsanalyser 4 gange i perioden uge 21 – uge 34, se kort 2.19.

Mariagerfjord Kommune ønsker generelt at fremme badning og vil derfor kontinuert arbejde for den bedst mulige vandkvalitet i udpegede badesøer og kystvande.

Søer, der anvendes til badning, ønskes derfor friholdt for nye regnvandsbetingede udledninger, og eventuelle eksisterende udledninger begrænses i videst muligt omfang.

Retningslinje 2.19.4
Både- og badebroer langs kysterne

Både- og badebroer langs kysterne må kun etableres, såfremt der foreligger helt særlige omstændigheder.

Badebroer kan, efter en konkret vurdering, etableres under iagttagelse af følgende forhold:

Broen må ikke være længere end 50 meter.

Broen må ikke række ind over strandarealet, så færdsel hindres eller vanskeliggøres.

Broen skal være uden brohoveder eller sidebroer, og den skal være af almindelig karakter uden badehus, læskure og lignende.

Broen må ikke benyttes til bådfortøjning og ophaling af både med spil og lignende.

Broen skal være offentligt tilgængelig.

Broen må ikke forsynes med forbudsskilte, og der må ikke etableres adgangshæmmende tiltag i forbindelse med broen.

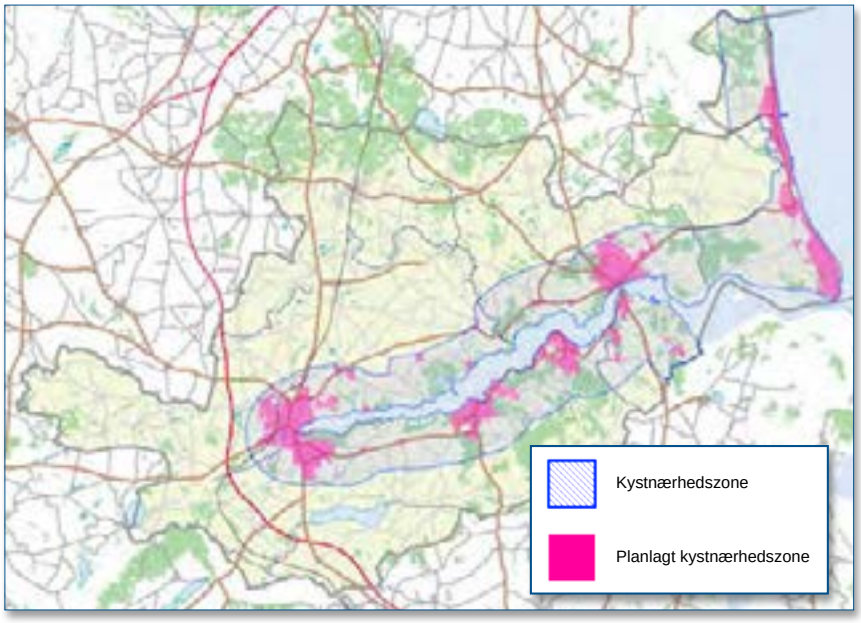
Det er, ifølge BEK nr. 232 af 12/03/2007, kommunalbestyrelsen der behandler ansøgninger om både- og badebroer der udføres med fri vandgennemstrømning langs kysten.

Kystdirektoratet behandler ansøgninger om både- og badebroer, der udføres som en mole eller tilsvarende konstruktion, der hindrer fri vandgennemstrømning langs kysten.

2.20 Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er i princippet en tre km bred planlægningszone, der er fastlagt i planloven. Zonen dækker alle Danmarks kyster og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Formålet er at beskytte den unikke natur og landskab, der findes ved kysterne

Det er kommunerne, der har kompetencen til at fastsætte retningslinjer for arealanvendelsen i kystnærhedszonen. Det er et stort ansvar, fordi kysterne generelt er uberørte og udgør landskabelige helheder med mange væsentlige natur- og landskabsressourcer. De danske kyster er faktisk enestående i europæisk målestok.



Kort 2.20.1 Kystnærhedszonen og planlagt kystnærhedszone

Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering. Udvikling indenfor kystnærhedszonen er ikke udelukket, men det kræver en meget grundig planlægning.

Kystnærhedszonen er med andre ord en planlægningszone og ikke en forbudszone. Men ønsket om en god udsigt er ikke begrundelse nok for at bygge boliger lige ud til kysten. Det er en stor udfordring at sikre en planlægning, der både beskytter kystlandskabet og ikke forhindrer en hensigtsmæssig udvikling i kommunen. Kystnærhedszonen er ikke kun landskaber og natur. Det er også stedet, hvor mange forskellige aktiviteter finder sted. Historisk set, har befolkningen bosat sig i nærheden af kysten, for at udnytte vandets muligheder som fødekilde og transportveje. Planlægningen af kystnærhedszonen skal derfor sikre, at der er plads til beboelse, erhverv, friluftsliv, turisme, transport og landbrug.

Centrale problemstillinger

Der er stor interesse for byudvikling, nye ferieboliger og fritidsaktiviteter tæt på kysterne. Presset på kysterne er derfor stort og stadigt stigende. Det betyder, at det åbne danske kystlandskab er under pres, fordi det er en begrænset ressource.

Planlægning for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal sikre en kvalitetsbetonet udvikling, hvor natur og landskabshensyn har høj prioritet. Mariagerfjord Kommune har en særlig udfordring på grund af den lange kyststrækning langs østkysten og selve Mariager Fjord. Geografien og

Lovgrundlag: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for arealanvendelsen i kystnærhedszonen

historien har medført, at tre af de største byer i kommunen ligger indenfor kystnærhedszonen.

Byrådets holdninger og mål

Det er byrådets holdning, at beskyttelses- og benyttelsesinteresserne skal afvejes over for hinanden. Natur, landskab og rekreative værdier skal beskyttes samtidig med, at der er plads til en nødvendig udvikling, der er planlægningsmæssig eller funktionelt begrundet.

Det er byrådets holdning, at planlægning af kystnærhedszonen skal ske ud fra forudsætningen om, at kystlandskabet er en begrænset og efterspurgt ressource.

Byrådet vil lægge vægt på en vurdering af, hvordan et anlæg, et byudviklingsområde, et ferie- og fritidsanlæg eller et større teknisk anlæg påvirker det samlede kystlandskab. Det er i øvrigt byrådets holdning, at byudvikling som hovedregel skal ske bort fra kysten.

Udviklingen i kystnærhedszonen

Den overvejende del af udviklingen i Mariagerfjord Kommune er sket i kommunens hovedbyer og bosætningsbyer. Det er byrådets klare forventning, at den udvikling vil fortsætte. Det kommunale bymønster fremgår af afsnit 1.4 i Hovedstrukturen.

Hobro og Hadsund er udpeget som hovedbyer og er begge beliggende i kystnærhedszonen. Hovedbyerne har en stor betydning for hele kommunens udvikling. Udviklingen af disse byer er samtidig væsentlig for sikring af en decentral regional udvikling i hele Nordjylland.

Bosætningsbyerne er udpeget, fordi Mariagerfjord Kommune ønsker at koncentrere indsatsen for at øge bosætningen i de byer, hvor det er hensigtsmæssigt og muligt. Fire ud af seks bosætningsbyer i Mariagerfjord Kommune er beliggende i kystnærhedszonen. Det er afgørende for byernes rolle i det kommunale bymønster og udviklingen i hele kommunen, at der er udlagt tilstrækkelige arealer til byudviklingsformål ved hoved- og bosætningsbyerne.

Arealforbruget i den foregående planperiode, betyder at der er behov for at udlægge nye arealer til boligformål i kystnærhedszonen ved Hobro og Mariager. Der udlægges derfor 2 boligområder på i alt 24 ha.

Der udlægges samtidig 11 ha til rekreativt formål ved Hobro samt 1 ha til offentligt formål i Hadsund og 4 ha til offentligt formål i Mariager. Endelig udlægges 20 ha til ferieformål i Øster Hurup.

Ved udlæg af nye arealer til byudvikling er der generelt lagt vægt på den geografiske beliggenhed af byerne som en anden væsentlig planlægningsmæssig begrundelse. Det har ikke været muligt at udlægge nye arealer til byudvikling som både ligger i direkte tilknytning til de eksisterende byområder og som samtidig ligger uden for kystnærhedszonen.

Og det er ikke et hensigtsmæssigt alternativ at planlægge for løsrevne byområder i strid med de generelle principper for byudvikling, som fremgår af retningslinje 2.1.3. De konkrete arealudlæg inden for kystnærhedszonen er nærmere beskrevet i redegørelsen til Retningslinje 2.20.1.

Retningslinje 2.20.1
Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen fremgår af kort 2.20.1 og kortbilag 2.20.

Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejder, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.

Der kan kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Formålet med retningslinjen er at bevare kysterne, så de fortsat udgør landskabelige helheder med høj natur- og landskabsværdi. Det skal ske ved begrænsning af byggeri og andre anlæg i kystnærhedszonen. Retningslinjen omfatter byudvikling, tekniske anlæg og ferie- og fritidsanlæg i det åbne land. Retningslinjen skal ikke forhindre nødvendigt byggeri eller anlæg i kystnærhedszonen, men skal sikre, at det sker på baggrund af en grundig planlægning. Der må kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Byudviklingen i kystnærhedszonen skal indpasses i kystlandskabet og primært lokaliseres bag eksisterende bebyggelse.

En planlægningsmæssig begrundelse for at inddrage nye arealer til byzone i kystnærhedszonen kan være, at inddragelse af arealer uden for kystnærhedszonen til byudvikling af en eksisterende by ikke er geografisk muligt eller vil være i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn. En anden planlægningsmæssig begrundelse kan for eksempel være, at der er foretaget investeringer i infrastruktur og/eller offentlige servicefunktioner, fordi det har været en forudsætning i den tidligere planlægning, at et givent areal vil blive inddraget i byzone. Det vil derfor medføre væsentlige samfundsøkonomiske tab, hvis arealerne bliver opgivet.

En funktionel begrundelse for at planlægge for nye anlæg i kystnærhedszonen kan være, at det pågældende anlæg har behov for en kystnær lokalisering af hensyn til søværts transport, udøvelse af fiskerierhverv, kølevand, vindforhold og grundvandsinteresser. En anden begrundelse kan være, at en placering uden for kystnærhedszonen vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger. Begrundelsen for placering i kystnærhedszonen skal i alle tilfælde afvejes mod kystnærhedszonens natur- og landskabsinteresser.

Når der planlægges for et område i kystnærhedszonen overføres området til "planlagt kystnærhedszone". Det betyder, at området i fremtiden vil være omfattet af Retningslinje 2.20.2. Når et område inden for den planlagte kystnærhedszone overføres til byzone, er området ikke længere omfattet af planlovens bestemmelser om kystnærhedszonen.

Nye arealudlæg i kystnærhedszonen

Der udlægges 6 nye arealer i kystnærhedszonen på i alt 70 ha. De konkrete arealudlæg er nærmere beskrevet i Bilag 2.

Planlægning i kystnærhedszonen

Når arealer i kystnærhedszonen skal inddrages til andre formål, skal der udarbejdes en redegørelse i forbindelse med planlægningen. Redegørelsen skal indgå i

lokalplanen for området og skal indeholde en vurdering af alternative placeringer uden for kystnærhedszonen. Redegørelsen skal desuden indeholde en vurdering af, hvordan ny bebyggelse og nye anlæg kan indpasses i den kystlandskabelige helhed. Vurderingen skal som udgangspunkt ske på baggrund af en visualisering af byggeriets påvirkning på omgivelserne. Ved opførelse af erstatnings- og nybyggeri i kystnærhedszonen, bør placering af byggeriet vurderes i forhold til risiko for oversvømmelse eller erosion fra havet. Derved undgås etablering af byggeri, der forudsætter kystbeskyttelsesanlæg. Der skal i øvrigt foreligge helt særlige argumenter for at opføre byggeri, der er højere end 8,5 meter indenfor kystnærhedszonen.

Retningslinje 2.20.2
Planlagt kystnærhedszone

Den planlagte kystnærhedszone fremgår af kort 2.20.1 og kortbilag 2.20.

Den planlagte kystnærhedszone omfatter arealer til byudvikling, ferie- og fritidsanlæg, tekniske anlæg, råstofindvinding, sommerhusbebyggelse samt vindmølleparker.

Herudover omfatter den planlagte kystnærhedszone landsbyer, der er omfattet af landzonelokalplaner eller entydigt er afgrænset i kommuneplanen. Indenfor afgrænsningen kan der fortsat ske en begrænset udvikling.

Formålet med retningslinjen er at synliggøre den del af kystnærhedszonen, der er omfattet af anden planlægning og dermed disponeret til andre formål.

Den planlagte del af kystnærhedszonen omfatter allerede planlagte områder og arealreservationer, der kræver nærmere planlægning. Det kan eksempelvis være rammeområder til byudvikling, hvor der efterfølgende skal foretages en konkret planlægning i forbindelse med en senere lokalplanlægning. Det drejer sig typisk om almindelige naturområder og bynære områder uden markante landskabs- eller naturinteresser.

Den planlagte del af kystnærhedszonen omfatter følgende arealanvendelser:

- Kommuneplanramme (f.eks. bolig, erhverv og offentlige formål)
- Perspektivområder til byudvikling
- Afgrænsningsby eller lokalplanlagt by i landzone
- Særlige ferie- og fritidsanlæg
- Regionale råstofområder
- Vindmølleparker
- Sommerhusområder
- Tekniske anlæg
- Campingpladser
- Havne og lufthavne

Når et område inden for den planlagte kystnærhedszone overføres til byzone, er området ikke længere omfattet af planlovens bestemmelser om kystnærhedszonen.

Det er vurderes, at alle eksisterende arealreservationer i kystnærhedszonen er aktuelle og der derfor ikke er anledning til at foretage ophævelser.

Retningslinje 2.20.3
Offentlighedens adgang til kysten

Planlægning og administration indenfor kystnærhedszonen skal sikre, at offentlighedens adgang til kysten opretholdes og forbedres på et bæredygtigt grundlag.

Der kan tillades etablering af primitive overnatningsanlæg samt støttepunkter for friluftslivet og formidlingsaktiviteter. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Kystlandskabet langs Mariager Fjord er enestående og fjorden spiller naturligvis en afgørende rolle for kommunen. Det er derfor vigtigt, at planlægningen i kystnærhedszonen sikrer og forbedrer offentlighedens adgang til kysten og fjorden.

Det skal være muligt at etablere støttepunkter for friluftslivet og mindre rekreative anlæg i kystnærhedszonen i områder med naturmæssig, landskabelig og rekreativ værdi. Aktiviteterne skal både forbedre offentlighedens mulighed for at udnytte kysten og sigte mod at formidle væsentlige natur-, landskabs-, kulturhistoriske eller geologiske værdier.

Ved denne planlægning skal indgå elementer som badevands- og strandkvalitet, natur- og kulturværdier, oplevelsesmuligheder, eksisterende stinet, parkeringsforhold og støttepunkter og tilslutningen til det overordnede vej- og stinet.

2.22.1 Klimatilpasning

Udpegning af risikoområder og indsatsområder for klimatilpasning skal bidrage til at italesætte klimaændringer over for private og offentlige interessenter og igangsætte tiltag til at være på forkant med at håndtere fremtidens klimaændringer

Kommunerne skal efter aftale med staten udarbejde klimatilpasningsplaner, som skal indarbejdes i kommuneplanen. Formålet er at være på forkant med klimatilpasning for derved at undgå omfattende oversvømmelser som følge af fremtidige klimaændringer.

Der er udarbejdet et overordnet risikokort for klimatilpasning i Mariagerfjord Kommune baseret på oversvømmelseskort samt befolkningstal og værdikort leveret af staten suppleret med kommunale værdikort.

Der er igangsat en kortlægning af kapaciteten i de spildevandskloakerede områder, som bliver suppleret med hydrodynamiske afløbs- og overflademodeller for områder med mulige kapacitetsudfordringer. Kortene kommer til at indgå i en klimatilpasningsplan, der skal supplere kommuneplanen med mere detaljerede oplysninger og en handlingsplan.

Resultaterne af kapacitetskortlægningen vil blive indarbejdet ved næste revision af kommuneplanen. Endvidere vil klimatilpasning blive indarbejdet i flere temaer i hovedstruktur, retningslinjer og rammer. Prioritering af indsatsområder frem til næste revision er vist på figur 2.22.1.1 og kortbilag 2.22.1.

De skraverede felter viser områder, hvor der vil være behov for at få lavet mere detaljerede undersøgelser af konsekvenserne af havvandsstigning, øgede nedbørsmængder og grundvandsstigninger. Resultaterne heraf skal sammenholdes med oversvømmelseskort fra Mariager Fjord Vand A/S. Oversvømmelseskortene skal blandt andet vise, hvor der er kapacitetsproblemer i områder omfattet af spildevandsplanen og udvalgte vandløb som følge af fremtidige regnhændelser af forskellig hyppighed.

Prioriteringen er foretaget ud fra oversvømmelsesrisiko og omfang af værdier i de skraverede områder (figur 1.10.4). Skraveringerne er kun vejledende, idet der er behov for yderligere undersøgelser for at afklare det nøjagtige omrids.

Det violette areal ved Hobro er det første indsatsområde, efterfulgt af de røde områder i Mariager og Hadsund. De orange arealer er tredje prioritet og angiver risikoområder i kystnære byer og faciliteter, byer med åbne eller rørlagte vandløb samt på overordnede veje.

Centrale problemstillinger

Mariagerfjord Kommune har oplevet oversvømmelser i mindre omfang, men har med sin kystnære beliggenhed risiko for at få problemer med oversvømmelser ved fremtidige klimaændringer. Der er behov for at få mere viden om konsekvenserne af øget nedbør, havvandsstigninger og øget grundvandsstand.

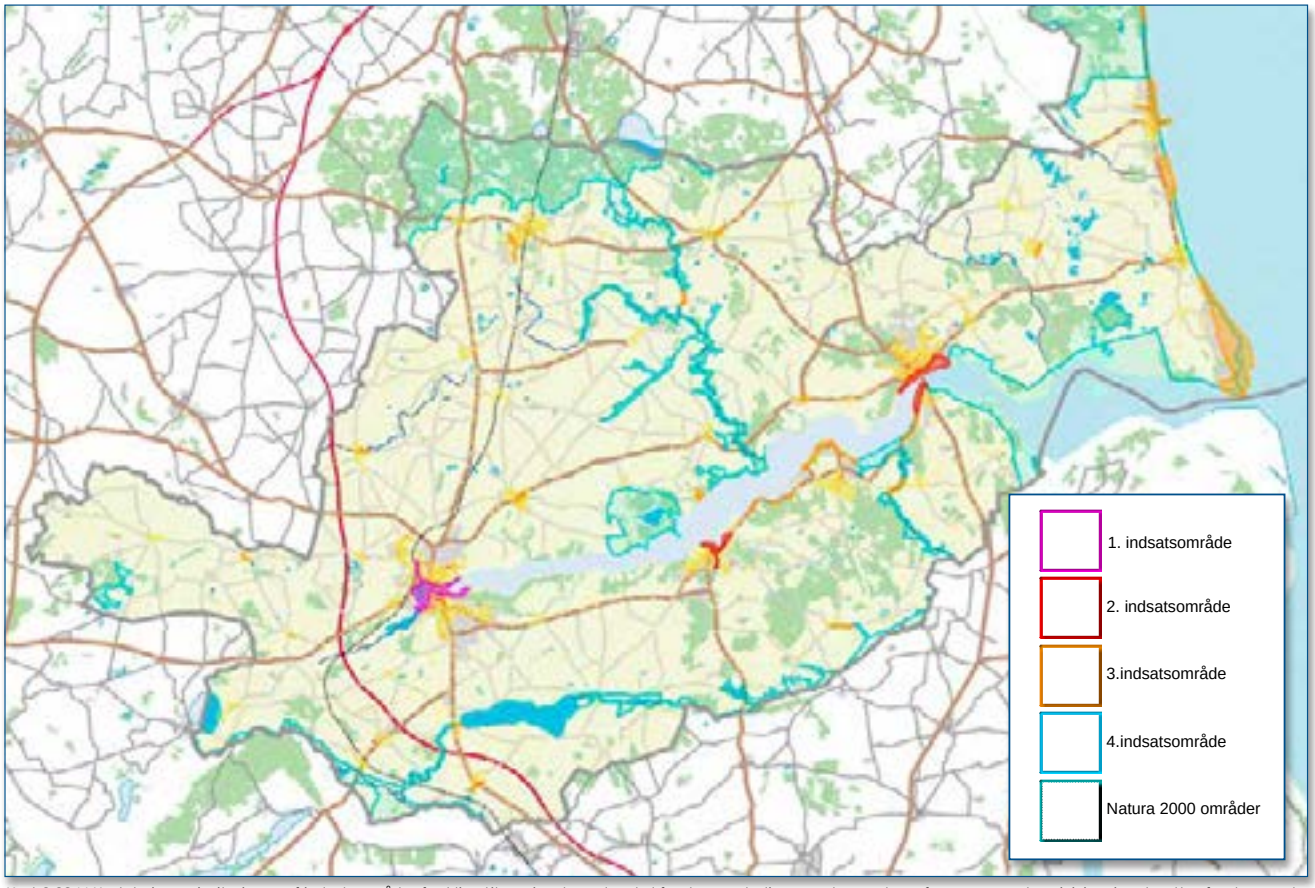
Byrådets holdning og mål

Det er byrådets holdning, at det er vigtigt først og fremmest at italesætte risikoen for fremtidige klimaændringer, så private og offentlige interessenter kan komme på forkant med klimatilpasning og derved undgå omfattende oversvømmelser. Efterhånden, som der forelægger mere detaljerede oversvømmelseskortlægninger, vil det være muligt at planlægge langsigtet, afklare ansvarsfordeling mellem private og offentlige aktører samt tilrette serviceniveau for spildevandshåndtering, beredskab og vejnet.

Det er byrådets holdning, at kommunen skal være proaktiv over for

Regeringen og Kommunernes Landsforening har indgået en aftale om kommunernes økonomi for 2013, som betyder, at kommunerne inden udgangen af 2013 skal udarbejde klimatilpasningsplaner, der indeholder en risikokortlægning for oversvømmelser og skaber overblik over og prioriterer indsatsen. Klimatilpasningsplanerne skal indarbejdes i kommuneplanen

klimatilpasning og være eksperimentarium for nye løsninger. Det er ofte billigere og bedre at bruge naturen til regulering frem for tekniske løsninger, der kræver vedligehold. Derfor skal naturen i videst muligt omfang indgå som et af grundelementerne for klimatilpasningen. Det er byrådets mål, at borgere og tilflyttere skal føle tryghed ved at bosætte sig i Mariagerfjord Kommune – også i et ændret fremtidigt klima.



Kort 2.22.1.1 Kortet viser prioriteringen af indsatsområder for klimatilpasning, hvor der skal foretages yderligere undersøgelser af oversvømmelsesricisi og iværksættes forebyggende projekter, planer og akutberedskab. Områderne er prioriteret efter oversvømmelsesrisiko, befolkningstal og værdier som følger: 1. Hobro (violet), 2. Mariager og Hadsund (rød), 3. Kystnære byer, byer med åbne eller rørlagte vandløb samt hovedvejnet (orange) og 4. øvrige områder (lyseblå).

Retningslinje 2.22.1.1
Klimatilpasning

Ved planlægning for nye områder og anlæg skal der redegøres for klimatilpasning med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen samt fastsættelse af serviceniveau i henhold til spildevandsplanen, beredskabsplanen og trafikplanen.

Formålet med retningslinjen er at sikre, at der så vidt muligt bliver taget højde for klimatilpasning i den fremtidige planlægning. Der henvises til klimatilpasningsplanen, hvori der indgår mere detaljerede kort over oversvømmelsesrisiko i spildevandskloakerede områder og uddybende oplysninger om ansvarsfordeling mellem kommune, vandforsyning, beredskab og private, som kan have betydning for planlægningen af nye områder og anlæg. Der indgår endvidere mulige klimatilpasningstiltag, herunder LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) samt muligheder og begrænsninger ved klimalokalplaner. Klimatilpasningsplanen vil blive opdateret løbende efterhånden, som der fremkommer ny viden og bør derfor fungere som et opslagsdokument til at indarbejde klimatilpasning i planlægningen.

Langsigtet planlægning af nye områder og anlæg har betydning for behovet for mere kortsigtet planlægning og akutberedskab. Derfor bør planlægningen afstemmes med det vedtagne serviceniveau. Der henvises til spildevandsplanen, beredskabsplanen og trafikplanen, hvor det akutte og driftsmæssige serviceniveau fastsættes og opdateres.

Spildevandskortlægning

Mariagerfjord Kommune har bedt Mariagerfjord Vand A/S om at udarbejde oversvømmelseskort for kloaksystemerne i henhold til vejledningen for klimatilpasningsplaner. Der er afholdt udbudsrunde og Orbicon er i fuld gang med arbejdet i samarbejde med vandselskab og kommune. Status for arbejdet er, at de nordlige og østlige dele af kommunens geografiske område er gennemgået og kortlægningen er igangværende i den sydlige og den vestlige del af kommunen, hvor der dog mangler flere data. Arbejdet omfatter dataindsamling og ny opmålinger, hvor der er behov herfor. Endvidere omfatter det afløbsmodeller og simuleringer, som kræver en del dialog mellem parterne for at sikre, at det nødvendige datagrundlag er til stede og at der tages højde for relevante lokale forhold. Kortlægningsarbejdet ventes klar ultimo april 2014. Herefter vil det blive indarbejdet i handleplan for energi og klimatilpasning, der forventes offentliggjort inden 1. september 2014.

Retningslinje 2.22.1.2
Generelle hensyn ved nye arealudlæg

Under kote 2,5 (DVR 90) må der som udgangspunkt ikke udlægges nye arealer til byformål.

Hvis der udlægges nye arealer skal der i planlægningen tages hensyn til sokkelhøjde i kommende byggeri og tages højde for klimatiltag, der forebygger oversvømmelser.

Tre af de største byer i Mariagerfjord Kommune og flere mindre ligger ved Mariager Fjord eller ved Kattegat. Ved en fremtidig havvandsstigning på 1 m i år 2100 og stormflod på op til 1 m er der risiko for oversvømmelse af områder, der ligger omkring eller under kote 2,0. Når der udlægges nye arealer til byformål er det typisk med et langt tidsperspektiv i sigte. Derfor giver det god mening at tage højde for fremtidige klimaændringer.

Hvis nye arealer til byformål bliver udlagt på kote 2,5 eller over, vil der som udgangspunkt være taget højde for risikoen for oversvømmelse fra fjorden og havet uden, at det har samfundsmæssige omkostninger. Omvendt vil det være dyrt at skulle flytte eller klimasikre etablerede byområder på oversvømmelsestruede arealer. Der henvises til DVR 90 (Dansk Vertikal Reference), der er et højdesystem for Danmark opmålt af Kort og Matrikelstyrelsen i perioden 1982-1994.

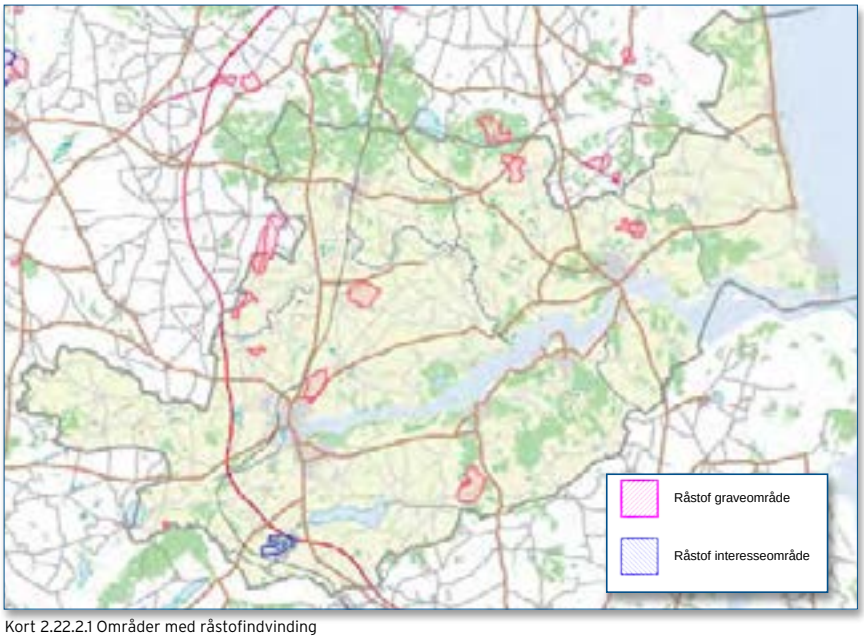
Der kan dog være situationer, hvor det er hensigtsmæssigt at udlægge nye byområder på arealer, der ligger under kote 2,5. Eksempelvis hvis der er ønske om at etablere marina i tilknytning til boliger, at indrette rekreative områder, der kan tåle lejlighedsvis oversvømmelse eller lignende. I tilfælde heraf kan konsekvenserne af oversvømmelser reduceres ved at sætte krav og vilkår om forebyggende foranstaltninger i planlægningen. Det kan være at sætte krav til sokkelhøjden for byggeri eller at sætte krav og vilkår om klimaforebyggende tiltag, der minimerer risikoen for oversvømmelser. Det kan være tiltag, der begrænser mængden af vand, der skal håndteres eller udnytter vandet til et nyt formål. Det kan også være foranstaltninger, der afleder og dirigerer vandet hen til områder, hvor det ikke gør skade eller kan afledes ved at blive pumpet væk.

Tiltagene skal afstemmes med berørte parter som eksempelvis vandselskabet, beredskabet, vejmyndigheden eller andre, der kan få anlægsmæssige eller driftsmæssige følgevirkninger af de valgte tiltag.

2.22.2 Efterbehandling af råstofgrave

I de senere år er konflikten mellem landbrugets dyrkningsformer og sikringen af blandt andet rent drikkevand vokset. Det er ikke længere nok at koncentrere sig om den fysiske efterbehandling. Arealernes efterfølgende anvendelse har fået stadig større betydning og vigtighed for efterbehandlingen.

Det er regionerne, der har ansvaret for at udarbejde de regionale råstofplaner. Kommunerne skal efterfølgende administrere planerne og meddele gravetilladelser.



Kort 2.22.2.1 Områder med råstofindvinding

Centrale problemstillinger

Grundvandet udsættes for en forøget risiko for forurening, når de beskyttende jordlag over grundvandsmagasinet fjernes. Ved indvinding af sand, grus og sten sker det typisk, at den beskyttende kappe af muld og overjord fjernes og lægges i depoter til brug ved efterbehandlingen. Derefter bortgraves råstofforekomsten ofte ned til to meter over grundvandsspejlet, hvorefter overjord og muld lægges tilbage ved efterbehandlingen.

Når arealet igen tages i brug til almindelig landbrugsdrift, vil grundvandets beskyttelse være reduceret betydeligt. I mange tilfælde vil der næsten ingen beskyttelse være, fordi overjordsmængden er ringe. Det medfører større risiko for udvaskning af gødningsstoffer og sprøjtemidler til grundvandet. Ved andre former for efterfølgende anvendelse kan der optræde andre typer forureninger, der også let får adgang til grundvandet.

I Mariagerfjord Kommune er der på trods af det intensive skov- og landbrug et stort fokus på den biologiske mangfoldighed og naturkvalitet. I de seneste godt og vel 10 år har der været en lang række nationale naturpolitiske tiltag, såsom oprettelse af nationalparker, øget implementering af habitatdirektivet i den nationale lovgivning, udarbejdelse af Natura 2000-planer samt en ambitiøs målsætning om at bremse tilbagegangen i biologisk mangfoldighed inden 2020. Imidlertid kan det konstateres, at netop tilbagegangen i biologisk mangfoldighed fortsætter med uformindsket styrke.

Fra mange sider efterspørges tiltag, som uden alt for store samfundsøkonomiske omkostninger kan medvirke til at opfylde målene. Især i det åbne land lider naturen af en stadigt stigende tilgroning, for mange næringsstoffer og for små og for spredte levesteder for dyr og planter.

Lovgrundlag: Kommuneplanen kan indeholde retningslinjer for andre forhold end nævnt i stk. 1 og § 11 a, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen

Undersøgelser har vist at råstofgrave kan fungere som deciderede hotspots for biodiversitet, især for arter, som er knyttet til åbne, sandede levesteder med en yderst sparsom vegetation.

Der har dog ikke været tradition for at tage hensyn til dette i råstofforvaltningen. I mange år har der kun været fokus på de dyrkningsmæssige interesser og at gravene ikke skulle efterlade væsentlige ar i landskabet.

Den regionale råstofplan
Den regionale råstofplan er regionsrådets plan for, hvor der kan graves sand, grus, sten, ler, kalk, kridt, moler og tørv i regionen. Råstofplanen udpeger graveområder og fastlægger retningslinjer for, hvor og hvordan råstofindvindingen skal foregå. Den seneste råstofplan er vedtaget af regionsrådet den 11. december 2012.

Kommunalbestyrelserne er bundet af den regionale råstofplan i den kommunale planlægning. Det er kommunalbestyrelsen, der administrerer råstofplanen og meddeler tilladelser til indvinding. Det er i forbindelse med indvindingstilladelserne, at der kan fastsættes krav til områdernes anvendelse efter endt indvinding. Planlægning og administration af råstofindvinding sker i henhold til råstofloven, men har også sammenhæng med en række andre love, der vedrører råstofindvinding, og som derfor skal inddrages i sagsbehandlingen, jf. råstoflovens § 8 om samordningspligten.

Byrådets holdninger
Byrådet ønsker at anvende krav til efterbehandling af råstofområderne som et aktivt værktøj til at skabe flere naturområder og mere biodiversitet. Byrådet ønsker samtidig, at skabe flere nærkreative områder tæt på byerne. Det skal både gavne indbyggerne i byerne og skabe grundlag for en øget bosætning.

Råstoflovens § 3

Ved lovens anvendelse skal der på den ene side lægges vægt på råstofressourcernes omfang og kvalitet og en sikring af råstofressourcernes udnyttelse samt tages erhvervsmæssige hensyn. På den anden side skal der lægges vægt på miljøbeskyttelse og vandforsyningsinteresser, beskyttelse af arkæologiske og geologiske interesser, naturbeskyttelse, herunder bevarelsen af landskabelige værdier og videnskabelige interesser, en hensigtsmæssig byudvikling, infrastrukturanlæg, jord- og skovbrugsmæssige interesser, sandflugtsbekæmpelse og kystsikkerhed, fiskerimæssige interesser, ulemper for skibs- og luftfarten samt ændringer i strøm- og bundforhold.

Retningslinje 22.2.2.1
Døstrup by

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være:

- Ekstensivt landbrug m. vedvarende græs uden brug af gødning eller bekæmpelsesmidler
- Skovtilplantning uden brug af gødning og bekæmpelsesmidler
- Rekreative områder m. græs, søer uden tilløb af dræn o.l.
- Naturarealer uden anden anvendelse, f.eks. stejle skrænter med blottet sand

Mariagerfjord Kommune har i sin afvejning af retningslinjer for arealanvendelse efter råstofindvinding afvejet det forhold, at en retningslinje, hvor der ikke som udgangspunkt efterbehandles til jordbrugsformål, potentielt kan blive en barriere for at den udpegede ressource kan udnyttes, fordi lodsejer kan have som forudsætning, at der skal efterbehandles til jordbrugsformål. Der er derfor foretaget en balanceret afvejning af forskellige interesser i det åbne land, for så vidt angår miljø-, grundvands-, jordbrugs- og erhvervsmæssige interesser.

Der er endvidere fokuseret på, at råstofindvinding i sig selv kan være en barriere i forhold til bosætning, som er centralt for Mariagerfjord. Få gider at være nabo til en grusgrav. Det er kommunens ønske, at mindske den negative effekt på bosætning ved råstofindvindingen, og det forventes at kunne ske ved at stikke en forventning om at man i fremtiden, når råstofindvindingen er endt, vil komme til at være nabo til et spændende naturområde eller rekreativt område.

Hvor der stilles skærpede krav til arealanvendelsen efter endt indvinding er der lagt vægt på områder med særlige drikkevandsinteresser, områders placering i forhold til kommuneplanens øvrige temaer (skovrejsningsområder, jordbrugsområder, økologiske forbindelser og naturområder).

I Mariagerfjord Kommune er der planlagt råstofindvinding i følgende områder:

1. Døstrup
2. Gunderup
3. Hvornum
4. Nysum/True
5. Sdr. Onsild
6. Tisted
7. Tofte
8. Visborg
9. Øster Døense

Områderne fremgår af oversigtskort 2.22.2.1 og kortbilag 2.22.2

Der er udarbejdet en retningslinje for arealanvendelse for hvert enkelt område. Retningslinjen vil være gældende, når der skal udarbejdes nye indvindingstilladelser. Indholdet i retningslinjen vil være udgangspunktet for en grave- og efterbehandlingsplan, som skal godkendes af kommunen forud for at råstofindvindingen kan igangsættes. I de tilfælde, hvor retningslinjen vil lægge begrænsningerne på arealanvendelsen, vil betingelserne blive tinglyst på ejendommen.

Retningslinje 22.2.2.2 Gunderup

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt ind-vinding kan være:

- Ekstensivt landbrug m. vedva-rende græs uden brug af gødning eller bekæmpelsesmidler
- Skovtilplantning uden brug af gødning og bekæmpelsesmidler
- Rekreative områder m. græs, søer uden tilløb af dræn o.l.
- Naturarealer uden anden anven-delse, f.eks. stejle skrænter med blottet sand

Retningslinje 22.2.2.3 Hvornum

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt ind-vinding kan være:

- Ekstensivt landbrug m. vedva-rende græs uden brug af gødning eller bekæmpelsesmidler
- Skovtilplantning uden brug af gødning og bekæmpelsesmidler
- Rekreative områder m. græs, søer uden tilløb af dræn o.l.
- Naturarealer uden anden anven-delse, f.eks. stejle skrænter med blottet sand

Retningslinje 22.2.2.4 Nysum/True

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt ind-vinding kan være jordbrug.

Retningslinje 22.2.2.5
Sdr. Onsild

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være:

- Ekstensivt landbrug m. vedvarende græs uden brug af gødning eller bekæmpelsesmidler
- Skovtilplantning uden brug af gødning og bekæmpelsesmidler
- Rekreative områder m. græs, søer uden tilløb af dræn o.l.
- Naturarealer uden anden anvendelse, f.eks. stejle skrænter med blottet sand

Retningslinje 22.2.2.6
Tisted

For den nordvestlige del, der er sammenfaldende med område med særlige drikkevandsinteresser (OSD):

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være:

- Ekstensivt landbrug m. vedvarende græs uden brug af gødning eller bekæmpelsesmidler
- Skovtilplantning uden brug af gødning og bekæmpelsesmidler
- Rekreative områder m. græs, søer uden tilløb af dræn o.l.
- Naturarealer uden anden anvendelse, f.eks. stejle skrænter med blottet sand

For den resterende del:
Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være jordbrug.

Retningslinje 22.2.2.7
Tofte

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være jordbrug.

Retningslinje 22.2.2.8
Visborg

For den sydøstlige del, der er indvindingsopland for Visborg Vandværk:

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være:

- Ekstensivt landbrug m. vedvarende græs uden brug af gødning eller bekæmpelsesmidler
- Skovtilplantning uden brug af gødning og bekæmpelsesmidler
- Rekreative områder m. græs, søer uden tilløb af dræn o.l.
- Naturarealer uden anden anvendelse, f.eks. stejle skrænter med blottet sand

For den resterende del:
Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være jordbrug.

Retningslinje 22.2.2.9
Ø. Doense

Efterbehandlingen skal som udgangspunkt ske således, at areal-anvendelse efter endt indvinding kan være jordbrug.

Mariagerfjord
KOMMUNE

Center for Plan, HR og udvikling
Ndr. Kajgade 1
9500 Hobro
tlf: 9711 3000

KOMMUNEPLAN 2013-2025

Kommuneplanrammer

Mariagerfjord
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

GENERELLE RAMMER

Rammernes opbygning....292
Genreller rammer....292
Overordnet planlægning....292
Sektorplanlægning....292
Hovedstrukturen....292
Eksisterende lokalplaner....293
Rammeområder uden lokalplan....293
Byggeloven....293
Kulturmiljøer....294
Kirker....294
Klimatilpasning....294
Bevaringsværdige bygninger....294
Bevaringsværdige træer....295
Byøkologi....295
Jordforurening....295
Miljø....295
Nye veje og støj....295
Støj fra industriområder....295
Støj fra vindmøller....295
Detailhandel....295
Byzonebyer....296
Salg af egne produkter....296
Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål....296
Parkering....297
Parkeringsnorm....297
Varmeplanlægning....298
Afgrænsning mod det åbne land....298
Lavenergihuse....298

SPECIFIKKE RAMMER

Hobro By....300
Hadsund....353
Arden....374
Oversigtskort Mariager....389
Als-området....404
Assens....408
Astrup....423
Oue....428
Rostrup....432
Sønder Onsild....436
Sønder Onsild Stationsby....441

Skelund 444
Valsgård 447
Vebbestrup 452
Veddum 455
Øster Hurup området 458

AFGRÆNSEDE LANDSBYER

Ajstrup 468
Store Arden 469
Bettebyen 470
Brøndum 470
Buddum 471
Døstrup 472
Fladbjerg 473
Fruerlund 473
Gettrup 474
Glenstrup 474
Glerup 475
Handest 475
Hannerup 476
Helberskov 476
Hem 477
Holmgård 477
Hvilsom 478
Hørby Kirkeby 479
Katbjerg 479
Hvornum 480
Karlby 481
Kielstrup 481
Norup 482
Nørre Onsild 482
Odde 483
Rold 483
Sem 484
Skjellerup 484
Skrødstrup 485
Stinesminde 486
Svenstrup 486
Tisted 487
Tobberup 487
True 488
Ulstrup 488
Visborg 489

Vester Tørslev 491
Østergårde 491
Øster Doense 492

FRITIDSDFORMÅL

Fritidsformål 516
Bramslev Bakker 516
Hobro Golfbane (vest) 516
Hobro Golfbane (øst) 517
Als Golfbane 517
Hadsund Flyveplads v/Buddum 518

TEKNISKE ANLÆG

Tekniske anlæg 521
Genbrugsplads Edderup 521
Genbrugsplads Gunderup 521
Vindmølleområder 523
Vindmølleområde Døstrup 523
Vindmølleområde Gettrup Mark 524
Vindmølleområde Handest vest 524
Vindmølleområde Hejring 525
Vindmølleområde Veddum Kær 526
Vindmølleområde Valsgård 527
Vindmølleområde v/Høndrup 527

Rammer for lokalplaner

Lov om Planlægning, § 11b-§ 11d, indeholder bestemmelser om, at kommuneplanen skal indeholde rammekort der entydigt afgrænser den enkelte by i bydele (rammeområder) og rammebestemmelser, hvoraf det fremgår hvad de enkelte rammeområder må benyttes til

Rammernes opbygning

Rammedelen indledes med de generelle rammer, der gælder i hele kommunen, og som i forbindelse med lokalplanlægningen skal overholdes i alle rammeområder.

Herefter følger oversigtskort der viser rammeområderne i de enkelte byer med tilhørende skemaer indeholdende bestemmelser for de enkelte rammeområder.

Det fremgår af den enkelte rammebestemmelse hvorvidt et rammeområde, i forbindelse med lokalplanlægningen, skal overføres til byzone eller sommerhusområde.

Hvert rammeområde har en betegnelse, f.eks. ARD.B.1. De første tre bogstaver viser, hvilken by, rammeområdet hører til (ARD=Arden).

B står for boligområde og 1 er en fortløbende nummerering. Bogstavet i rammebetegnelsen viser hvilken områdetype der er tale om:
B: Boligområde
BL: Blandet bolig og erhverv
C: Centerområde
E: Erhvervsområde
I: Industriområde
JO: Jordbrugsområde
O: Offentligt område
R: Rekreativt område
S: Sommerhusområde
T: Område til tekniske anlæg
V: Vindmølleområde
Det sidste tal er rammeområdets løbenummer. Generelt har områder med den ældste bebyggelse de laveste løbenumre.

Genreller rammer

Følgende generelle rammebestemmelser fastlægges for hele kommunen.

Overordnet planlægning

Lokalplaner skal sikre, at den overordnede planlægning i f.eks. landsplandirektiver og kommuneplaner overholdes.

Sektorplanlægning

Lokalplanerne skal endvidere sikre sammenhængen i det enkelte område med kommunens mange andre planer, som f.eks. vandforsyningsplanen, affaldsplanen, varmeforsyningsplanen m.m.

Hovedstrukturen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur kan virkeliggøres.

Lokalplanerne skal derfor være i overensstemmelse med kommunens mål og bestemmelser for, hvordan f.eks. nyt byggeri skal placeres og udformes.

Retningslinjer
Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens retningslinjer overholdes.

Lokalplanerne skal derfor være i overensstemmelse med de i afsnit 2 anførte retningslinier for:

1. Byzoner og sommerhusområder.
2. Områder til forskellige byformål.
3. Detailhandel.
4. Trafikanlæg.
5. Tekniske anlæg(herunder arealer til fælles biogasanlæg).
6. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav.
7. VVM-pligtige anlæg.
8. Støjbelastede arealer.
9. Fritidsformål.
10. Jordbrugsmæssige interesser.
11. Store husdyrbrug.
12. Skovrejsning.

13. Lavbundsarealer.
14. Natur.
15. Kulturarv.
16. Landskabelige bevaringsvær-
17. dier.
18. Geologi.
19. Sikring mod oversvømmelse.
20. Vandløb, søer og kystvande.
21. Kystnærhedszonen.
22. 22.1 Klimatilpasning.
23. 22.2 Efterbeh. af råstofgrave.

Der henvises i øvrigt til Kommuneplanens afsnit 2, Retningslinjer.

Rammer for lokalplaner og administrationIndholdet i lokalplaner må ikke stride mod kommuneplanens rammer. Ønsker Byrådet at vedtage en lokalplan, der strider mod rammerne, skal rammerne ændres, inden eller samtidig med at lokalplanen vedtages.

Rammerne er udtryk for maksimale grænser, f.eks. for højder eller antal etager for nyt byggeri. Disse maksimale grænser kan reduceres i en lokalplan, hvis forholdene taler herfor.

Hvis en ansøgning om byggetilladelse strider mod rammerne, kan Byrådet nedlægge forbud mod byggeriet eller den ændrede anvendelse.

Byrådet har i særlige tilfælde mulighed for at fravige kommuneplanens rammer. Det kan finde sted efter den procedure, som anvendes, hvis Byrådet vælger at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan.

Forudsætningen er i begge tilfælde, at der kun er tale om et mindre bygge- eller anlægsarbejde, der ikke er lokalplanpligtigt og ikke medfører væsentlige ændringer af det bestående miljø. Et større projekt, som strider mod rammerne, kan først gennemføres, når der er vedtaget en lokalplan og et kommuneplantillæg, der ændrer rammerne.

Hvorvidt et projekt er lokalplanpligtigt, afhænger altid af en konkret vurdering.

Eksisterende lokalplaner

Alle lokalplaner og byplanvedtægter er indberettet i PlansystemDK se: www.plansystemdk.dk og kan endvidere findes på Danmarks Miljøportal: www.miljoeportal.dk samt på kommunens hjemmeside: www.Mariagerfjord.dk
Det fremgår af den enkelte plan, hvilke ejendomme/matrikel numre planen omfatter.

Bestemmelser i lokalplaner og byplanvedtægter skal overholdes. Ændringer kan kun ske ved ny lokalplanlægning.

Rammeområder uden lokalplan

De områder, der ligger i landzone og som er omfattet af kommuneplanens rammer, men som ikke er omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter, skal administreres ud fra planlovens landzonebestemmelser samt byggeloven.
Indeholder kommuneplanens rammer ikke bebyggelseregulerende bestemmelser, for f.eks. bygningers højde eller antal etager, så er det planlovens landzonebestemmelser og byggeloven der gælder.

Planlovens landzonebestemmelser kan imidlertid ikke anvendes sammen med kommuneplanens rammer med henblik på at tillade egentlig byvækst i hovedbyerne Hobro og Hadsund, de 7 bosætningsbyer, de lokale byzonebyer og landzonebyerne. En sådan byvækst skal finde sted efter lokalplanlægning af det pågældende område og ikke med enkelttilladelser efter planlovens landzonebestemmelser.

Det fremgår af de specifikke rammer, horvidt et rammeområde skal overføres til byzone eller sommerhusområde.

Planlovens landzonebe-stemmelser
Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke byspredning, ved at hindre uønsket og ukontrollerede bebyggelser og anlæg i det åbne land og at sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der gennem kommune- og lokalplanlægning er åbnet mulighed herfor.

Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Landzonebestemmelserne er således af central betydning for jordbrugserhvervene, befolkningens rekreative interesser og beskyttelsen af areal- og naturressourcer og et vigtigt virkemiddel til sikring af gennemførelsen af den sammenfattende fysiske planlægning.

Der henvises endvidere til kapitel 2.1 Byernes roller og 2.2 Forskellige byformål.

Byggeloven

Der er i byggeloven fastsat en række bebyggelsesregulerende bestemmelser:
Ejendommens etageareal må ved opgørelse af bebyggelsesprocenten ikke overstige:

- 60 for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil.
- 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
- 30 for fritliggende enfamiliehuse og

tofamilieshuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 15 for sommerhuse i sommerhusområder.
- 45 for anden bebyggelse.

Sommerhuse må højst opføres med én etage med bygningshøjde på max. 5 m.

Lokalplaner kan fastsætte andre bestemmelser end dem, der er fastlagt i byggeloven, og når en lokalplan er vedtaget, er det lokalplanens bestemmelser, der er gældende.

Kulturmiljøer

Definition af Kulturmiljøer:
Kulturmiljøer er defineret som et geografisk afgrænset område, der afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Ofte indeholder et kulturmiljø flere kulturhistoriske enkeltelementer, der ikke nødvendigvis hører sammen.

Når der udarbejdes lokalplaner, der går ind i de udpegede kulturmiljøer, skal disse indeholde bevarende bestemmelser. Der skal foreligge en registrering af kulturværdierne, som er tilstrækkelig til at vurdere forhold, der skal reguleres i lokalplanen.Af hensyn til muligheden for at bedømme, om lokalplanens mål og bestemmelser er forenelige med hensynet til kulturværdierne, er det vigtigt, at den foreliggende viden bliver inddraget i planlægningen.

Ifølge den reviderede museumslovs § 23, stk. 2, skal planmyndigheden inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske muser, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier. Lokalplanlægning med bevarende sigt må ikke indeholde bindinger, som vil hindre fortsat landbrugsdrift eller tidssvarende metoder.

Der vil være andre værdifulde kulturmiljøer og kulturhistoriske enkeltelementer, som skal sikres bevaret gennem planlægning og administration. Hertil hører også en sikring af de markante fortidsminder og de fredede bygningsanlæg som tydelige kendemærker i landskabet.

Det bemærkes, at der vil blive stillet særlige krav i forbindelse med udstedelse af zonetilladelser indenfor de udpegede kulturmiljøer. Der henvises i øvrigt til: Afsnit 2.15 Kulturarv, Retningslinierne 2.15.1 - 2.15.5.

Kirker

Der skal i planlægningen sikres, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages bedst muligt.

Af Naturbeskyttelseslovens § 19, fremgår, at hvis en zone i en radius af 300 m fra kirkebygningen ikke fuldt ud er udnyttet til bymæssig bebyggelse, må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m i denne zone. Også i administrationen vedrørende byggeri, vejanlæg, skiltning, beplantning m.v. skal samspil mellem de ønskede anlæg og kirken vurderes, så en uheldig virkning i forhold til kirken undgås.

Kirkens nære omgivelser er det område, hvor kirken opfattes som et prægende bygningselement iforhold til andre bygninger og anlæg. I dette område må tekniske anlæg og nye bygninger placeres og udformes under hensyntagen til kirken, så der tilstræbes en harmonisk helhedsvirkning med kirkebygningen som det centrale element.
Fjernomgivelserne er overvejende det åbne landskab, men kan også omfatte mindre bebyggelser. I disse områder vil det primært være større anlæg, der kan virke uheldige set sammen med kirkebygningen – det gælder f.eks. vindmøller, master, store erhvervsbygninger eller råstofgrave.

Problemet kan være såvel sløring af kirkens synlighed som en placering, hvor et anlæg ses bag eller ved siden af kirken og forstyrrer dennes samspil med landskabet. Fjernomgivelserne rummer både områder med stor sårbarhed og andre, hvor kirkens ringe synlighed i højere grad giver mulighed for at placere nye anlæg.

Det bemærkes, at der vil blive stillet særlige krav i forbindelse med udstedelse af zonetilladelser indenfor ovennævnte beskyttelseszoner

Der henvises i øvrigt til: Afsnit 2.15 Kulturarv, Retningslinierne 2.15.6 og 2.15.7.

Klimatilpasning

Der henvises til:
Afsnit 2.22.1 Klimatilpasning.
Retningslinie 2.22.1.1 klimatilpasning samt Retningslinje 2.13.1 Lavbundsarealer.

Bevaringsværdige bygninger

Allerede udpegede bevaringsværdige bygninger skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning.

Idet ikke alle bevaringsværdige bygninger er registreret skal der, i forbindelse med lokalplanlægning af eksisterende områder, foretages en vurdering af områdets bygninger og områdets præg. Dette for afklaring af, om der i lokalplanen skal udpeges bevaringsværdige bygninger.

Der henvises i øvrigt til:
Afsnit 2.15 Kulturarv,
Retningslinie 2.15.8 med oversigt over SAVE registrerede bygninger med en bevaringsværdi på 1 til og med 4.

Bevaringsværdige træer

Ved lokalplanlægningen skal det vurderes, om lokalplanområdet indeholder store træer eller anden markant beplantning, som skal søges bevaret gennem lokalplanens bestemmelser.

Byøkologi

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner vurderes om der skal gives mulighed for opførelse af boligbyggeri efter byøkologiske principper.

Jordforurening

Der skal i lokalplanen redegøres for lokalplanområdets tidligere anvendelse og for kortlagte arealer i området. Redegørelsen skal også omfatte arealer hvor der på grund af tidligere aktiviteter kan være forurenet og mulige forureninger uden for lokalplanområdet, der kan have betydning. F.eks. vil visse forureninger kunne have spredt sig med overfladevand eller grundvand til lokalplanområdet.

Det kan få betydning for en miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig udnyttelse af lokalplanområdet til f.eks. bolig eller børneinstitution.
Arealer der er kortlagt forurenede eller muligt forurenede er opdelt i:
Vidensniveau 1 - Muligt forurenede arealer.

Vidensniveau 2 - Arealer der er konstateret forurenede gennem tekniske undersøgelser eller dokumenterede oplysninger om f.eks. nedgravning, deponeringer uheld, spild m.v.

Trafik

Ved lokalplanlægningen skal det sikres, at retningsliniernes vej og stinet samt banelinier respekteres.

Der henvises i øvrigt til:
Afsnit 2.4 Trafikanlæg.
Hovedledninger til naturgas
Ved lokalplanlægningen skal det sikres, at eksisterende naturgasledninger respekteres.

Der henvises i øvrigt til:
Afsnit 2.5 Tekniske anlæg.

Miljø

Ved vurderingen af hvilke virksomheder, der kan placeres indenfor det enkelte rammeområder anvendes som vejledende udgangspunkt Miljøstyrelsens miljøklasser.

Nye veje og støj

Det skal tilstræbes, at nye veje ikke påfører eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse (boliger, børnehaver og lignende) et støjniveau på mere en 55 dB (A).

For rekreative områder i det åbne land er grænseværdien 50 dB (A), og for kontorerhverv og lignende 60 dB (A).

Nye områder og støj fra veje
Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse i områder, der er belastet af et støjniveau over 55 dB (A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik.

For rekreative områder i det åbne land er den tilsvarende grænseværdi 50 dB (A) og for kontorer, erhverv og lignende i byområder 60 dB (A).I eksisterende byområder med et støjniveau på mere end 55 dB (A) kan der opføres nye boliger eller etableres anden støjfølsom anvendelse, hvis det sikres, at generne fra støjen mindskes mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (A), samt at støjniveauet ved mindst én af facaderne på boligbebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB (A). Støjen skal om nødvendigt nedbringes ved hjælp af støjafskærmningen (f.eks. støjvold).

Støj fra industriområder

Det skal ved udlæg af nye erhvervsområder og nye områder med støjfølsom anvendelse sikres, at de til enhver tid gældende støjkrav i Miljøstyrelsens vejledning kan overholdes.

Støj fra vindmøller

Der må ikke placeres støjfølsom arealanvendelse nærmere end 4 x vindmøllens totalhøjden fra eksisterende vindmølleanlæg, medmindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er miljømæssige problemer forbundet hermed.

Nye vindmøller skal holdes mindst 4 x vindmøllens totalhøjde fra eksisterende eller planlagte boliger og anden støjfølsom arealanvendelse, medmindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er miljømæssige problemer forbundet hermed.

Detailhandel

Arden, Hadsund, Hobro og Mariager

Dagligvare og udvalgsvarer

Dagligvarebutikker (supermarkeder, bagere, helsekost, apoteker m.v.) og udvalgsvarebutikker (stormagasiner, tøj, isenkram, hvidevarer m.v.) skal placeres i de udlagte bycentre.

I bycentre kan der indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m^2. Se skema 2.3.2 i Afsnit 2.3.

Butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer
Der er i kommuneplan udlagt områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Butikker, der kan placeres i disse områder, er butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger kan kun placeres her, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret.

Områderne, hvor der kan placeres butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer, er placeret følgende steder:
- Hobro: I del af Industri Nord og Industri Syd.
- Hadsund: I del af industriområdet ved Aalborgvej og hele området ved Industriparken.
- Arden: Ved Vestergade 38-48.
- Mariager: I erhvervsområde Himmelkol.
- Her kan oprettes butikker med et bruttoetageareal på max. 5.000 m^2.

I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2.000 m^2. Se skema 2.3.1 i Afsnit 2.3.

Lokalcentre
I forbindelse med byudvikling i Hobro, Hadsund, Arden og Mariager kan der planlægges for nye lokalcentre. I det enkelte lokalcenter kan der opføres eller indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m^2. Samlet bruttoetageareal i lokalcentre max. 3.000 m^2.

Byzonebyer
Denne kategori omfatter Als, Assens, Astrup,Hvilsom, Oue, Rostrup, Sønder Onsild, Sønder Onsild Stationsby, Skelund, Valsgård, Vebbestrup, Veddum, Øster Hurup.

I lokale byzonebyer skal der være mulighed for at etablere en dagligvareforsyning samt en udvalgsvareforsyning, der svarer til lokalsamfundets behov. Butikker skal have en central beliggenhed og et max. bruttoetageareal på 1.000 m^2 for dagligvarebutikker og 500 m^2 for udvalgsbutikker.

Enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning m.v.
Enkeltstående butikker til nærområdets forsyning kan placeres i boligområder, i blandede byområder, i sommerhusområder samt i landsbyområder.

I boligområder kan der kun etableres butikker, hvor de kan fungere uden væsentlige gener for de omkringliggende boliger.

Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for butikker, der alene forhandler udvalgsvarer.

Efter en konkret vurdering og lokalplanlægning kan der i visse tilfælde gives tilladelse til dagligvarebutikker op til 1.000 m^2. I sommerhusområder og landsbyer åbnes der generelt mulighed for butkker på 500 m^2.

Som udgangspunkt vil nye enkeltstående dagligvarebutikker ikke kunne etableres nærmere end 500 m fra anden dagligvareforsyning med et butiksareal på over 400 m^2.

I tilknytning til tankstationer, hospitaler, idrætsfaciliteter, turistattraktioner, udannelsesinstitutioner m.v. kan der etableres butikker til brug for de kunder, der besøger anlægget på grund af stedets primære funktion.

Salg af egne produkter
I lokalplaner for erhvervsområder med produktionsvirksomheder skal der generelt indføjes bestemmelser der muliggør salg af egne produkter.

Salg af egne produkter må kun udgøre en mindre del af virksomhedens omsætning. Undtaget herfra er dog planteskoler og lignende. Størrelsen på butiksarealet vil variere fra virksomhed til virksomhed dog max. 200 m^2.

Ved planlægning for sådanne butikker skal det sikres, at der ikke gives mulighed for større butikker, end hvad der er rimeligt i forhold til de produkter, den enkelte virksomhed producerer.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål
Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål skal ske efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m

under loftet i kælderen medregnes.
Ved beregningen kan fradrages arealer til personalekantiner, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum – dog max. i alt 200 m^2.
Der henvises til afsnit 2.3 Detailhandel.

Parkering

I henhold til Bygningsreglementet skal der i forbindelse med nybyggeri, ombygning, ændret anvendelse o.lign. udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, kunder, besøgende, leverandører m.v. kan parkere på ejendommens område.

Bygningsreglementet angiver imidlertid ikke konkrete normer i forbindelse med den enkelte anvendelse, hvilket derfor må ske i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling eller gennem lokalplanbestemmelser.

Med henblik på at opnå et ensartet og hensigtsmæssigt administrationsgrundlag i forbindelse med byggesagsbehandlingen og lokalplanudarbejdelsen, er der udarbejde en parkeringsnorm for Mariarfjord Kommune.

Parkeringsnorm

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet en samlet plan for parkering i kommunen. Planen sætter særlig fokus på parkering i midtbyerne i de fire større byer i kommunen:
Arden, Hadsund, Hobro og Mariager.

Derudover indeholder parkeringsnormen generelle regler, målsætninger og bestemmelser mv. for den øvrige del af kommunen. Der henvises til Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.

Oversigt over butikstyper under de 3 hovedbutikstyper

Dagligvarebutikker

Bager
Kolonialbutikker
Discountbutikker
Døgnkiosker
Supermarkeder
Varehuse
Frugt- og grønt
Blomsterforretninger
Slagter
Viktualieforretninger
Fisk- og vildt
Brødudsalg
Vin
Tobaks- og bladkiosker
Ost
Chokolade, is- og konfekture
Helsekost
Nærings- og nydelsesmidler
Apoteker
Medicinske og ortopædiske artikler
Parfumerier
Materialister
Servicestationer med kiosksalg
Udlejning af videobånd

Særligt pladskrævende varegrupper

Biler
Lystbåde
Campingvogne
Planter
Havebrugsvarer
Tømmer
Bygningsmaterialer
Grus
Sten- og betonvarer
Møbler (såfremt der ikke er plads til forretningen i bycentret - der skal redegøres herfor)

Udvalgsvarebutikker

Stormagasiner
Kjoler, garn, broderier m.v.
Tøj
Babyudstyr og børnetøj
Sko
Genbrug
Detailhandel pr. postordre
EL-artikler
Gulv, farve- og vægartikler
Møbler
Tæpper
Boligtekstiler
Isenkram
Radio og TV
Byggemarkeder
Gallerier og kunst
EDB-udstyr
Teleudstyr
Havecentre
Antikviteter
Låsesmede
Udlejning af EDB, hvidevarer m.v.
Autoudstyr
Motorcykler, m.v.
Cykler m.v.
Lædervarer
Musik og musikinstrumenter
Boghandler
Ure og optik
Foto
Guldsmede
Pornobutikker
Legetøj
Dyrehandler

Varmeplanlægning

Kommunen skal i samarbejde med forsyningsselskaber og andre berørte parter udføre planlægning for varmeforsyningen i kommunen. Planlægningen skal fremme den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi til bygningers opvarmning jfr. Bekendtgørelse af lov om varmeforsyning.

Kommunalbestyrelsen godkender projekter for etablering af nye kollektive varmeforsyningsanlæg og skal sørge for, at der udarbejdes nye projekter, hvor der er behov.

Varmeplanlægning og projektbehandling skal sikre:

- at der foreligger opdateret viden om varmeforsyningsforhold som grundlag for omlægninger af varmeforsyningen
- at omlægninger af varmeforsyningen iværksættes samt at varmeforsyningsprojekter gennemføres i overensstemmelse med de samfundsmæssige hensyn, der er udmøntet i lovgivningen og
- at udviklingen i tilslutning til den kollektive varmeforsyning i kommunen følges og vurderes.

I 2009 blev der iværksat et samarbejde med varmeværkerne om en opdateret planlægning, med henblik på at skabe et samlet overblik over varmeforsyningen i kommunen og skabe samlede visioner for den fremtidige varmeforsyning.

Varmeplanlægningen udføres parallelt med Klimaplan for Mariagerfjord Kommune.

Afgrænsning mod det åbne land

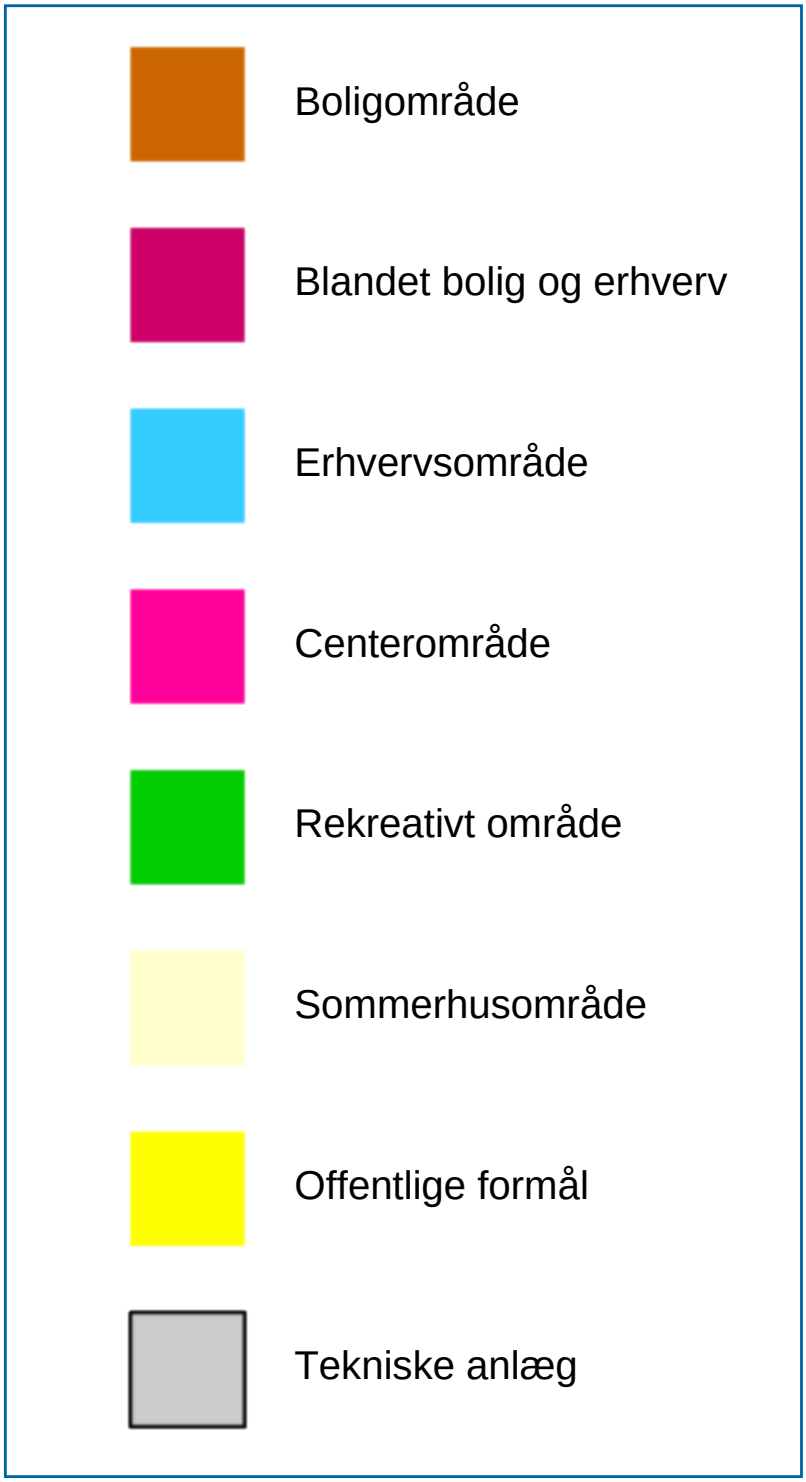
Ved udarbejdelse af lokalplaner for områder, der permanent, eller i en længere periode, vil danne grænse mod det åbne land, skal det sikres: At der inden området tages i brug, etableres beplantning langs den del af området, der danner grænse mod det åbne land.

Lavenergihuse

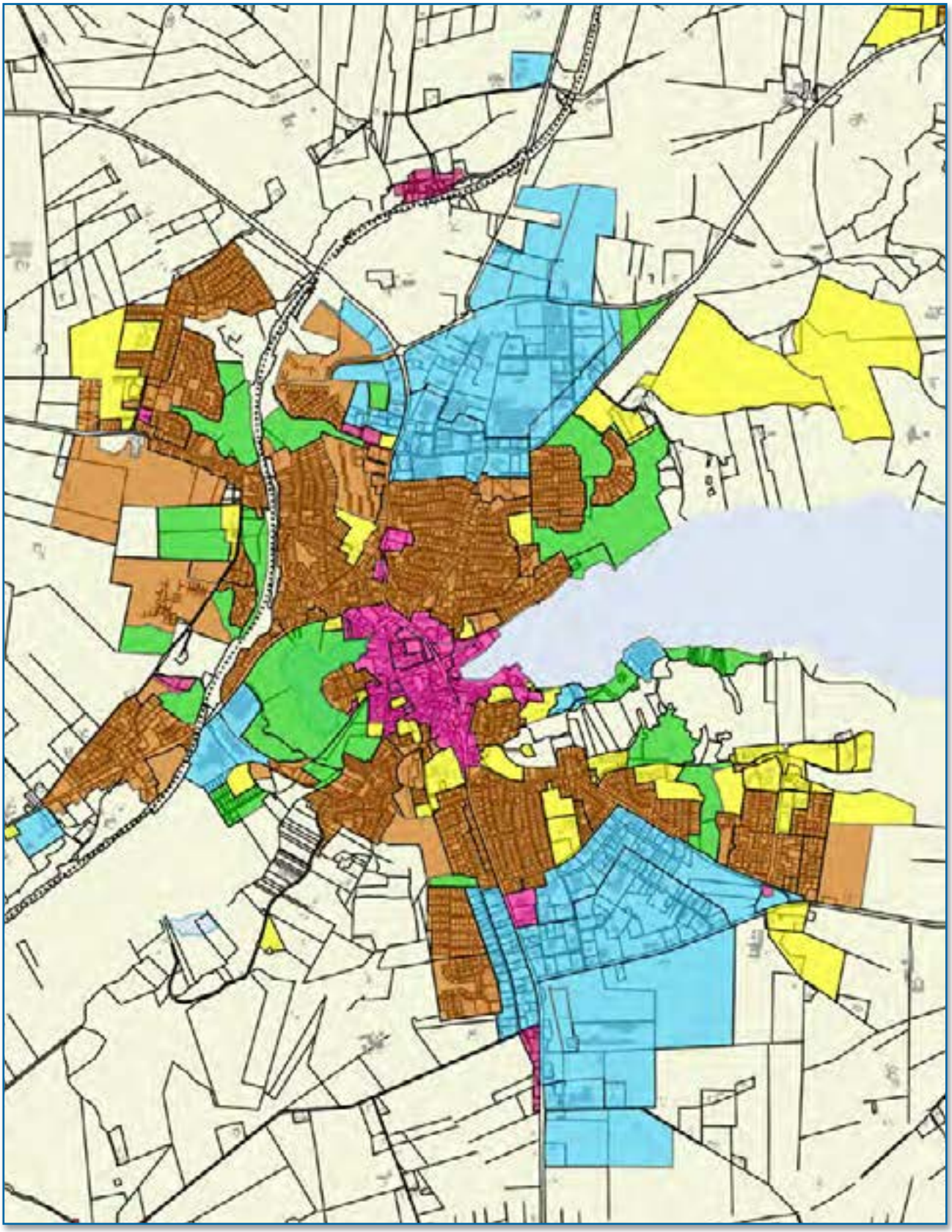
I forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder skal det vurderes, om arealet er egnet til opførelse af lavenergihuse.

Såfremt arealet er egnet til opførelse af lavenergihuse, skal der medtages bestemmelser herom i lokalplanen.

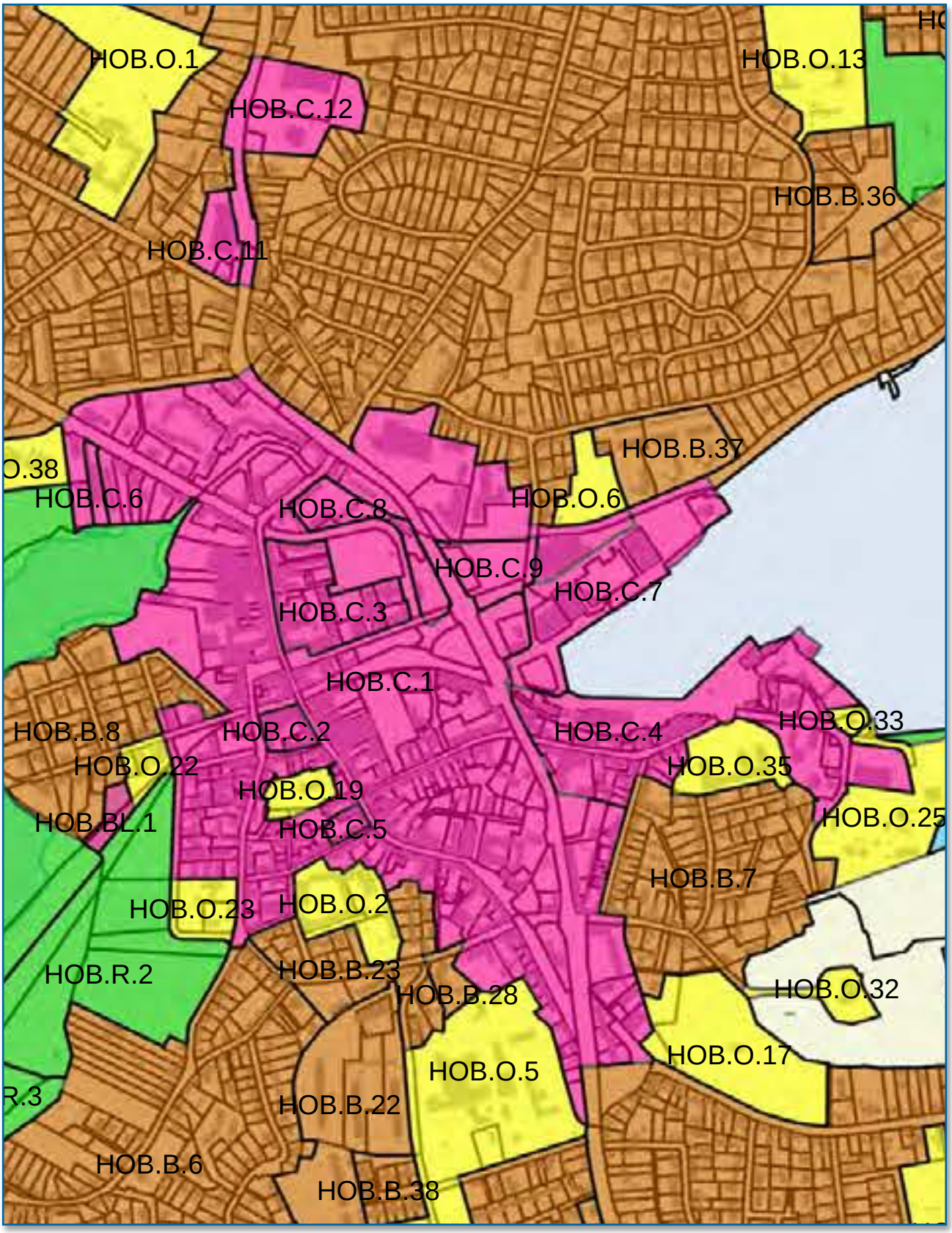
Signaturforklaring til de efterfølgende rammekort



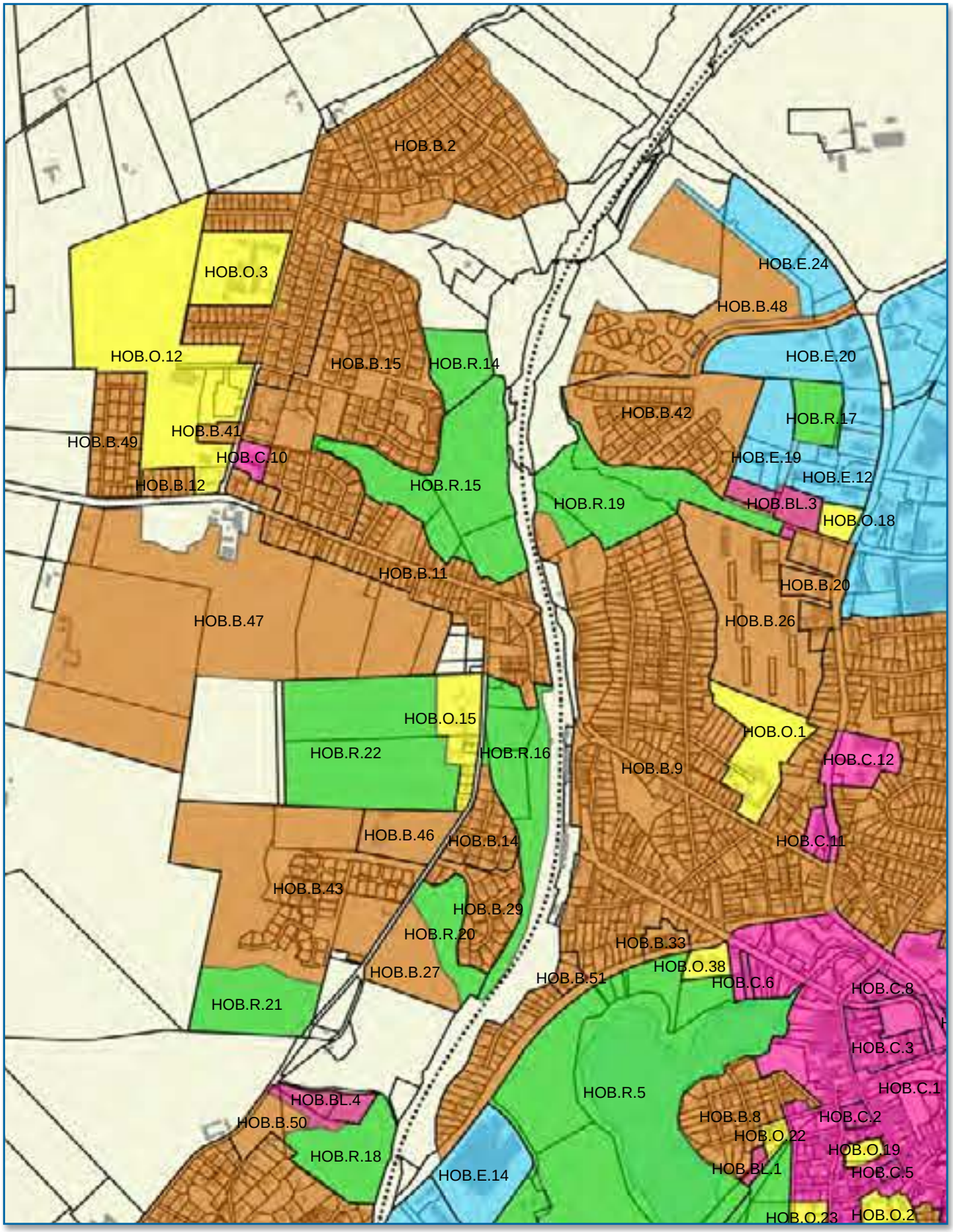
Hobro By



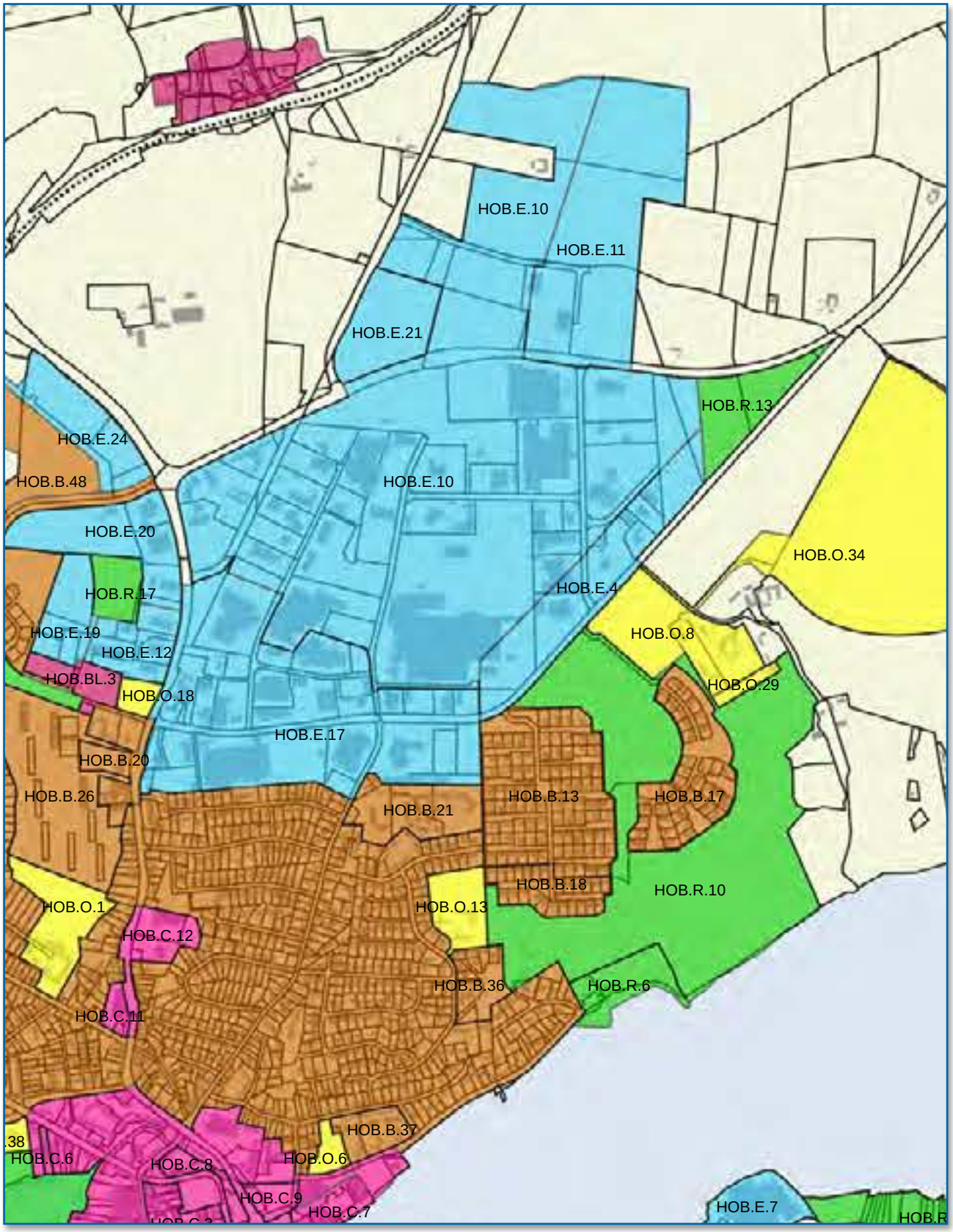
Rammekort • Hobro Midtby



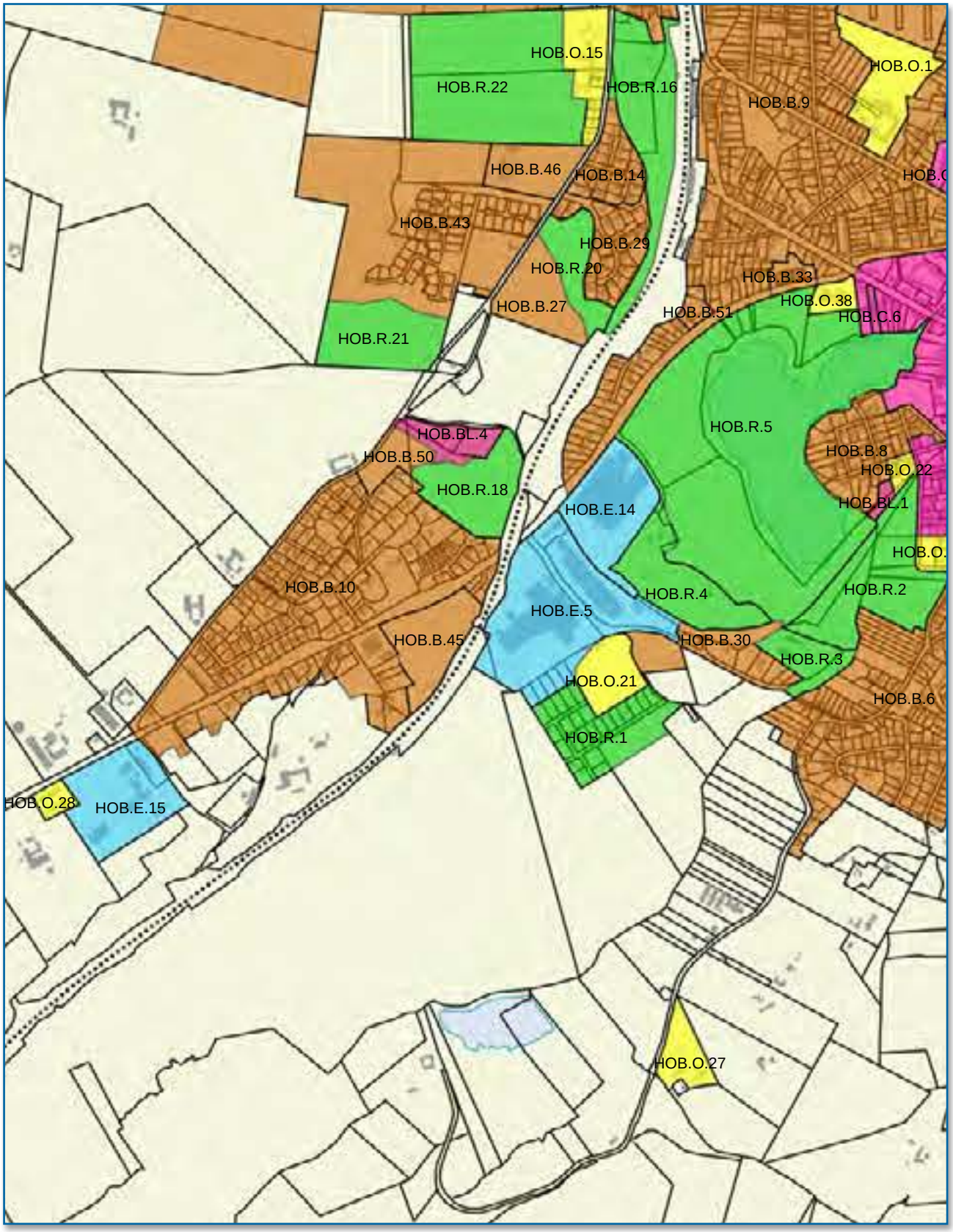
Rammekort • Hobro nordvest



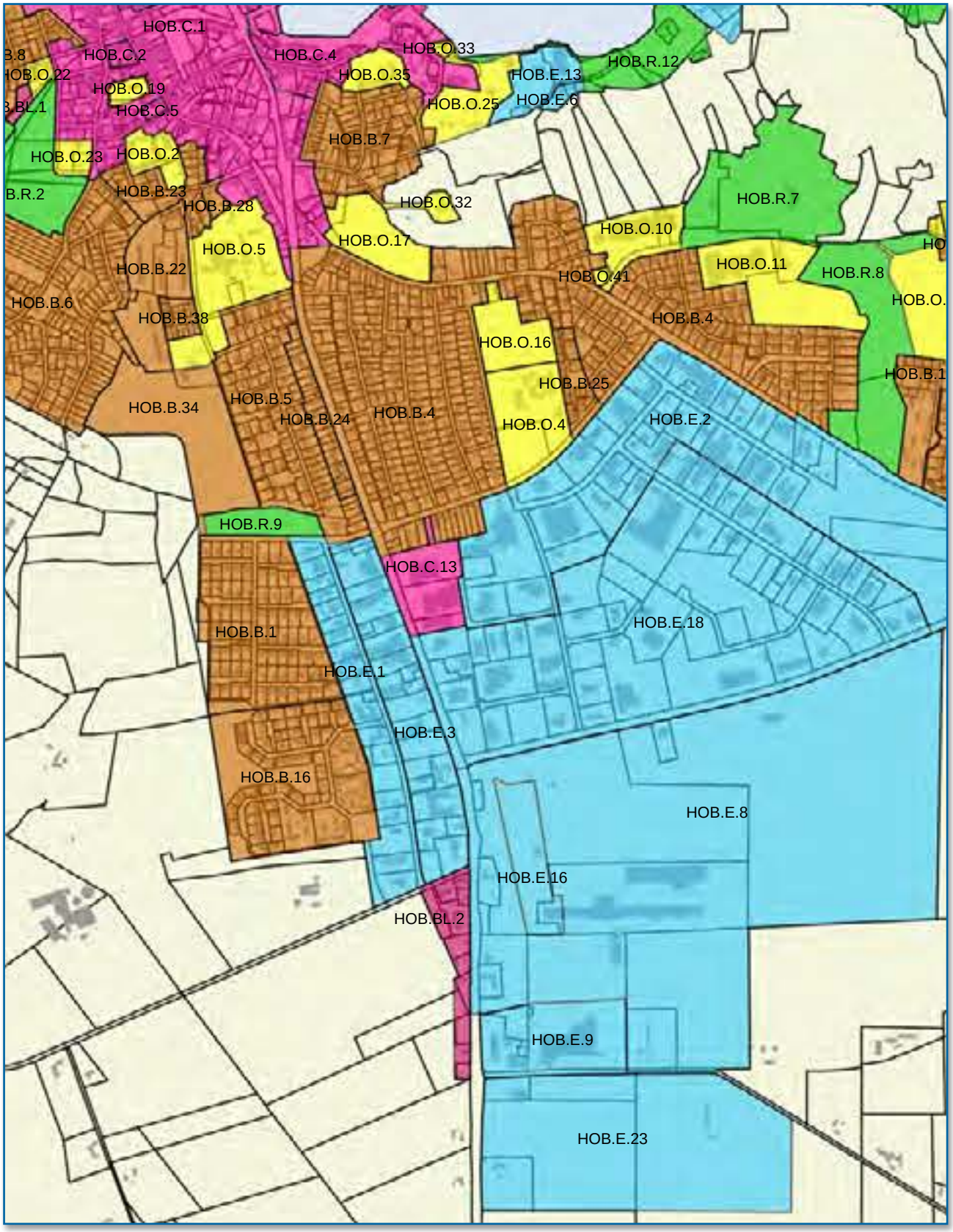
Rammekort • Hobro nordøst



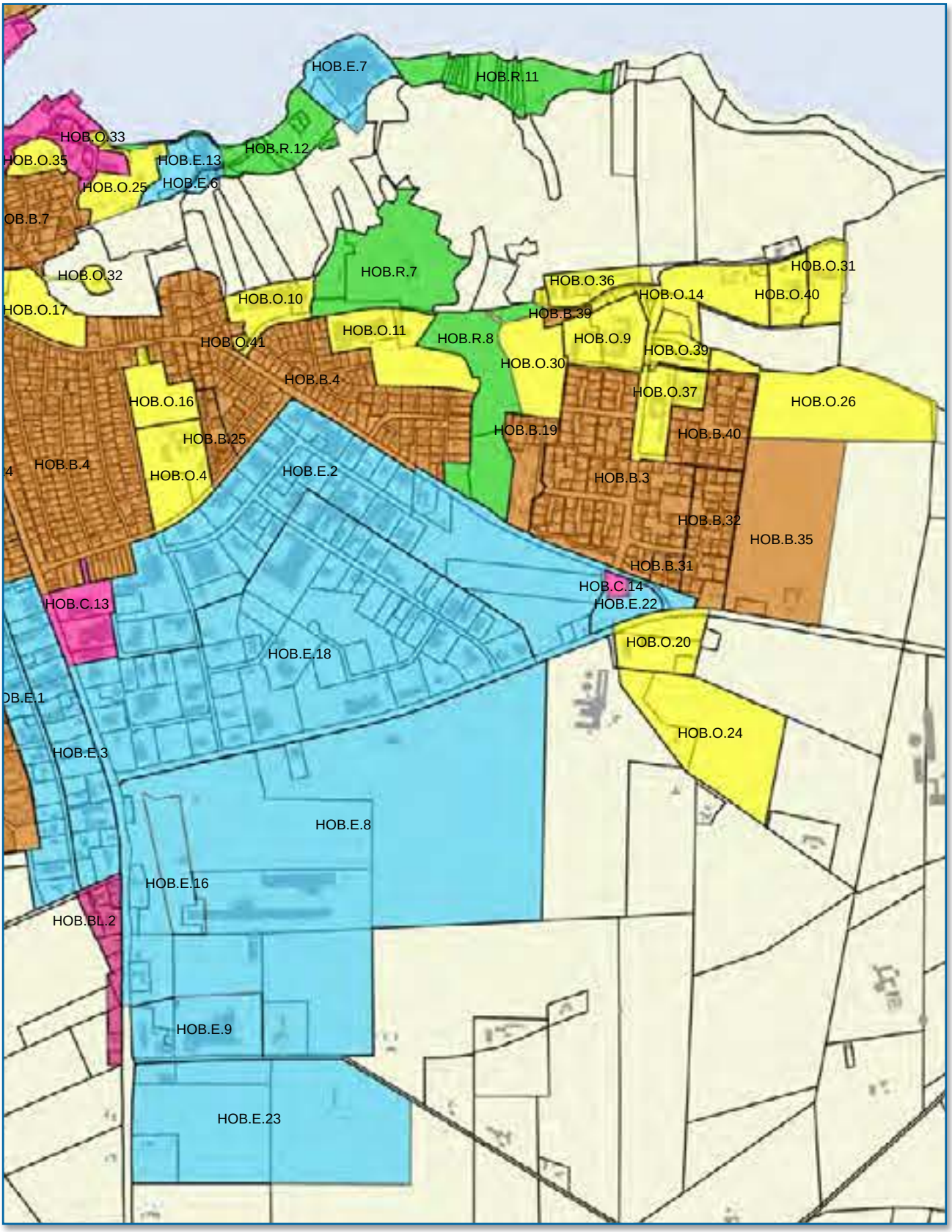
Rammekort • Hobro sydvest



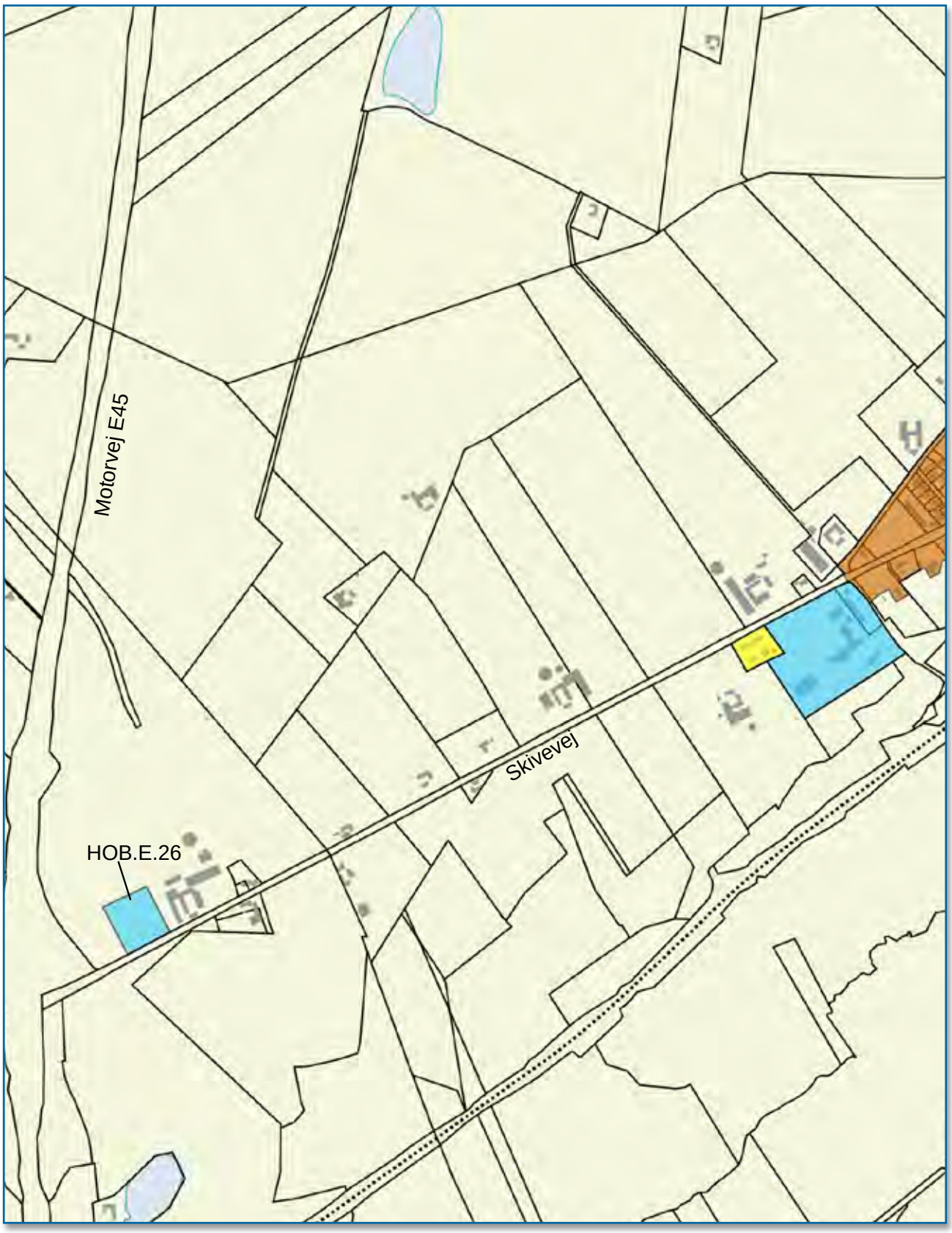
Rammekort • Hobro syd



Rammekort • Hobro sydøst



Rammekort • Hobro Erhvervsområde E 45 Syd



Rammebestemmelser

Hobro - Centerområder

Områdenummer	HOB.C.1			
Områdenavn	Centerområde - Hobro Bycenter			
Fremtidig anvendelse	Bycenter med butikker, liberale erhverv, boliger m.v.			
Nuværende zonestatus	Byzone			
Fremtidig zonestatus	Byzone			
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m^2. I bymidten kan der indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Bebyggelsen kan i særlige tilfælde opføres i (*) 3,5 etage, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret. Bebyggelsen langs gaderne, torvene og parkeringspladserne skal i overvejende grad fastlægges som sluttet bebyggelse, i princippet som omfang af den eksisterende sluttede bebyggelse. Hvor der ikke findes sammenhængende bebyggelse kan bebyggelsen fastlægges som sluttet bebyggelse. Der tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetageareal og 5 % af erhvervsetageareal. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af opholdsarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune. En del af området er omfattet en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.			
Bebyggelsesprocent	Minimum 60			
Maksimal bygningshøjde	12 (*) 16			
Antal etager	2,5 (*) 3,5			
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Centerområder

Områdenummer	HOB.C.2		HOB.C.3	
Områdenavn	Centerområde - Adelgade, Lillegade, Vestergade, Borgergade		Centerområde - Adelgade, Østergade, Brotorv	
Fremtidig anvendelse	Bycenter med butikker, liberale erhverv, boliger m.v.		Bycenter med butikker, liberale erhverv, boliger m.v.	
Nuværende zonestatus	Byzone		Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone		Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m². Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 158, når overdækkede torvearealer medregnes til etagearealet. Medregnes overdækkede torvearealer ikke til etagearealet, må bebyggelsesprocenten for området ikke overstige 145. Facadebebyggelsen må ikke opføres med mere end 2,5 etage og i en større højde ende 12 m. Bebyggelsen i karréens indre må ikke opføres med mere end 1 etage og i er størren højde end 5,5 m, bortset fra en pyramideformet glasoverdækning (over torvet) som ikke må opføres med en større højde end 7,5 m til højereste punkt. Bebyggelsen langs gaderne skal i overvejende grad fastlægges som sluttet bebyggelse, i princippet som omfang af den eksisterende sluttede bebyggelse. Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet excl. overdækkede torvearealer. Mindst 90 % af disse opholdsarealer skal etableres som fælles opholdsarealer på terræn. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.		Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m². Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2,5 etage, i særlige tilfælde op til 4 etage, når miljømæssige, arkitektoniske kvaliteter eller eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret. Bygningshøjden for bebyggelse i 2,5 etage må ikke overstige 12 m og for bebyggelse i (*) 4 etager ikke overstige 16 m. Bebyggelsen langs gaderne skal i overvejende grad fastlægges som sluttet bebyggelse, i princippet som omfang af den eksisterende sluttede bebyggelse. I områder, hvor der ikke findes sammenhængende sluttet bebyggelse langs gaderne, torvene og parkeringspladserne kan bebyggelsen fastlægges som sluttet bebyggelse. Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune. En del af området er omfattet en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.	
Bebyggelsesprocent	Minimum 60		Minimum 60	
Maksimal bygningshøjde	12		12	(*) 16
Antal etager	2,5		2,5	(*) 4
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hobro - Centrområder

Områdenummer	HOB.C.4		HOB.C.5	
Områdenavn	Centerområde - Skibsgade, Adelgade		Centerområde - Adelgade, Morellgade	
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv, off. formål og lign.		Bycenter med butikker, liberale erhverv, boliger m.v.	
Nuværende zonestatus	Byzone		Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone		Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m². Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2,5 etager i særlige tilfælde op til (*) 4 etager, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksistrende bebyggelses karakter i området ønskes fasthold eller bevaret. Bebyggelsen langs gaderne skal i overvejende grad opføres som sluttet bebyggelse, i princippet som omfang af den eksisterende sluttede bebyggelse. Inden for en vejledende afstandsgrænse 200 m fra Hobro Renseanlæg må der ikke ske arealanvendelse, som er forureningsfølsom over for luftforurening (lugtgener)	Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet. Ved indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger kan dog fastsættes mindre opholdsarealer. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m². Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager med evt. kælder. Bebyggelsen langs gaderne skal i overvejende grad opføres som sluttet bebyggelse, i princippet som omfang af den eksisterende sluttede bebyggelse.	Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.
Bebyggelsesprocent	Minimum 60		Minimum 60	
Maksimal bygningshøjde	12	(*) 16	14	
Antal etager	2,5	(*) 4	3	
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Centerområder

Områdenummer	HOB.C.6	HOB.C.7	HOB.C.8	HOB.C.9
Områdenavn	Centerområde - Jernbanegade 13	Centerområde - Nordre Kajgade	Centerområde - Adelgade/H.I. Biesgade	Centerområde - Brogade/Havnegade
Fremtidig anvendelse	Bycenter	Bycenter og havneformål.	Bycenter	
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m^2. Bebyggelsesprocenten for området sammen med delområdet mellem Jernbanegade 3-15C under ét, må ikke overstiger 60. Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervetagearealet. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m^2. Bebyggelsens rumfang for området under ét må ikke overstige 4 m^3 pr. m^2 grundareal og på den enkelte ejendom (lejemål) ikke må overstige 8 m^3 pr. m^2 grundareal. Bygningshøjde max. 3 etager og i en højde på max. 12 m. Når særlige hensyn til havnens og virksomhedernes indretning og drift nødvendiggør det - kan tillades en større højde. Det nordlige kajanlæg skal sikres udvidelsesmulighed. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune. Bevaringsværdige bygninger/havnemiljø kan bevares. En del af området er omfattet af en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m^2. Bebyggelsen mod Adelgade må ikke opføres med mere end 3,5 og bebyggelsen mod H.I. Biesgade må ikke opføres med mere end (*) 4 etager. Bebyggelsen skal opføres som facadebebyggelse langs Adelgade og som en forskudt karrébebyggelse mod H.I. Biesgade. Der skal anlægges opholdsarealer svarende til min. 25 % af boligarealet og 5 % af erhvervsarealet. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 20.000 m^2. Bebyggelsen skal fortrinsvis opføres som randbebyggelse langs Brogade og Havnegade. Der kan ikke opnåes vejadgang til Brogade. Eksisterende offentlige sti langs Onsild Å fra Brogade til Horsøvej kan ikke nedlægges. Der skal anlægges opholdsarealer svarende til min. 25 % af boligarealet og 5 % af erhvervsarealet. Altaner, terasser og fællesarealer kan indgå i opgørelsen af fællesarealet. Lokalplanlægningen skal overholde bestemmelserne i gældende Parkeringsnorm for Mariagerfjord Kommune.
Bebyggelsesprocent	Minimum 60	Minimum 60	Minimum 60	Minimum 60
Maksimal bygningshøjde		12	14 (*) 16	16
Antal etager	4	3	3,5 (*) 4	4
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hobro - Centerområder

Områdenummer	HOB.C.10	HOB.C.11	HOB.C.12	HOB.C.13
Områdenavn	Centerområde - Døstrupvej	Centerområde - Hostrupvej, Banegårdsvej	Centerområde - Hostrupvej 64	Centerområde - Randersvej, Søndre Ringvej
Fremtidig anvendelse	Lokalcenter	Lokalcenter Hostrupvej	Lokalcenter Hostrupvej.	Lokalcenter Randersvej
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der må etableres en dagligvarebutik på max. 1000 m² til Hørby Skolebys daglige forsyning.	Detailhandel: HOB.C.11 og HOB.C.12 er udlagt som lokalcenter Hostrupvej med max. butiksareal på 3000 m². Der kan opføres dagligvarebutikker og udvalgsbutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m². Der henvises til de generelle rammers afsnit om støj.	Detailhandel: HOB.C.11 og HOB.C.12 er udlagt som lokalcenter Hostrupvej med max. butiksareal på 3000 m². Der kan opføres dagligvarebutikker og udvalgsbutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m². Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af erhvervsetagearealet.	Detailhandel: HOB.C.13 er udlagt som lokalcenter Randersvej med max. butiksareal på 3000 m². Der kan opføres dagligvarebutikker og udvalgsbutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m². Højest 40 % af den enkelte grunds areal må bebygges. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager bortset fra mindre bygningsdele, som kan tillades opført i op til 3 etager. Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end 9,0 m bortset fra mindre bygningsdele, som kan tillades opført med en højde på op til 12 m.
Bebyggelsesprocent	35	90	40	50
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	9
Antal etager	2	2,5	3,5	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro Centerområder - Boligområder			
Områdenummer	HOB.C.14	HOB.B.1	HOB.B.2
Områdenavn	Centerområde - Gettrupvej	Boligområde - Farvervænget	Boligområde - Hørby Skoleby og Kvædeparken
Fremtidig anvendelse	Lokalcenter	Åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der må etableres en dagligvarebutik på max. 1000 m² til områdets daglige forsyning. Max. 35 % af den enkelte grunds areal må bebygges.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.
Bebyggelsesprocent	35	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–
Antal etager	2	1,5	1,5
Særlige forhold			

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.3	HOB.B.4	HOB.B.5	HOB.B.6
Områdenavn	Boligområde - Kirketoften	Boligområde - Mariagervej, Randersvej, Søndre Ringvej	Boligområde - Søndertoften	Boligområde - Vester Allé, Vester Altan
Fremtidig anvendelse	Åben lav boligbyggelse.	Åben lav boligbebyggelse.	Overvejende åben lav boliigbyggelse.	Overvejende åben lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. En del af området er omfattet af en fredning af fulglelivet i Hobro Vesterfjord. En del af området er beliggende indenfor 150 m åbeskyttelseslinie omkring Onsild å, der administeres af Mariagerfjord kommune.
Bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.7	HOB.B.8	HOB.B.9	HOB.B.10
Områdenavn	Boligområde - Skovvej, Grøndalsvej, Fayesgade	Boligområde - Rørholmsgade, Korsgade	Boligområde - Skivevej, Banegårdsvej, Hostrupvej, Hegedalsvej	Boligområde - Skiveve, Ølsvej "Bærkvarteret"
Fremtidig anvendelse	Overvejende åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbebyggelse	Åben lav boligbebyggelse
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone (hævet søbund)	Byzone	Byzone og landzone (ved Storkebakken)
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. En del af området er omfatet af en fredning af fuglelivet i Hobro Vesterfjord.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. En del af området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse. Der henvises til retningslinie 2.15 kulturarv. En del området er omfattet af en fredning af fulglelivet i Hobro Vesterfjord. I området er et mindre areal ved Hodals bæk og Hodals Mølle registeret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.
Bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.11	HOB.B.12	HOB.B.13	HOB.B.14
Områdenavn	Boligområde - Løgstørvej, Haldbakken	Boligområde - Løgstørvej 68-78	Boligområde - Fjordparken	Boligområde - Morbærvej
Fremtidig anvendelse	Åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbebyggelse
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. En del af området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse. Der henvises til retningslinie 2.15 kulturarv.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse. Der henvises til retningslinie 2.15 kulturarv.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde dog 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelseprocenten. Området er beliggende i værdifuldt kulturmiljø Hostrup Huse. Der henvises til retningslinje 2.15 Kulturarv.
Bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.15	HOB.B.16	HOB.B.17	HOB.B.18
Områdenavn	Boligområde - Vincavej m.fl., Forsythiavej, Hyldevej	Boligområde - Hohøje	Boligområde - Hegedalsparken	Boligområde - Fjordparken
Fremtidig anvendelse	Åben lav og tæt lav boligbebyggelse.	Åben lav og tæt lav boligbyggelse.	Åben lav boligbebyggelse.	Åben lav boligbebyggelse
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Etage: 1,5 etage, i nærmere afgrænsede områder langs Lørstørvej dog 2,5 etage, og i særlige tilfælde ligeledes 2,5 etage, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliter eller særlige terrænmæssige forhold gør sig gældende. Fællesarealer, som interne stier og veje, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Eventuelle andele af fællesarealer, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Området vejbetjenes fra Hadsundvej. De eksisterende rekreative stier skal respekteres. Endvidere skal der etableres sti forbindelser til Fjordparken. Fællesarealer, som interne stier og veje, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.
Bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maksimal bygningshøjde	–	–	8,5	–
Antal etager	1,5	1,5	2	1
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.19	HOB.B.20	HOB.B.21	HOB.B.22
Områdenavn	Boligområde - Ranunkelvej 43-97	Boligområde - Hostrupvej 77A-85A	Boligområde - Horsøparken	Boligområde - Stoldal
Fremtidig anvendelse	Tæt lav boligbebyggelse.	Etageboligområde.	Etageboligområde	Etageboligområde
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets anvendelse fastlægges til bolig-formål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i om-rådet uden genevirknin-ger for omgivelserne.			
Bebyggelses-procent	40	60	60	60
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1	3	3	3
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.23	HOB.B.24	HOB.B.25	HOB.B.26
Områdenavn	Boligområde - Sønder Allé	Boligområde - Randersvej	Boligområde - Ledsagervej	Boligområde - Hostrupkrogen
Fremtidig anvendelse	Boligområde.	Boligområde.	Åben lav og tæt lav boligbebyggelse	Etageboligområde.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning			Etage: 1,5 etage, i særlige tilfælde 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. Eventuel andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.	
Bebyggelsesprocent	40	40	30	60
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	2,5	2,5	1,5	5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.27	HOB.B.28	HOB.B.29	HOB.B.30
Områdenavn	Boligområde - Ølsvej	Boligområde - Sønder Allé 5	Boligområde - Multebærvej	Boligområde - Aalykkevej
Fremtidig anvendelse	Åben lav boligbebyggelse.	Etageboligområde	Åben lav boligbebyggelse.	Boligområde
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Min. 15 % af området ska udlægges som større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.	Anvendelsen fastlæg-ges til boligformål og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.	Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Ved stærkt skrånende terræn kan der opføres en underetage til den lavest liggende side. Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end 5,5, m, målt fra et niveauplan, der er fastlagt under hensyn til de terrænmæssige forhold. Min. 15 % af området skal udlægges som større samlede friarealer af forskellige karakterer fælles for området. Vejgangen sker fra Ølsvej. Der etableres stiforbindelse til Morbærvej og Hobro Station.	En del af området er omfattet af en fredning af fuglelivet i Hobro Vesterfjord. Åbeskyttelseslinien er ophævet i forbindelse med lokanplan 180.
Bebyggelses-procent	35	60	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	14,5	5,5	–
Antal etager	1,5	4	1	1,5
Særlige forhold				Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.31	HOB.B.32	HOB.B.33	HOB.B.34
Områdenavn	Boligområde - Valmuevej 10-18	Boligområde - Valmuevej 20-32/21-59	Boligområde - Skivevej 13-15	Boligområde - Højager
Fremtidig anvendelse	Boligområde	Boligområde	Etageboliger.	Boligområde
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Vejadgangen skal ske fra Valmuevej.	Vejadgangen skal ske fra Valmuevej	Der tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligetagearealet. Der tilvejebringes mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m^2 boligetageareal. Opmærksomheden henledes op de generelle rammebestemmelser om støjforhold. En del af området er omfattet en fredning af fulglelivet i Hobro Vesterfjord.	Vejgangen skal ske fra Håndværkerparken og der skal etableres stier der forbinder området med offentlig sti langs Søndertoften. En meget lille del af området er registereret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Bebyggelsesprocent	30	30	60	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1	1	3	1,5
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.35	HOB.B.36	HOB.B.37
Områdenavn	Boligområde - Skovladen	Boligområde - Lynghøj	Boligområde - Strandparken
Fremtidig anvendelse	Boligområde	Åben lav og etageboligbebyggelse.	Boligområde
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Vejgangen til området skal ske fra Mariagervej og der skal etableres stier der forbinder det nye områder med Valmuevej og Violvej. En del af området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov, anvendelse til bymæssige formål vil kræve særskilt tilladelse.	Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til åben lav boligbebyggelse må ikke overstige 30. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til etageboligbebyggelse, offentlige formål og erhvervsfårmål må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage, i særlige tilfælde dog 2,5 etage, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i området ønskes fastholdt eller bevaret. For bygninger, der ikke må opføres med mere end én etage gælder dog, at bygninger på parceller med stærkt skrånende terræn kan opføres med en underetage til den lavest liggende side. Bebyggelse i én etage med evt. underetage må ikke opføres i større højde end 5,5 m fra et niveauplan, der er fastlagt under hensyn til de terrænmæssige forhold. Ved stærkt skrående teræn fastlægges niveauplanet således til den højest beliggende hovedfacades skæring med enten eksisterende teræn eller et ved byggemodning reguleret terræn. For 2,5 etagers bebyggelse må bygninger ikke opføres med en større højde end 11,0 m. Ved anvendelse af arealer til erhvervsformål skal det sikres, at der udendørs støjniveau, som virksomhederne påfører omgivelserne, ikke overskider visse grænseværdier. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5. 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder, der danner grundlag for varetagelsen af støjhensynene.	Min. 15 % af området udlægges til fælles opholdsareal. Hele området er omfattet af en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.
Bebyggelsesprocent	30	30	40
Maksimal bygningshøjde	_	11	8,5
Antal etager	1,5	2,5	2
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.38	HOB.B.39	HOB.B.40	HOB.B.41
Områdenavn	Boligområde - Højagerparken	Boligområde - Amerikavej 28	Boligområde - Violvej 1-59	Boligområde - Døstrupvej 5-7
Fremtidig anvendelse	Tæt lav boligbebyggelse.	Boligområde.	Boligområde.	Boligområde
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Byggeriet skal tilpasses terræn.	Skov- og Naturstyrelsen har ved skr. 8. maj 1996 ophævet skovbyggelinie indenfor lokalplanområdet (lokalplan 193 - rammeområde B.31). Nu lokalplan 239.	Arealet er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Det bemærkes at anvendelse til bymæssige formål vil kræve særskilt tilladelse.	Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etage, i særlige tilfælde dog 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønsket fastholdt eller bevaret. Eventuelle andele i fællesarealer, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.
Bebyggelsesprocent	40	45	40	30
Maksimal bygningshøjde	–	8,5	–	–
Antal etager	1	2	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.42	HOB.B.43	HOB.B.45	HOB.B.46
Områdenavn	Boligområde - Hostrupkrogen	Boligområde - v/Mølhøjvej	Boligområde - Skivevej 51	Boligområde - Mølhøjparken
Fremtidig anvendelse	Åben lav og tæt lav boligbebyggelse.	Boligområde.	Overvejende lav boligbebyggelse.	Tæt lav boligformål i form af kæde- eller rækkehus m.v.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Anvendelsen fastlægges til boligformål og offentlige formål eller nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelerne. Eventuelle andele af fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Vejgangen skal ske fra Ølsvej. Der skal etableres stier der på sigt kan forbinde området med Løgstørvej.	Eventuelle andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etage, i særlige tilfælde dog 2,5 etage når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønsket fastholdt eller bevaret.	Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30. Evt. andele af fællesareal, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.
Bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	_	8,5
Antal etager	2	2	1,5	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområder

Områdenummer	HOB.B.47	HOB.B.48	HOB.B.49	HOB.B.50
Områdenavn	Boligområde - Syd for Løgstørvej 11-45	Boligområde - v/Digterparken	Boligområde - v/Løgstørvej 78	Boligområde - Ølsvej, Tyttebærvej
Fremtidig anvendelse	Boligformål og offentlige formål, eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkning for omgivelserne.	Boligformål i form af åben lav og tæt lav boligbebyggelse.	Boligformål i form af åben lav boligbebyggelse samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.	Åben-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Eventuelle andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.		Eventuelle andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier, kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Området vejbetjenes fra Løgstørvej. Der udlægges stier med forbindelse til stierne for Kraftcenter Rosendal og Rosendalhallen til skole og daginstitution samt til evt. fremtidig boligområde mod vest.	Bebyggelsen skal i videst muligt omfang tilpasses terrænet. Eventuelle andele i fællesarealerne, herunder interne veje og stier kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. En del af området er beliggende op af HOB.R.18, der er et § 3 område bestående af eng, mose og overdrev.
Bebyggelses-procent	30	30	åben lav 35 tæt lav 50	30
Maksimal bygningshøjde	_	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	2	2	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Boligområde				
Områdenummer	HOB.B.51			
Områdenavn	Boligområde - Skivevej 28 - 30			
Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde.			
Nuværende zonestatus	Byzone			
Fremtidig zonestatus	Byzone			
Bebyggelsens omfang og udformning				
Bebyggelses-procent	80			
Maksimal bygningshøjde				
Antal etager	4			
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Blandet bolig og erhverv				
Områdenummer	HOB.BL.1	HOB.BL.2	HOB.BL.3	HOB.BL.4
Områdenavn	Blandet bolig og erhverv - Korsgade	Blandet bolig og erhverv - Randersvej	Blandet bolig og erhverv - Hostrupkrogen	Blandet bolig og erhverv - Ølsvej/ Tyttebærvej
Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde.	Blandet bolig og erhvervsområde.	Blandet bolig og erhvervsområde.	Blandet bolig og erhvervsområde.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Bebyggelsesprocenten for ejendomme der ikke benyttes til boligformål må være max. 40.	Bebyggelsesprocenten for ejendomme der ikke benyttes til boligformål må være max. 40.	Bebyggelsen skal i videst muligt omfang tilpasses terrænet. En del af området er beliggende op af et §3-område bestående af eng, mose og overdrev.
Bebyggelses-procent	85	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	10	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	1,5	1,5	2
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Blandet bolig og erhverv				
Områdenummer				
Områdenavn				
Fremtidig anvendelse				
Nuværende zonestatus				
Fremtidig zonestatus				
Bebyggelsens omfang og udformning				
Bebyggelses-procent				
Maksimal bygningshøjde				
Antal etager				
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder

Områdenummer	HOB.E.1	HOB.E.2	HOB.E.3	HOB.E.4
Områdenavn	Erhvervsområde - Smedevej	Erhvervsområde - Sjællandsvej	Erhvervsområde - Randersvej	Erhvervsområde - Hadsundvej
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde for lettere industri-, håndværks- og fremstillingsvirksomhed med boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.	Erhvervsområde for Industri-, værksteds-, lagervirksomhed og lignende.	Erhvervsområde for industri-, værksteds-, lagervirksomhed og lignende.	Erhvervsområde for Industri-, værksteds-, lagervirksomhed og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m². I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2000 m²	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m². I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageare-al på yderligere max. 2000 m²	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m². I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageare-al på yderligere max. 2000 m²	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288.
Bebyggelses-procent	33	50	33	50
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1,5	2	2	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder

Områdenummer	HOB.E.5	HOB.E.6	HOB.E.7	HOB.E.8
Områdenavn	Erhvervsområde - Aalykkevej	Erhvervsområde - Blåkildevej 14-18	Ehvervområde - Vindø	Erhvervsområde - Industri Syd
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde for Industri-, værksteds-, lagervirksomhed og lignende.	Erhvervsområde for Industri-, værksteds-, lagervirksomhed og lignende.	Industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone og landzone (Langs Randersvej)
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. En lille del af området registeret som beskyttet natur efter naturbeskyttelses lovens § 3.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse vil kræve særskilt tilladelse. Mølledammen er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse vil kræve særskilt tilladelse.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	2	2	2	2
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder

Områdenummer	HOB.E.9	HOB.E.10	HOB.E.11	HOB.E.12
Områdenavn	Erhvervsområde - Andrupvej Nord	Erhvervsområde - Industri Nord	Erhvervsområde - Humlemarken	Erhvervsområde - Erhvervsparken
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde til industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til lettere industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Området vejbetjenes ad én vejtilslutning til Aalbrogvej.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	40
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	9
Antal etager	2	2	2	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder

Områdenummer	HOB.E.13	HOB.E.14	HOB.E.15	HOB.E.16
Områdenavn	Erhvervsområde - Blåkildevej 9-17	Erhvervsområde - Skivevej 39-41	Erhvervsområde - Skivevej 83	Erhvervsområde - DS Industrivej
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde til industri-, service-, værksteds-, lagervirksomheder, hotel og lignende.	Erhvervsområde til Industri-, værksteds- og lagervriksomhed, herunder servicevirksomhed og enkelte boliger for ejere o.l.	Erhvervsområde til lettere industri-, håndværks-, værkstedsvirksomhed, enkelte boliger for ejere o.l. og lignende.	Erhvervsområde til administration og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Eksisterende silo tillades forhøjet til en max. højde på 26,5 meter over eksisterende terræn med en keglelignende spids. Der kan påsættes en tårnlignnende overbygning på det eksisterende trappetårn. Bygningens højde max. svarende til max. 5 eta-ger regnet fra eksisterende terræn nordfor bygningen. Mølledammen er registreret som beskytet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 og området ligger inden for 300 m skovbyggelinie v/ Hobro Østerskov. Bebyggelse på området kræver tilladelse.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen må ikke opføres i en større højde end 11 meter. En større højde kan dog tillades punktvis, såfremt sælrige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det. Størstedelen af området er omfattet af en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288.
Bebyggelsesprocent	75	55	33	50
Maksimal bygningshøjde	26,5	11	_	12
Antal etager	3	2	1,5	3
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder

Områdenummer	HOB.E.17	HOB.E.18	HOB.E.19	HOB.E.20
Områdenavn	Erhvervsområde - Hadsundvej, Lupinvej	Erhvervsområde - Tåsingevej	Erhvervsområde - Erhvervsparken 9A-9D	Erhvervsområde - Digterparken
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde til industri-, værksteds-, lagersvirksomhed og lignende.	Erhvervsområde til industri-, lager, værkstedsvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til lettere industri-, håndværks-, værksteds- kontorvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til lettere industri-, håndværks-, værksteds- kontotvirksomheder og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m². I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2000 m².	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m². I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2000 m².	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m². I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2000 m².
Bebyggelsesprocent	50	50	40	40
Maksimal bygningshøjde	_	_	11	8
Antal etager	2	2	0	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder

Områdenummer	HOB.E.21	HOB.E.22	HOB.E.23	HOB.E.24
Områdenavn	Erhvervsområde - Aalborgvej/Ny Hadsundvej	Erhvervsområde - Mariagervej 58 A	Erhvervsområde - Andrupvej syd	Erhvervsområde - v/Digterparken
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde til industri-, lager-, værkstedsvirksomheder og lignende.	Erhvervsområde til industri-, værksteds-, lagersvirksomhed og lignende.	Erhvervsformål i form af industri-, lager- og værkstedsvirksomheder.	Erhvervsområde i form af liberale erhverv, administration, handel og servicevirksomhed.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. I området kan endvidere placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbelforretninger dog kun, hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads til forretningen i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m^2. I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2000 m^2.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se endvidere salg af egne produkter side 288. Der kan endvidere etableres let produktionsvirksomhed, som ikke medfører miljøgener i form af lugt og støj.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	10
Antal etager	2	2	2	–
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Erhvervsområder				
Områdenummer	HOB.E.25	HOB.E.26		
Områdenavn	UDGÅET	Erhvervsområde - v/Skivevej og Motorvej E 45		
Fremtidig anvendelse		Erhvervsområde til brinttankstation.		
Nuværende zonestatus		Landzone		
Fremtidig zonestatus		Landzone		
Bebyggelsens omfang og udformning		Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.		
Bebyggelses-procent		60		
Maksimal bygningshøjde		–		
Antal etager		2		
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål				
Områdenummer	HOB.O.1	HOB.O.2	HOB.O.3	HOB.O.4
Områdenavn	Offentligt område - Nordre Skole	Offentligt område - Søndre Skole	Offentligt område - Rosendalskolen	Offentligt område - Bymarksskolen
Fremtidig anvendelse	Skole, idrætsanlæg, dag-institution og lignende.	Skole.	Skole og daginstitution.	Skole og daginstitution.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning				
Bebyggelses-procent	70	130	40	40
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	2,5	2,5	2	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål

Områdenummer	HOB.O.5	HOB.O.6	HOB.O.7	HOB.O.8
Områdenavn	Offentligt område - Hobro Sygehus	Offentligt område - Nedre Strandvej	Området er udgået	Offentligt område - Thorsgård Efterskole
Fremtidig anvendelse	Sygehus.	Grønt område samt bebyggelse til offentligt formål og lignende fælles formål.		Efterskole.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone		Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone		Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Hele området er omfattet af fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.		Bygninggerne må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m enkelte bygninger dog med en højde på 12 m. De i området beliggende to moser med nærmeste omgivelser er registeret som beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven § 3.
Bebyggelses-procent	70	35		40
Maksimal bygningshøjde	_	5		8,5
Antal etager	5	1		1,5
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål				
Områdenummer	HOB.O.9	HOB.O.10	HOB.O.11	HOB.O.12
Områdenavn	Offrentligt område - Kirketoften	Offentligt område - Mariagerfjord Gymnasium	Offentligt område - Amerikavej	Offentligt område - Hørby Skoleby
Fremtidig anvendelse	Handsgyminasium, undervisnings-institutioner og lign.	Gymnasium med tilhørende funktioner.	Idrætsanlæg, idrætshal-ler, svømmehal, vandre-hjem og lign.	Idrætshaller, idræts-anlæg, børnehave og rekreative aktiviteter.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning			I området er en lille del af området registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelses-lovens § 3.	Bebyggelsen må ikke op-føres med mere end 1,5 etage med max. højde på 8,5 m. (*) I særlige tilfælde dog 2 etager med max. højde på 10 m.
Bebyggelses-procent	25	50	25	25
Maksimal bygningshøjde	_	_	_	8,5 (*)
Antal etager	2	2	2	1,5 (*)
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål				
Områdenummer	HOB.O.13	HOB.O.14	HOB.O.15	HOB.O.16
Områdenavn	Offentligt område - Wilh. Jensensvej	Offentligt område - Amerikavej	Offentligt område - Blå Kors, Ølsvej	Offentligt område - Mariagervej 42
Fremtidig anvendelse	Skolehjem og lignende.	Institutionsområde. Plejehjem, beskyttede boliger, kollegie, skole, vandrehjem, boliger og lignende.	Blå Kors hjemmet.	Kolonihaver.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Den nordlige del af området er registeret som beskyttet natur efter naturbeskyttelselovens § 3.	Området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Østerskov. Bebyggelse/anvendelse til bymæssige formål kræver tiladese fra anden myndighed.	Området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse, der henvises til retningsliniet 2.15 kulturarv.	Der må opføres et havehus på max. 25 m^2 på hver kolonihavegrund. Området firholdes for anden bebyggelse end det til driften nødvendige.
Bebyggelsesprocent	40	40	40	_
Maksimal bygningshøjde	_	_	_	_
Antal etager	2,5	2	2	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål				
Områdenummer	HOB.O.17	HOB.O.18	HOB.O.19	HOB.O.20
Områdenavn	Offentligt område - Kirkegård, Mariagervej	Offentligt område - Kirkegård, Aalborgvej	Offentligt område - Hobro Kirke.	Offentligt område - Gettrupvej
Fremtidig anvendelse	Kirkegård.	Kirkegård.	Kirke.	Materalegård og transformerstation.
Nuværende zonestatus	Landzone og byzone	Landzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for anden bebyggelse end de til driften nødvendige. Området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse/anvendelse til bymæssige formål kræver tiladelse fra anden myndighed.	Området friholdes for anden bebyggelse end de til driften nødvendige bygninger.	Området friholdes for anden bebyggelse end de til driften nødvendige.	
Bebyggelses-procent	_	_	_	50
Maksimal bygningshøjde	_	_	_	6
Antal etager	_	_	_	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål				
Områdenummer	HOB.O.21	HOB.O.22	HOB.O.23	HOB.O.24
Områdenavn	Offentligt område - Thostruphovgårdsvej	Offentligt område - Korsgade	Offentligt område - Korsgade 34-36	Offentligt område - Køreteknisk anlæg Gettrupvej
Fremtidig anvendelse	Transformerstation.	Administrationsbygning og lign.	Vandværk, institutioner og lign.	Køreteknisk anlæg og lign.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Højst 33 % af området må bebygges.	En del af området er omfattet af fulglelivet i Hobro Vesterfjord.		Området friholdes for anden bebyggelse end de til driften nødvendige bygninger.
Bebyggelses-procent	10	100	60	_
Maksimal bygningshøjde	_	_	_	_
Antal etager	_	2,5	2,5	2
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål

Områdenummer	HOB.O.25	HOB.O.26	HOB.O.27	HOB.O.28
Områdenavn	Offentligt område - Blåkildevej	Offentligt område - Kirketoften	Offentligt område - Fyrkatvej 37 B	Offentligt område - Skivevej
Fremtidig anvendelse	Renseanlæg.	Hotel, undervisnings-institutioner og sport-faciliteter.	Vikingegård.	Vandværk.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i en større bygningshøjde end 12 m, bortset fra filtrerings-bygninger, pumpesta-tioner og lignende, som ikke må opførs med en højde større end 15 m.	Idet arealet er belig-gende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Skov bemærkes, at anvendelse til bymæs-sige formål vil kræve tilladelse fra anden myndighed.		
Bebyggelses-procent	50	40	25	40
Maksimal bygningshøjde	–	–	8,5	8,5
Antal etager	12	2	1,5	1
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål

Områdenummer	HOB.O.29	HOB.O.30	HOB.O.31	HOB.O.32
Områdenavn	Offentligt område - Thorsgård Efterskole	Offentligt område - Kirketoften	Offentligt område - Hotel og boliger Amerikavej 48	Offentligt område - Skovvej 26
Fremtidig anvendelse	Efterskole og lignende.	Boldbaner.	Hotel og lignende.	Hotel, administration og lignende.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Den sydvestlige del af grunden må ikke bebygges - der skal afgrænses et byggefeldt i grundens sydøstlige hjørne.	Området skal friholdes for bebyggelse. Boldbanerne skal etableres med fornøden hensyntagen til omgivelserne, herunder indpasning i landskabet mod Kirkedalen og beplantede jordvolde. Der udlægges stier i sammenhæng med stierne i de tilgænsende områder. Området er belliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. En lille del af området er registret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager for bebyggelse til hotelformål og 2 etager for bebyggelse til boligformål. Hotelbebyggelse må ikke opføres i en større højde end 11 m og boligbebyggelse i en større højde end 8,5 m. Området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov samt indenfor 300 m strandbeskyttelseslinie omkring Mariager Fjord. Bebyggelse/anvendelse til bymæssige formål kræver tillades fra anden myndighed.	Idet arealet er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Skov, bemærkes at anvendelse til bymæssige formål vil kræve særskilt tilladelse.
Bebyggelsesprocent	25	_	40	_
Maksimal bygningshøjde	6	_	11	_
Antal etager	1	_	3	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål

Områdenummer	HOB.O.33	HOB.O.35	HOB.O.36	HOB.O.37
Områdenavn	Offentligt område - Gasværksvej 5 A	Offentligt område - Plejeboliger Fayesgade 14	Offentligt område - Plejeboliger Amerikavej 19-21	Offrentligt område - Kirketoften 4-6
Fremtidig anvendelse	Renseanlæg.	Ældrecenter.	Pleje- og ældreboliger.	Efterskole, beskyttede boliger og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Der udlægges offentligt tilgængeligt friareal langs Mariager Fjord.	Plejeboliger, ældre-boliger og tilhørende faciliteter.	Hele området er belig-gende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse/anvendelse til bymæssige formål kræver tilladelse fra anden myndighed.	Hele området er belig-gende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse/anvendelse til bymæssige formål kræver tilladelse fra anden myndighed.
Bebyggelses-procent	40	65	50	40
Maksimal bygningshøjde	10	–	–	–
Antal etager	2	3	2	2
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Offentligt formål

Områdenummer	HOB.O.38	HOB.O.39	HOB.O.40	HOB.O.41
Områdenavn	Offentligt område - Skivevej	Offentligt område - Boldbaner ved Kirketoften	Offentligt Område - Amerikavej 44-46	Offentligt område - Amerikavej 1
Fremtidig anvendelse	Handicapboliger og lignende.	Boldbaner, parkeringsplads og lignende.	Institutionsområde	Administrationsbygning og lignende
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	En delaf arealet er registreret som § 3 område, mose og eng.	Området friholdes for bebyggelse. Hele området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse/anvendelse til bymæssige formål kræver særskilt tilladelse.		.
Bebyggelsesprocent	25	0	50	25
Maksimal bygningshøjde	7	–		
Antal etager	2	0	3	1
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Rekreative områder

Områdenummer	HOB.R.1	HOB.R.2	HOB.R.3	HOB.R.4
Områdenavn	Rekreativt område - Aalykkevej 9-55	Rekreativt område - Korsgade	Rekreativt område - Aalykkevej 6	Rekreativt område - Gattenborg Camping
Fremtidig anvendelse	Kolonihaver.	Fest-, sport- og cikusplads og lignende.	Friluftsbad, parkering og lignende.	Campingplads og lignende.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må opføres et havehus på max. 25 m^2 på hver kolonihavegrund. Området friholdes for anden bebyggelse end det til driften nødvendige. Kildepladserne til vandforsyningen skal bevares.	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygninger og mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drift såsom toilet- og omklædningsbygninger, scenebygninger, boder og lignende. En del af området er omfattet af en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord. En del af området er beliggende indenfor 150 m åbeskyttetlseslinie omkring Onsild Å.	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygninger og anlæg, som er nødvendig for områdets drift såsom toilet- og omklædningsbygninger og lignende. Hele området er omfattet af en fredning af fuglelivet ved Hobro Vesterfjord. Området er endvidere beliggende indenfor 150 m åbeskyttelseslinie omkring Onsild Å.	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygninger og mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drif såsom toilet- og omklædningsbygninger, kiosk, lejrkontor, fællesfaciliteter, hytter og lignende. Med baggrund i pladsens beliggenhed kan vintercamping tillades. Hele området er omfattet af en fredning af fulglelivet ved Hobro Vesterfjord.
Bebyggelsesprocent	5	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	4	–	–	–
Antal etager	1	1	1	1
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Rekreative områder

Områdenummer	HOB.R.5	HOB.R.6	HOB.R.7	HOB.R.8
Områdenavn	Rekreativt område - Vesterfjord	Rekreativt område - Sildehagen	Rekreativt område - Amerikavej 7-9	Rekreativt område - Kirkedalen
Fremtidig anvendelse	Naturområde.	Lystbådehavn og lignende.	Stadion, sportsplads og tennisbaner.	Grønt område og græsningsareal til husdyr.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone	Landzone og byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for bebyggelse. Den største del af området er omfattet en fredening af fulglelivet i Hobro Vesterfjord. Den største del af området er beliggende indenfor 150 m søbeskyttelseslinie omkring Vesterfjord. Området er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Området friholdes for bebyggelse borset fra mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drift (bådebroer, moler og lignende). Hobro Lystbådehavn kan udvides med op til 300 bådpladser.	Området friholdes for bebyggelse, bortset bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets drift såsom toilet- og omklædningsbygninger, klubhuse, kiosk, tribuner og lignende. Bortset fra tribuneanlæg, må bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage. Hele området er beliggende indenfor 300 m skovbyggeline omkring Hobro Østerskov. Opførelse af bebyggelse inden for lokalplanområdet forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.	Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre anlæg til områdets drift. En del af området er beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie. Næsten hele området er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Bebyggelsesprocent	0	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	0	0	1	0
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Hobro - Rekreative områder

Områdenummer	HOB.R.9	HOB.R.10	HOB.R.11	
Områdenavn	Rekreativt område - Håndværkerparken	Rekreativt område - v/Fjordparken og Hegedalsparken	Rekreativt område - Ørnedalsvej 9-37	
Fremtidig anvendelse	Grønt område, legeplads og lignende.	Grønt område, legeplads og kolonihaver samt græsningsarealer til husdyr.	Fritidsområde og rekreativ sti.	
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone og landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone og landzone	Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre anlæg til fælles formål og områdets drift.	I kolonihaveområdet ved Fyrbakken må opføres et havehus på indtil 25 m² på hver havelod. Kolonihaveområdet friholdes for anden bebyggelse end det til driften nødvendige. Området friholdes herudover for bebyggelse, bortset fra mindre anlæg til fælles formål og områdets drift. En del af området er fredet. En del af området er beliggende indenfor 300 m strandbyggelinie vedtaget 09.08.2003. Den sydligste del af området er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Bebyggelsen på hver enkelt ejendom, må kun bestå af en bygning på højest 35 m² etageareal, bortset fra eksisterende helårshuse og sommerhuse der er opført inden 01.01.1989. Bebyggelsen nord for Ørnedalsvej, må kun opføres indenfor nærmere afgrænsede områder langs vejen. Yderligere udstykninger må ikke finde sted.	Ubebyggede arealer og mindre anlæg, såsom bådebroer og lignende, udformes under hensyn til de landskabelige og fuglemæssige interesser. En del af området er omfattet af en fredning af fulglelivet i Hobro Østerfjord. En del af området er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Bebyggelsesprocent	0	0	0	
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	
Antal etager	0	0	1	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hobro - Rekreative områder

Områdenummer	HOB.R.12	HOB.R.13	HOB.R.14	HOB.R.15
Områdenavn	Rekreativt område - Blåkildevej	Rekreativt område - Hadsundvej	Rekreativt område - v/Vincavej	Rekreativt område - v/Hodal Bæk
Fremtidig anvendelse	Opholdsareal, offentlig tilgængelig natursti og naturområde.	Grønt område.	Grønt område og græsningsareal til husdyr.	Grønt område og græsningsareal til husdyr.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for yderligere bebyggelse borset fra mindre anlæg, som er nødvendig for området. Området er beliggende indenfor 300 m strandbeskyttelseslinie vedtaget 09.08.2003. Området er endvidere beliggende indenfor 300 m skovbyggelinie omkring Hobro Østerskov. Bebyggelse vil kræve tilllades fra anden myndighed. En del af området er registereret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygninger og mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drift. .	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre overdækninger til husdyrene. Hele området er registereret som naturområde efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre overdækninger til husdyrene. En del af området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse, der henvises til retningslinie 2.15 kulturarv. Hele området er registereret som naturområde efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Bebyggelsesprocent	0	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1	1	0	0
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 1. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hobro - Rekreative områder

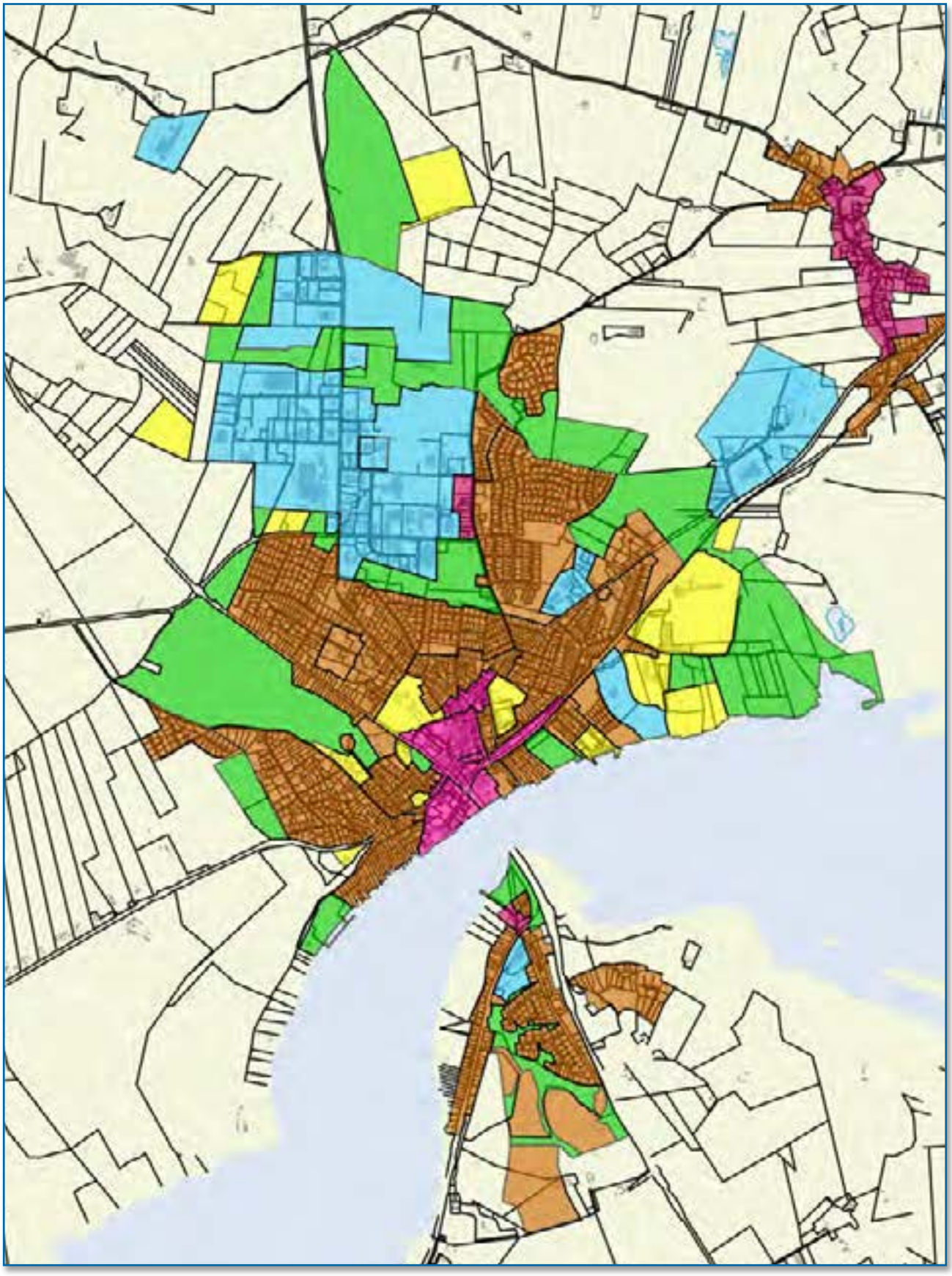
Områdenummer	HOB.R.16	HOB.R.17	HOB.R.18	HOB.R.19
Områdenavn	Rekreavtivt område - v/Haldbakken	Rekreativt område - v/Erhvervsparken	Rekreativt område - v/Tyttebærvej	Rekreativt område - v/Hostrupkrogen/ Hodals Bæk
Fremtidig anvendelse	Grønt område og spejderaktiviteter.	Grønt område og regnvandsbassin.	Grønt område.	Grønt område og græsningsareal til husdyr.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse, der henvises til retningslinje 2.15 kulturarv. En del af området er registreret som natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.	Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål såsom grønt område, hundetræningsaktiviteter og underjordiske anlæg som f.eks. skydebane samt regnvandsbassin. Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygninger og mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drift såsom klubhus og lignende.	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygningninger og mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drift. Området er omfattet af beskytet natur efter naturbeskyttelslovens § 3 som henholdvis højbund (hede overdrev) og lavbund (mose, fersk eng. strandeng).	Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre overdækninger til husdyrene. Området er registreret som naturområde efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Bebyggelsesprocent	10	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	4	–	–	–
Antal etager	1	1	1	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

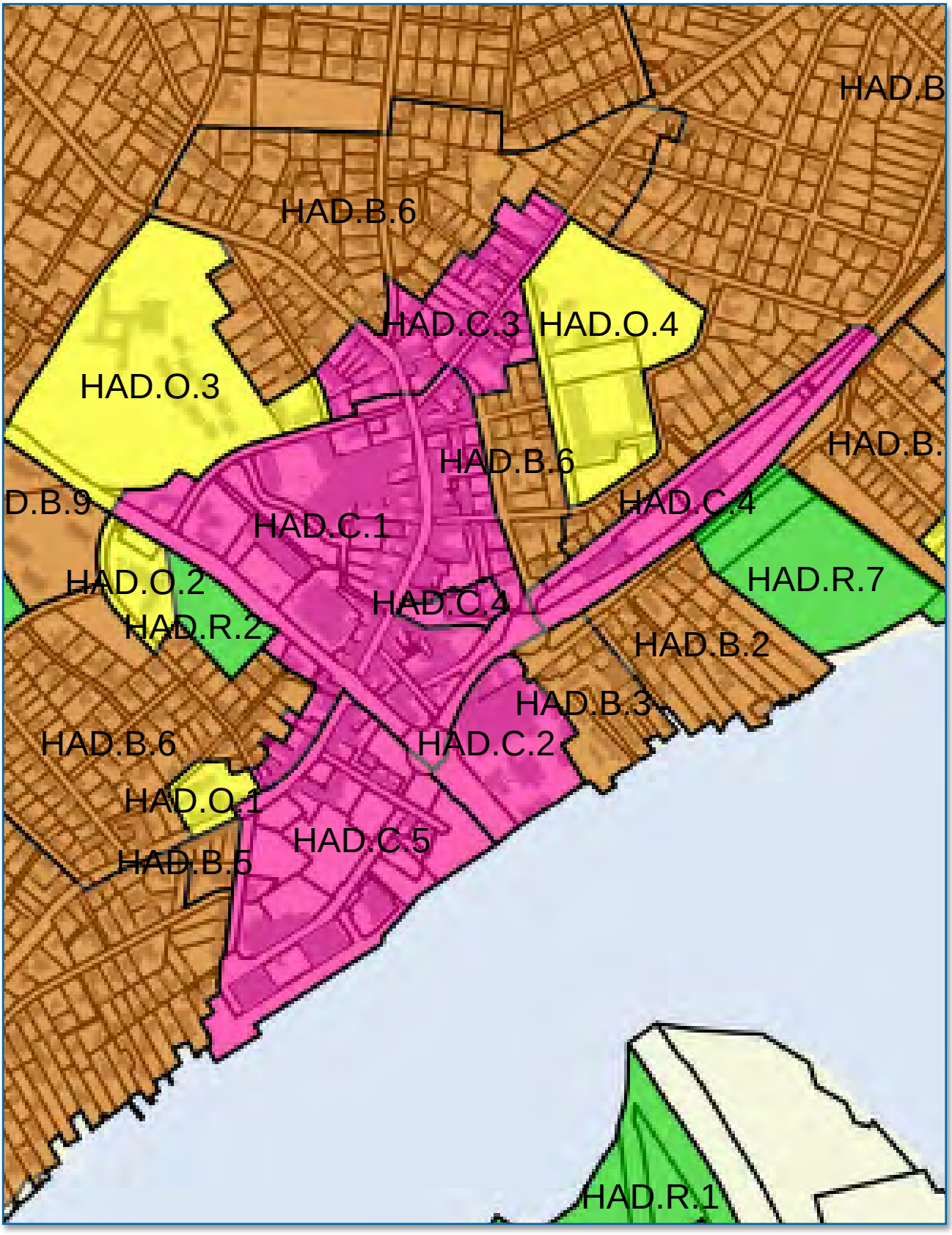
Hobro - Rekreative områder

Områdenummer	HOB.R.20		HOB.R.21	HOB.R.22
Områdenavn	Rekreativt område - v/Multebærvej		Rekreativt område - v/Ølsvej	Rekreativt område - v/Ølsvej og Løgstørvej
Fremtidig anvendelse	Grønt område.		Grønt område.	Grønt område
Nuværende zonestatus	Landzone		Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone		Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for bebyggelse, bortset fra bygningninger og mindre anlæg, som er nødvendige for områdets drift. Området er beliggende i værdifuldt Kulturmiljø Hostrup Huse, der henvises til retningslinje 2.15 kulturarv.	Området har tidligere haft registrering vedrørende beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven § 3. Denne registrereing er ophævet ved skr. af 19/2-1997 fra Nordjyllands Amt, der bemærker, at den tidligere råstofgrav med bevoksning, som naturligt har indfundet sig, har en nærrekrativ kvalitet og en landskabelig værdifuld placering. Landskabskontoret kan derfor anbefale, at råstofgraven så vidt muligt bevares som refugium for plante- og dyrliv.	Friholdes for yderligere bebyggelse bortset fra mindre anlæg, som er nødvendig for områdets drift.	Friholdes for yderligere bebyggelse bortset fra mindre anlæg, som er nødvendig for området. Der skal etableres stiforløb over området så Løgstørvej, Ølsvej og Mølhøjvej forbindes.
Bebyggelses-procent	0		0	0
Maksimal bygningshøjde	–		–	-
Antal etager	1		1	1
Særlige forhold				

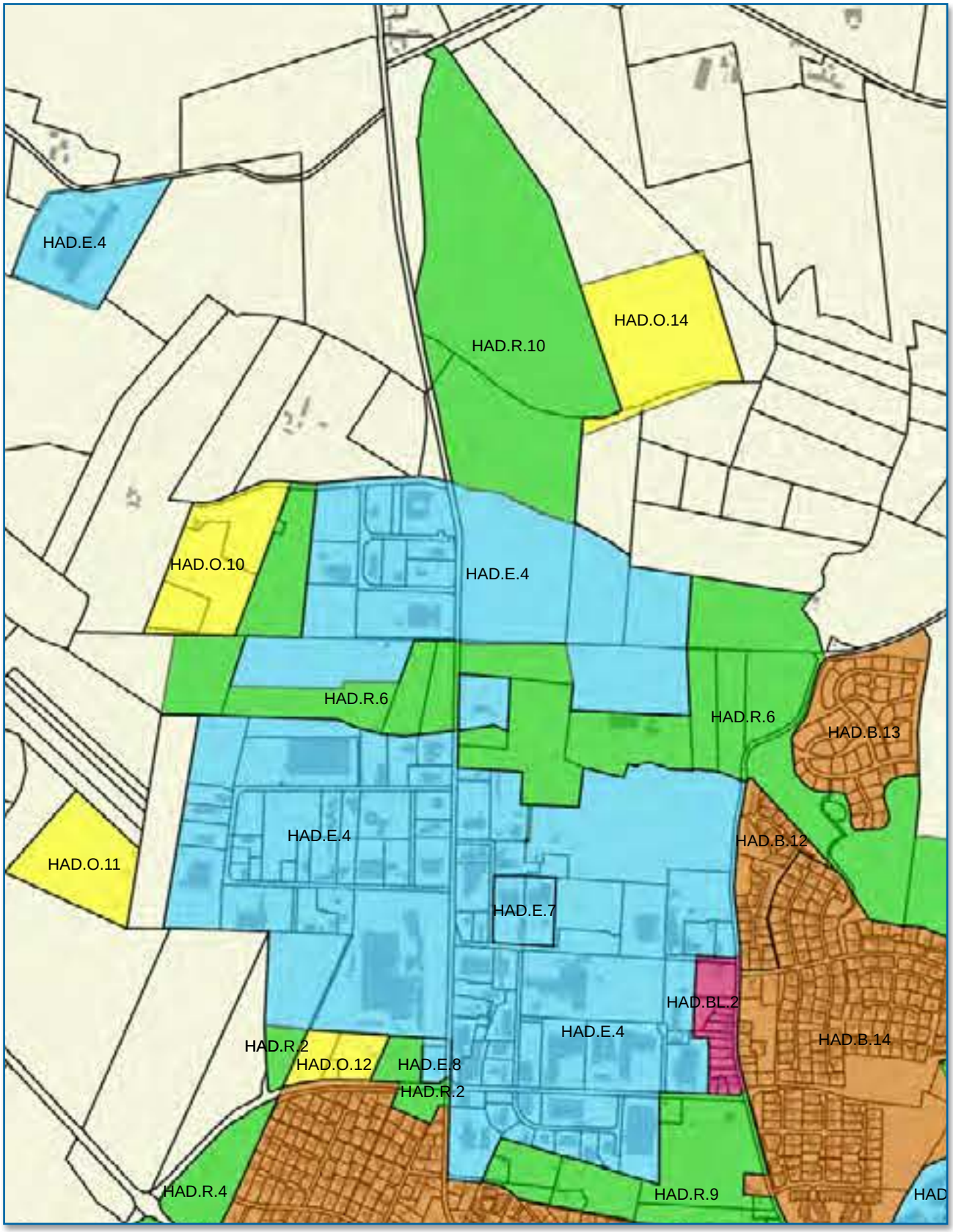
Hadsund



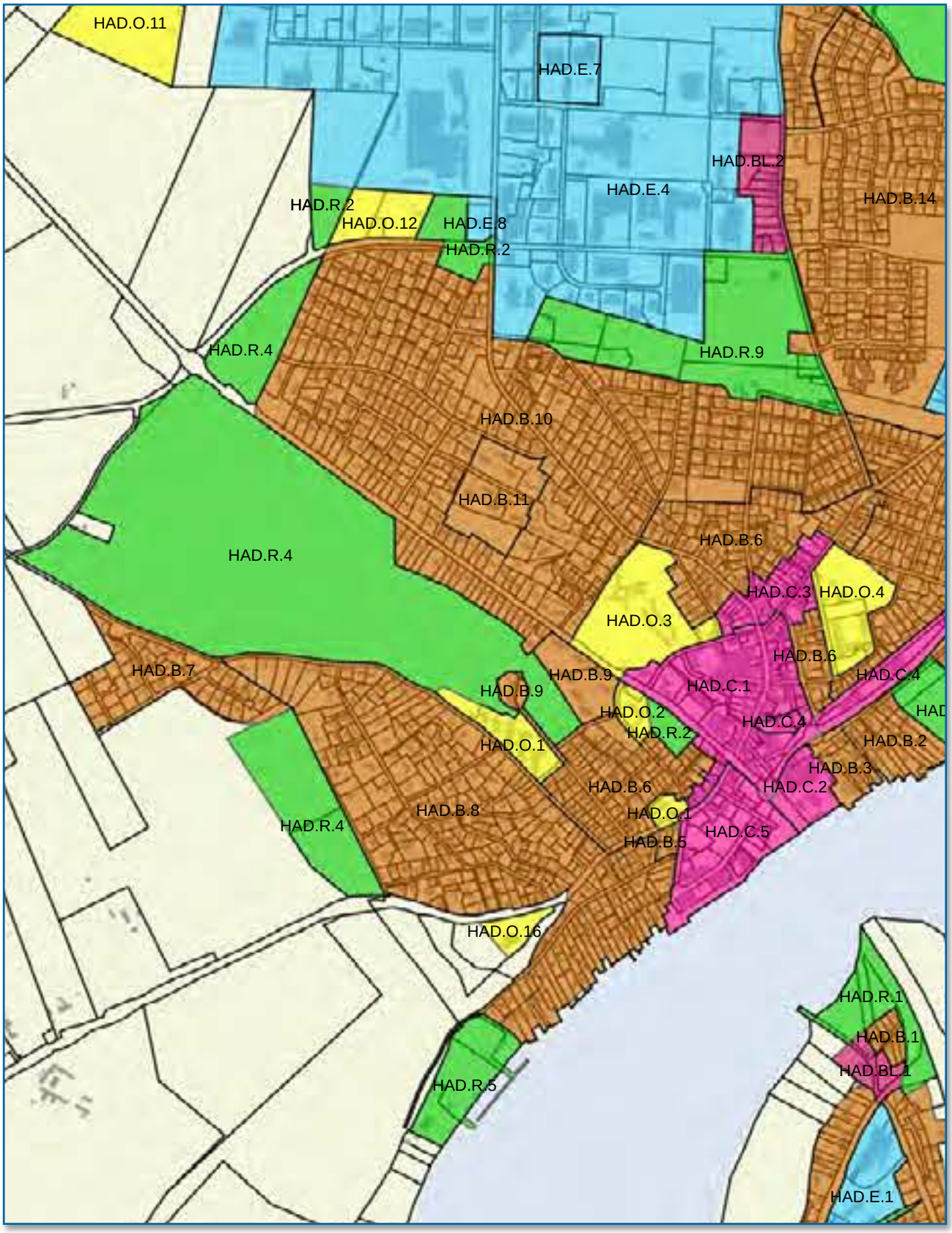
Rammekort • Hadsund midtby



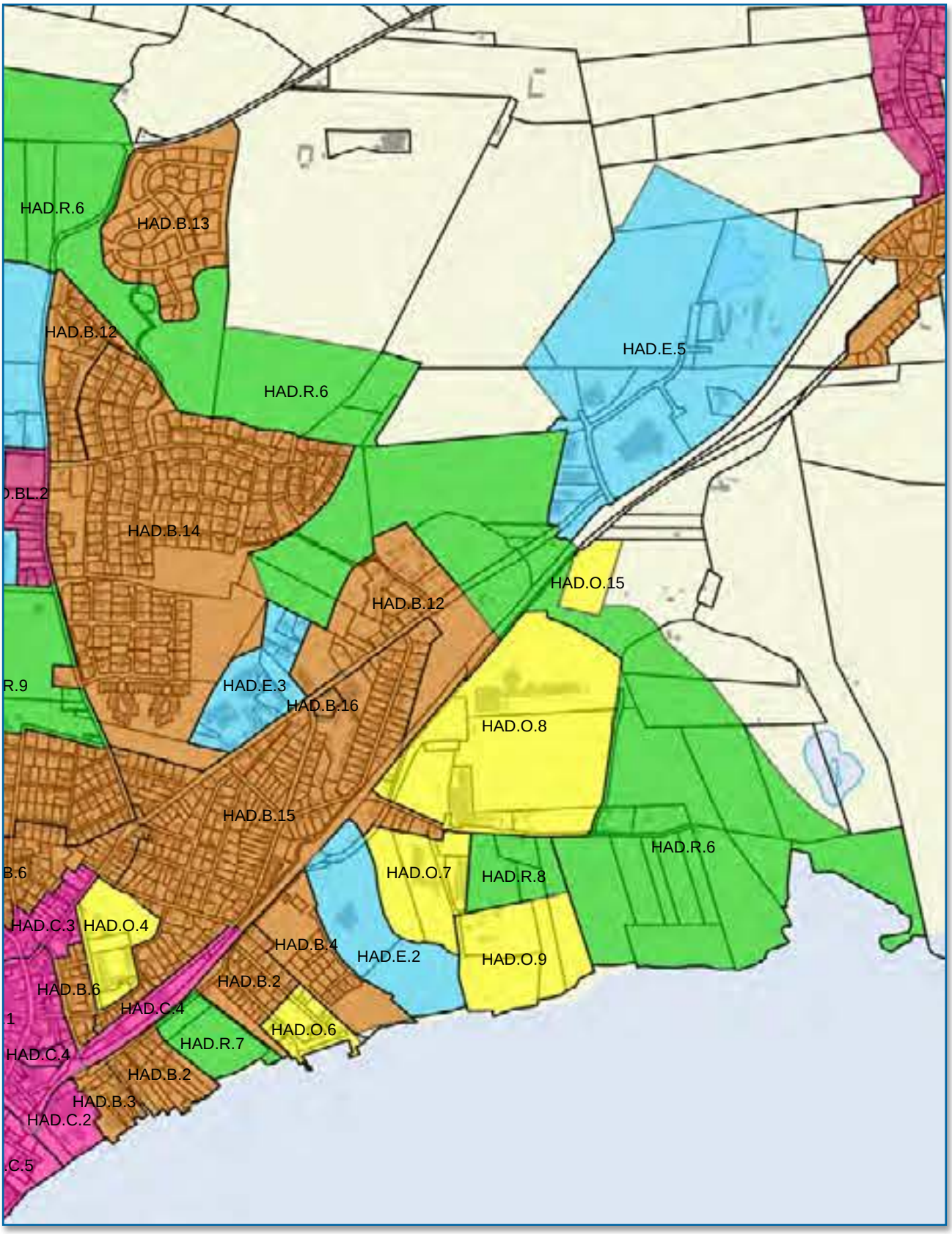
Rammekort • Hadsund nord



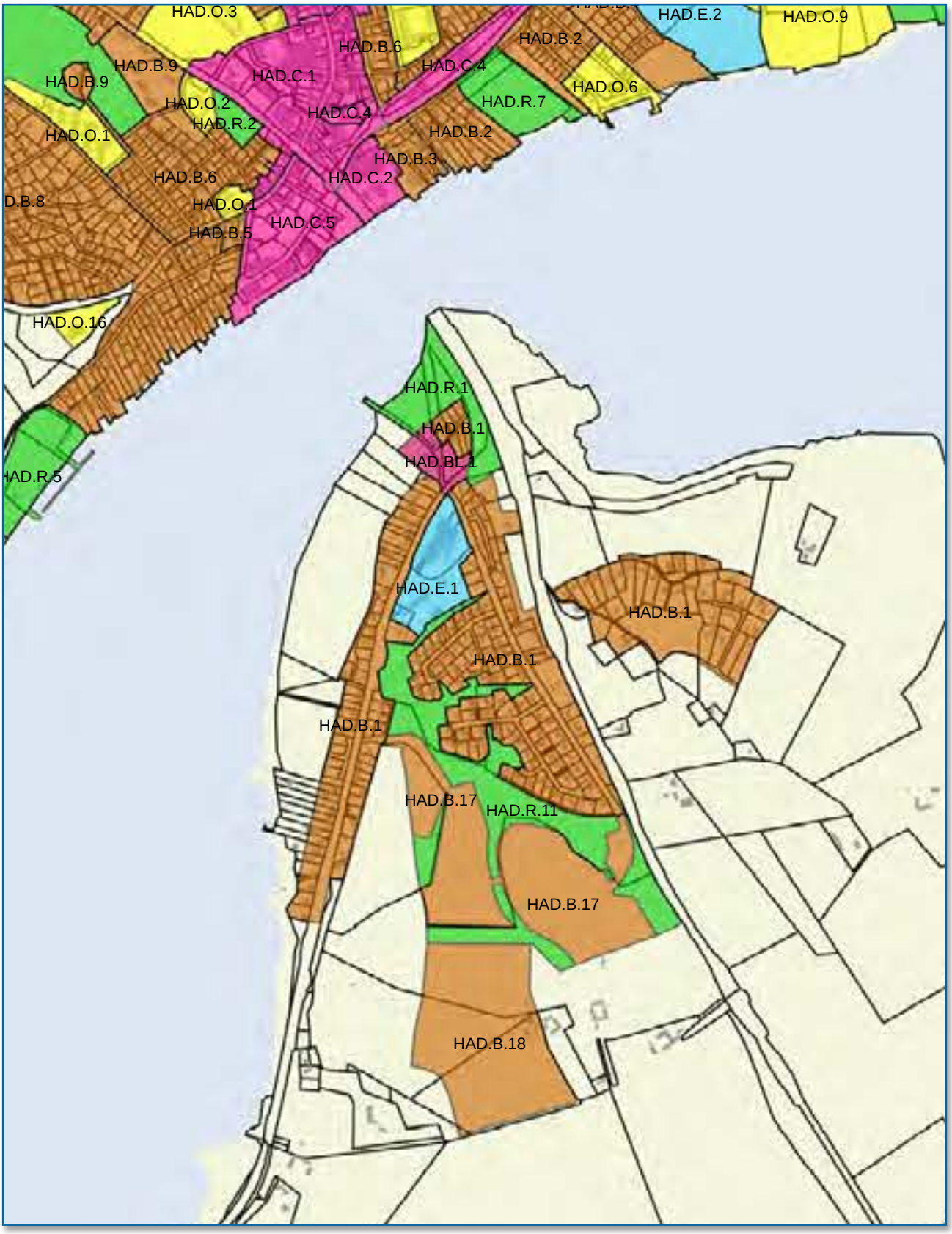
Rammekort • Hadsund nordvest



Rammekort • Hadsund nordøst



Rammekort • Hadsund syd



Rammebestemmelser

Hadsund - Centerområder

Områdenummer	HAD.C.1	HAD.C.2	HAD.C.3	HAD.C.4
Områdenavn	Centerområde - Bymidten	Centerområde - Alsvej 2-4	Centerområde - Nørregade og Østergade	Centerområde - Torvet og Jernbanegade
Fremtidig anvendelse	Bycenter med gågade, butikker, overdækket butikscenter, boliger mv.	Blandet byområde med boliger, forretninger og erhverv.	Blandet byområde med boliger, forretninger og erhverv.	Blandet byområde med boliger, forretninger og erhverv.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 6000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Etage antal og bygningshøjde tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Sluttet randbebyggelse mod gaderne Nybyggeri/ombyginger skal tage udgangs punkt i den områdetypiske bebyggelsesdimension, udformning og materialevalg. Gade og byrum skal være velfungerende og smukke rammer for bylivet.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 6000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Etagehøjde: Højest 3 - tilpasset havnefrontens samlede visuelle udtryk. Bebyggelsen skal have havnekarakter og fremtræde som en helhed mht. placering, udformning og materialevalg. Havnefrontens rekreative funktion prioriteres højt. Der reserveres areal til en fjordsti langs havnefronten.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 6000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 6000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2.
Bebyggelsesprocent	150	100	40	120
Maksimal bygningshøjde	15	16	8,5	13,5
Antal etager	4,5	5	2,5	3,5
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Hadsund - Centerområder og Boligområder

Områdenummer	HAD.C.5	HAD.B.1	HAD.B.2	HAD.B.3
Områdenavn	Centerområde - Vest for Randersvej	Boligområde - Mariagervej, Gl. Randers vej, Banevej, Søhøjvej og Lyngbakken	Boligområde - Østre Allé, Bådsstræde, Fiskeri-havnsvej, Kolbækgade og Fjordgade	Boligområde - Marcussens Bro
Fremtidig anvendelse	Centerfunktion med boliger, butikker, publikumsorienterede byfunktioner, rekreative arealer, og erhverv.	Boligområde primært med parcelhuse.	Boligområde - primært parcelhuse.	Boligområde med tilknytning til fjorden.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 6000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Bebyggelsen skal have havnekarkter og fremtræde som en helhed mht. placering, udformning og materialevalg. Havnefrontens rekreative funktion prioriteres højt. Der reserveres areal til en fjordsti langs havnefronten. Der lægges vægt på, at området opnår et grønt præg gennem tilplantning og etablering af alleer med højstammede træer. (*) Der kan opføres en bygning med etageantal på op til 5 etager.	Landskablige kvaliteter skal bibeholdes og eksisterende værdifuld beplantning skal bevares.	Værdifuld beplantning skal bevares, og der skal kunne plantes langs vejene. Karakteristiske udblik fra gaderde mod fjorden skal bevares. Der skal reserveres arealer til en fjordsti gennem området ved Kolbækgade og Fjordgade. Hvor jorden er privatejet kan ruten lægges ad boligveje.	Bebyggelsen skal have havnekarakter og fremtræde som en helhed mht. placering, udformning og materialevalg. Karakteriske udblik mod fjorden skal bevares. Der skal reserveres areal til en fjordsti langs havnefronten.
Bebyggelsesprocent	130	30	30	50
Maksimal bygningshøjde	20	8,5	8,5	9,5
Antal etager	4 (*)	2	2	2,5
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hadsund - Boligområder

Områdenummer	HAD.B.4	HAD.B.5	HAD.B.6	HAD.B.7
Områdenavn	Boligområde - Ved Stranden	Boligområde - Vestergade, Havnegade	Boligområde - Markedsgade, Skænten, Tinggade, Nørregade og Kirkegade	Boligområde - Højmarken
Fremtidig anvendelse	Byggemodnet område.	Ældre byområde - primært boliger.	Tre centernære boligområder som stort set er fuldt udbygget.	Fuldt ubebygget boligområde.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Værdifuld beplantning skal bevares, og der skal plantes langs veje, stier og friarealer. Der skal reserveres areal til en fjordsti langs kysten.	Bebyggelsen mod Vestergade skal være sluttet randbebebyggelse. Nybyggeri og ændring af eksisterende bygninger skal tag udgangspunkt i den områdetypiske bebyggelsesdimension, bygningsudformning og materialevalg.	Værdifuld beplantning skal bevares.	Rekreativ og økologisk forbindelse gennem området mellem de grønne nabo områder. Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.
Bebyggelsesprocent	30	110	30	30
Maksimal bygningshøjde	10	11,5	8,5	8,5
Antal etager	2	2,5	2	2
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hadsund - Boligområder

Områdenummer	HAD.B.8	HAD.B.9	HAD.B.10	HAD.B.11
Områdenavn	Boligområde - Skovvej og Markedsgade	Boligområde - Himmerlandsgade og Timandsvej 27	Boligområde - Himmer-landsgade, Aalborgvej og Rosendalsvej	Boliigområde - Solbakken
Fremtidig anvendelse	Fuldt udbygget boligområde.	Fuldt udbyggede etageboligområder	Fuldt udbyggede bolig-områder med åben/lav og tæt/lav byggeri.	Tæt-lav og etageboliger. Grønt område i den sydlige del.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets landskabelige træk og værdifuld be-plantning skal bevares	Områdets landskabe-lige træk og værdifuld baplantning skal beva-res.	Områdets landskabelige træk og værdifuld be-plantning skal bevares. Der skal kunne plantes langs veje, stier og friarealer.	Værdifuld beplantning skal bevares.
Bebyggelses-procent	30	50	30	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	12,5	8,5	12
Antal etager	2	3,5	2	3
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hadsund - Boligområder

Områdenummer	HAD.B.12	HAD.B.13	HAD.B.14	HAD.B.15
Områdenavn	Boligområde - Østergade, Tjørnholt, Hasselholdt og Sindholtparken	Boligområde - Bøgelunden	Boligområde - Transbjergholt, Burholt og Engholt	Boligområde - Tværvej, Rolighedsvej og Jyllandsgade
Fremtidig anvendelse	To næsten fuldt udbyggede boligområder.	Fuldt byggemodnet område. Opførelse af parcelhuse påbegyndt.	Fuldt udbygget boligområde med parcelhuse og tæt-lav byggeri.	Fuldt udbygget boligområde.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets karakter af boligområde og nuværende bebyggelseskarakter (taghældning og materialvalg) fastholdes. Værdifuld beplantning skal bevares, og der skal kunne plantes langs veje, stier og friarealer. Områdets fælles friarealer skal have forbindelse til den grønne kile mod øst.	Udstykninger skal i deres karakter tage udgangspunkt i landskabet og naturens kvalitet.	Værdifulde beplantning skal bevares, og der skal kunne plantes langs veje, stier og friarealer.	Værdifulde beplantninger skal bevares, og der skal kunne plantes langs veje, stier og friarealer.
Bebyggelsesprocent	40	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	2	2	2
Særlige forhold				Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hadsund - Boligområder

Områdenummer	HAD.B.16	HAD.B.17	HAD.B.18	
Områdenavn	Boligområde - Østergade 70	Boligområde - Syd for Fjordbakken v/Gl Randersvej	Boligområde - Øst for Haderupvej	
Fremtidig anvendelse	Fuldt udbygget boligområde.	Boligformål og sådanne erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig som fx. frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.	Boligformål og sådanne erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig som fx. frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.	
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone og byzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Værdifulde beplantninger skal bevares, og der skal kunne plantes langs veje, stier og friaraler.	Der skal fastlægges særlige bestemmelser om bygningernes udformning og materialevalg for de (mindre) dele af området, som er beliggende umiddelbart bag strandbeskyttelseslinien og som har indvirkning på kystzonenen. Dette skal sikre, at bebyggelse indgår som en harmonisk og upåfaldende del af kystlandskabets topografi og allerede eksisterende bebyggelse. Særlige værdifulde landskabstræk skal bevares og arelerne skal udlægges som friarealer for beyggelsen. Stiadgang til kysten skal sikres.	Der skal fastlægges særlige bestemmelser om bygningernes udformning og materialevalg for de (mindre) dele af området, som er beliggende umiddelbart bag strandbeskyttelseslinien og som har indvirkning på kystzonenen. Dette skal sikre, at bebyggelse indgår som en harmonisk og upåfaldende del af kystlandskabets topografi og allerede eksisterende bebyggelse. Særlige værdifulde landskabstræk skal bevares og arelerne skal udlægges som friarealer for beyggelsen. Stiadgang til kysten skal sikres.	
Bebyggelsesprocent	30	30	30	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	
Antal etager	2	2	2	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hadsund - Blandet bolig og erhverv				
Områdenummer	HAD.BL.1	HAD.BL.2		
Områdenavn	Blandet område - Bolig- og erhvervsområde ved Færgevej	Blandet område - Bolig- og erhvervsområde v/Gl. Visborgvej		
Fremtidig anvendelse	Mindre blandet område.	Blandet bolig og erhverv		
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone		
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal afrundes smukt mod fjorden.	Værdifuld beplantning bevares og der skal kunne plantes langs veje, stier og friarealer.		
Bebyggelses-procent	40	30		
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5		
Antal etager	2	2		
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Hadsund - Erhvervsområder

Områdenummer	HAD.E.1	HAD.E.2	HAD.E.3	HAD.E.4
Områdenavn	Ehvervområde - Mariagervej	Erhvervsområde - Alsvej, Stadionvej	Erhvervområde - Østergade	Ehvervsområde - Industri Nord
Fremtidig anvendelse	Mindre industri- og håndværksvirksomheder.	Udbygget med Edb-virksomhed.	Lettere industi, lagervirksomhed og boliger.	Industriområde med bl.a., fremstillingsvirksomhed, bygge-, anlægs- og transportvirksomhed og lettere industri, service-, handels-, lager- og håndværksvirksomheder.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Mindre industri- og håndværksvirksomheder. Hvor det skønnes nødvendigt, kan der etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Eksisterende karakteriske beplantning bevares. Der skal reserveres areal til en fjordsti langs kysten. Skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Det afgrænsende plantebælte skal bevares. Skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Der skal etableres afskærmende beplantning mod miljøfølsomme naboområder. Skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet. Bygningshøjde: max. 10 m. Dog max. 15 m for særlige bygningsdele som fx silioer, kraner og elevatorer. Skorstene opføres i den af mydighederne krævende højde. Bemærk: der skal ved opførelse af kontor m.v. tages højde for støjgener fra den nærliggende skydebane. (Rammeområde HAD.O.11).
Bebyggelses-procent	40	0	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	10
Antal etager	_	2	1,5	1,5
Særlige forhold		Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Hadsund - Erhvervsområder og Offentligt formål

Områdenummer	HAD.E.5	HAD.E.6	HAD.E.7	HAD.O.1
Områdenavn	Erhvervsområde - Erhverv nord for Alsvej	Erhvervsområde - v/Ringvejen	Erhvervsområde - Fabriksvej	Offentligt område - Skovgården
Fremtidig anvendelse	Erhverv. Lettere industri, service-, lager- og håndværksvirksomheder, boliger i tilknytning til erhverv og butikker der sælger særligt pladskrævende varer.	Mindre Erhvervsområde med servicevirksomhed	Forbrændingsanlæg til fjernvarmeproduktion, større/mindre industri, håndværk, værksteder, oplag, transport, engros mv.	Ældrecenter, spejderaktiviteter og grønt område.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. Der kan placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, camping vogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler hvis der kan redegøres for, at der ikke er plads i bycentret. Max. bruttoetageareal 5000 m^2. I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, kan opføres et særligt afsnit til varer der ikke er pladskrævende - yderligere bruttoetageareal max. 2000 m^2 Mod Alsvej kan Byrådet stille særlige krav til byggeriets indpasning for erhvervsområdets udseendej mod Alsvej.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. Udvendiget må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.	Bebyggelsesprocent: Højst 40 for plejehjemsområdet. Højst 10 for det rekreative område. Landskabelige træk og værdifuld beplantning skal bevares.
Bebyggelses-procent	40 mod Alsvej - øvrig område 50	25	50	40
Maksimal bygningshøjde	8,5 - mindre dele højere hvis nødvendigt	8,5	15	8,5
Antal etager	1,5	_	_	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hadsund - Offentligt formål				
Områdenummer	HAD.O.2	HAD.O.3	HAD.O.4	HAD.O.6
Områdenavn	Offentligt område - Rådhuset	Offentligt område - Bernadottegården	Offentligt område - Pejtersborgcentret.	Offentligt område - Fiskerihavnen
Fremtidig anvendelse	Rådhus og administrrationsbygninger for Mariager Fjord Kommune.	Ældrecenter og boliger for ældre.	Offentlige formål. Bibliotek, musikskole, svømmehal, kulturelle formål i øvrigt, private og almene boliger, herunder ungdoms- og ældreboliger samt funktioner som klinikker (off. og privat), og liberale erhverv i mindre omfang, såsom kontorvirksomhed.	Fiskerihavn for fritids- og erhvevsfiskeri.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Arealet nærmest Himmerlandsgade bevares som friareal med græs, Bedstemorskoven undtaget - her skal den eksisterende beplantning bevares.	Der skal fortsat sikres adgang fra Pejtersborgvej til Jernbanegade. De kirkenære omgivelser skal beskyttes.	Der skal sikres areal til en fjordsti langs havnefronten.
Bebyggelsesprocent	40	55	100	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	18	8,5
Antal etager	2	2	4	2
Særlige forhold				Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Hadsund - Offentligt formål				
Områdenummer	HAD.O.7	HAD.O.8	HAD.O.9	HAD.O.10
Områdenavn	Offentligt område - Uddannelsescentret	Offentligt område - Stadionområdet	Offentligt område - Rensningsanlægget	Offentligt område - Genbrugs- og fyldpladsen
Fremtidig anvendelse	Teknisk Skole, voksenuddannelse mv.	Hadsund Hallerne, stadion, vandrerhjem, campingplads og offentlige service-institutioner.	Offentligt rensnings-anlæg for Hadsund.	Kontrolleret losseplads.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Værdifuld beplantning langs Tykkenkærgrøften skal bevares.	Der må kun opføres bygninger som er nødvendig for fritidsområdets funktion. Der skal ske en landskabelig tilpasning/overgang til det åbne land. Bygningshøjde: Max. 11 m. for idrætshallerne og 13 m for svømmehal.	Der må kun opføres bygninger som er nødvendige for rensningsanlæggets drift. Beskyttelseslinier: Indenfor en afstand af 200 m må der ikke etableres ny forureningsfølsom bebyggelse. Værdifuld beplantning skal bevares, og rensningsanlægget skal afskærmes med beplantning. Der skal sikres areal til en fjordsti langs kysten.	Der kan kun opføres bebyggelse som er nødvendig for fyldpladsens drift. Beskyttelseslinier: I landzone i en afstand af 400 m fra lossepladsen må der ikke etableres ny forureningsfølsom bebyggelse og anlæg.
Bebyggelses-procent	60	25	_	_
Maksimal bygningshøjde	8,5	11	_	_
Antal etager	2	2	_	_
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1		Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hadsund - Offentligt formål

Områdenummer	HAD.O.11	HAD.O.12	HAD.O.13	HAD.O.14
Områdenavn	Offentligt område - Skydebanen, Marienhøj Plantage	Offentligt område - v/ Ringvejen	Offentligt område - Vestergade 4	Offentligt område - Forsyningsvirksomhed nord for Hadsund
Fremtidig anvendelse	Skydebane.	Grønt område med spejdeaktiviteter og offentligt forsyningsanlæg.	Genoptræningscenter og handicapboliger.	Forsyningsvirksomhed, rensningsanlæg m.v.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan kun opføres bebyggelse som er nødvendig for skydebanens drift.			Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end 8,5 meter. Der kan undtagelsesvis opføres bebyggelse i 15 meters højde.
Bebyggelses-procent	_	25	100	
Maksimal bygningshøjde	6	8,5		
Antal etager	1	_	3	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Hadsund - Offentligt formål og Rekreative områder				
Områdenummer	HAD.O.15	HAD.O.16	HAD.R.1	HAD.R.2
Områdenavn	Offentligt område - Botilbud ved Molhøjvej 25	Offentligt område - Hobrovej 1	Rekreativt område - Grønt område v/ Mariager Fjord	Rekreativt område - Grønt område v/Rådhuset
Fremtidig anvendelse	Institution i form af et botilbud på ca. 40 boenheder.	Hospic	Offentligt tilgængeligt naturområde ved fjorden (Hadsund Syd).	Grønt område.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone og byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Et kommende byggeri skal indpases i landskabet for at minimere påvirkningen af kystlandskabet. En del af området er fredskov og fredsskovspligten skal opretholdes. En eventuel justering af afgrænsningen skal aftales med Naturstyrelsen.	Området kan ikke bebygges. Området skal henligge som naturgrund. Gamle jernbane- og vejvolde bevares som stitracéer.	Området kan ikke bebygges. Områdets landskabelige træk og værdifulde beplantning skal bevares.
Bebyggelsesprocent	35	50	0	0
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	0	0
Antal etager	1	2	0	0
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Hadsund - Rekreative områder

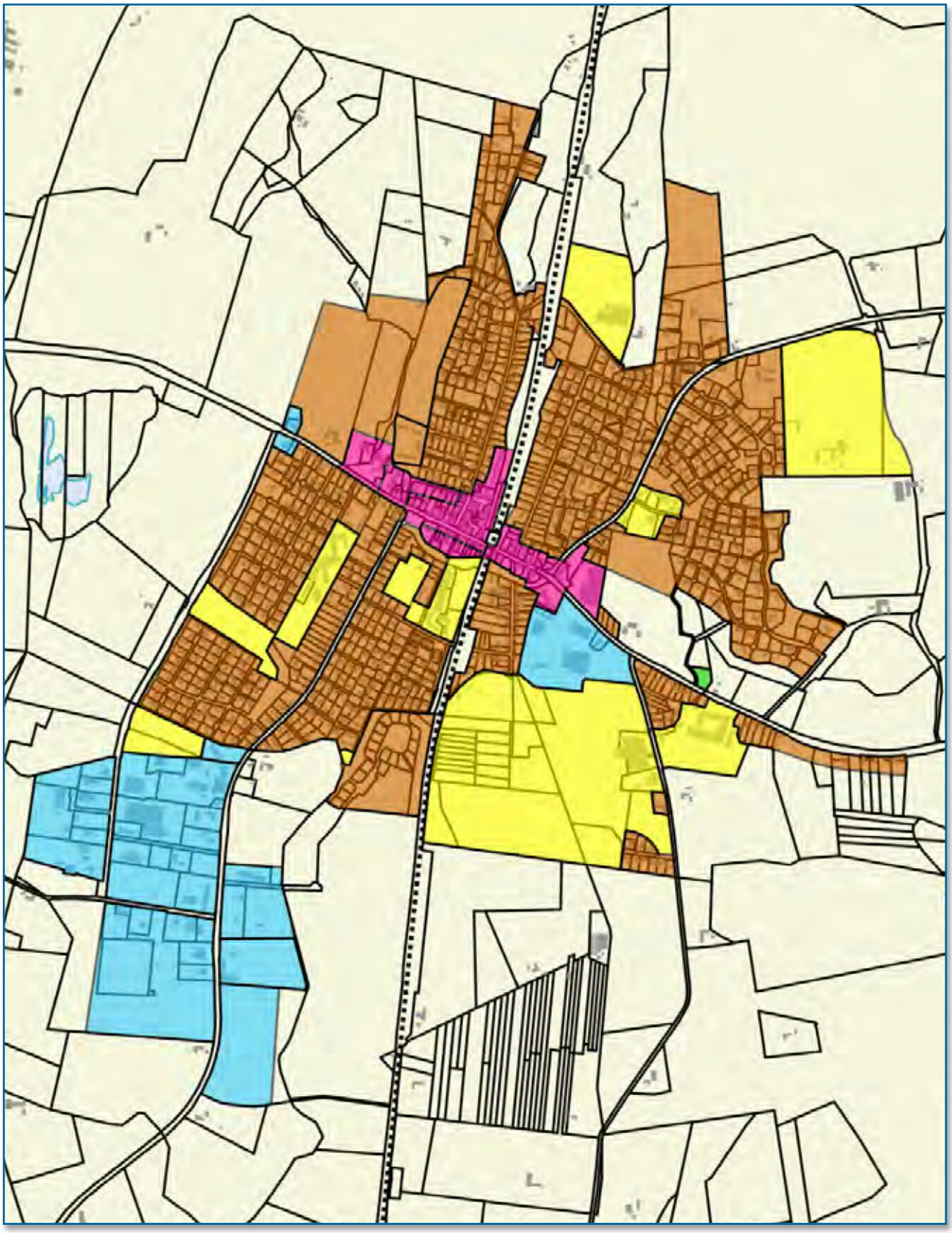
Områdenummer	HAD.R.4	HAD.R.5	HAD.R.6	HAD.R.7
Områdenavn	Rekreativt område - Grønne områder mod vest	Rekreativt område - Hadsund Lystbådehavn	Rekreativt område - Den grønne kile mod øst	Rekreativt område - Munchs Eng
Fremtidig anvendelse	Fredet skovlandskab ved Linddalene, grønne områder langs Ringvejen med bl.a. dyrskueplads samt beskyttet natur og hundeskov..	Lystbådehavn, søsport med tilhørende bygninger, parkering og standpladser for både.	Grøn kile gennem Industri Nord og byafgrænsning mod øst. Rummer bl.a. motorcrossbane. Dele af området dyrkes som landbrug.	Grønt område ved fjorden.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone og byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områderne kan ikke bebygges. Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.	Der kan kun opføres bygninger som er nødvendige for lystbådehavnens drift.	Der kan kun opføres bebyggelse som er nødvendig for den rekreative brug af arealet. Der skal reserveres areal til en gennemgående rekreativ stiforbindelse i den grønne kile.	Der kan kun opføres bebyggelse som er nødvendig for den rekreative funktion.
Bebyggelsesprocent	0	–	–	–
Maksimal bygningshøjde	0	8,5	5	5
Antal etager	0	1,5	1	1
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1		Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

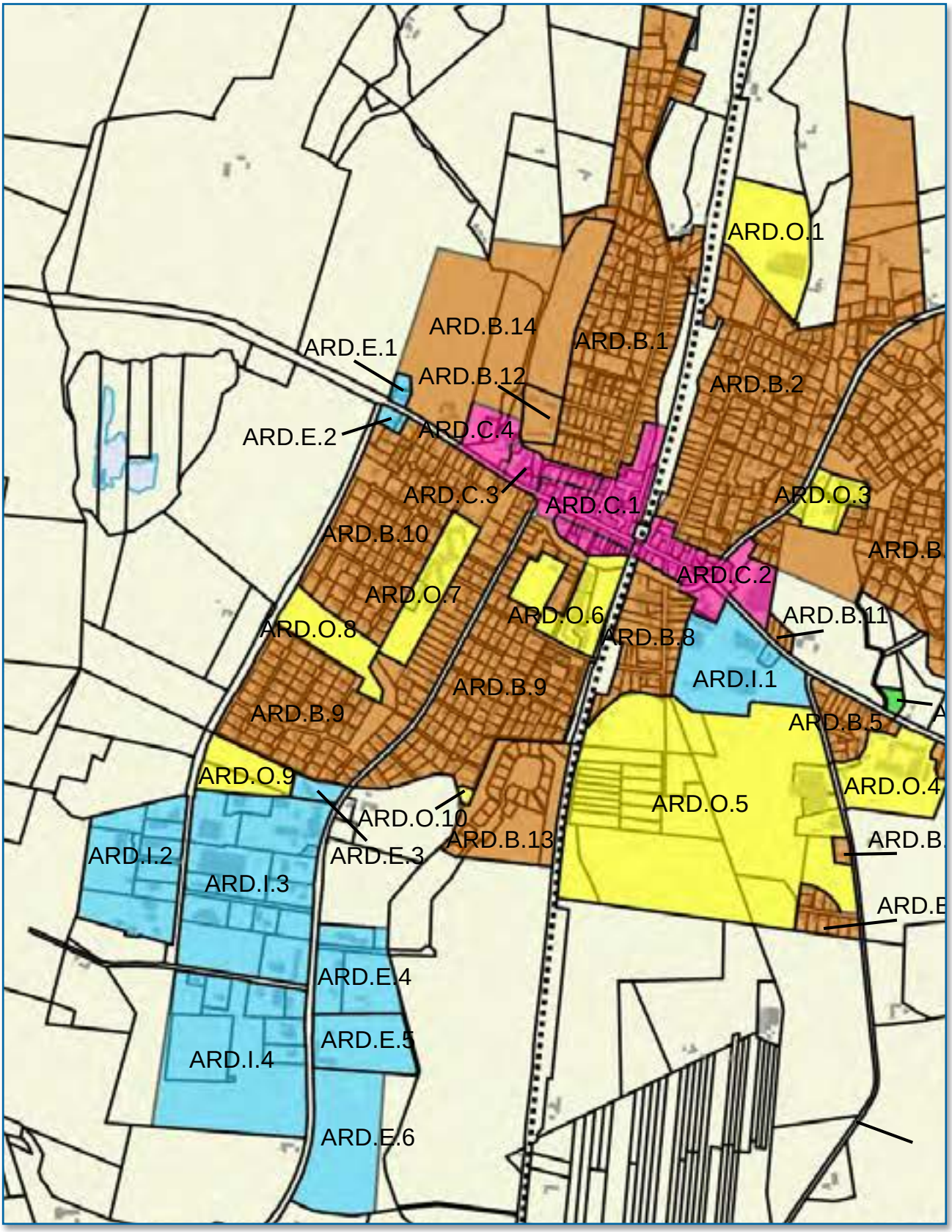
Hadsund - Rekreative områder

Områdenummer	HAD.R.8	HAD.R.9	HAD.R.10	HAD.R.11
Områdenavn	Rekreativt område - Kolonihaver v/Stadionvej	Rekreativt område - Museet og Dyrehaven	Rekreativt område - Skovområde v/Aalborgvej	Rekreativt område - Syd for Fjordbakken
Fremtidig anvendelse	Kolonihaveområde.	Grønt område, museum, dyrehave mv.	Skov.	Rekreativt område.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed. Der kan opføres kolonihavehuse med max. 30 m^2 grundareal. Der kan opføres bygninger til fælles formål med et grundareal på max. 160 m^2. Bygningshøjde: Kolonihavehuse max. 4 m. Fælleshus max. 5 m.	Der kan kun opføres bygninger som er nødvendige for museets og dyrehavens drift. Værdifuld beplantning skal bevares.	Området kan ikke bebygges.	Området kan ikke bebygges. Områdets landskabelige træk skal bevares.
Bebyggelsesprocent	10	_	0	0
Maksimal bygningshøjde	4	5	0	0
Antal etager	1	1	0	0
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1			

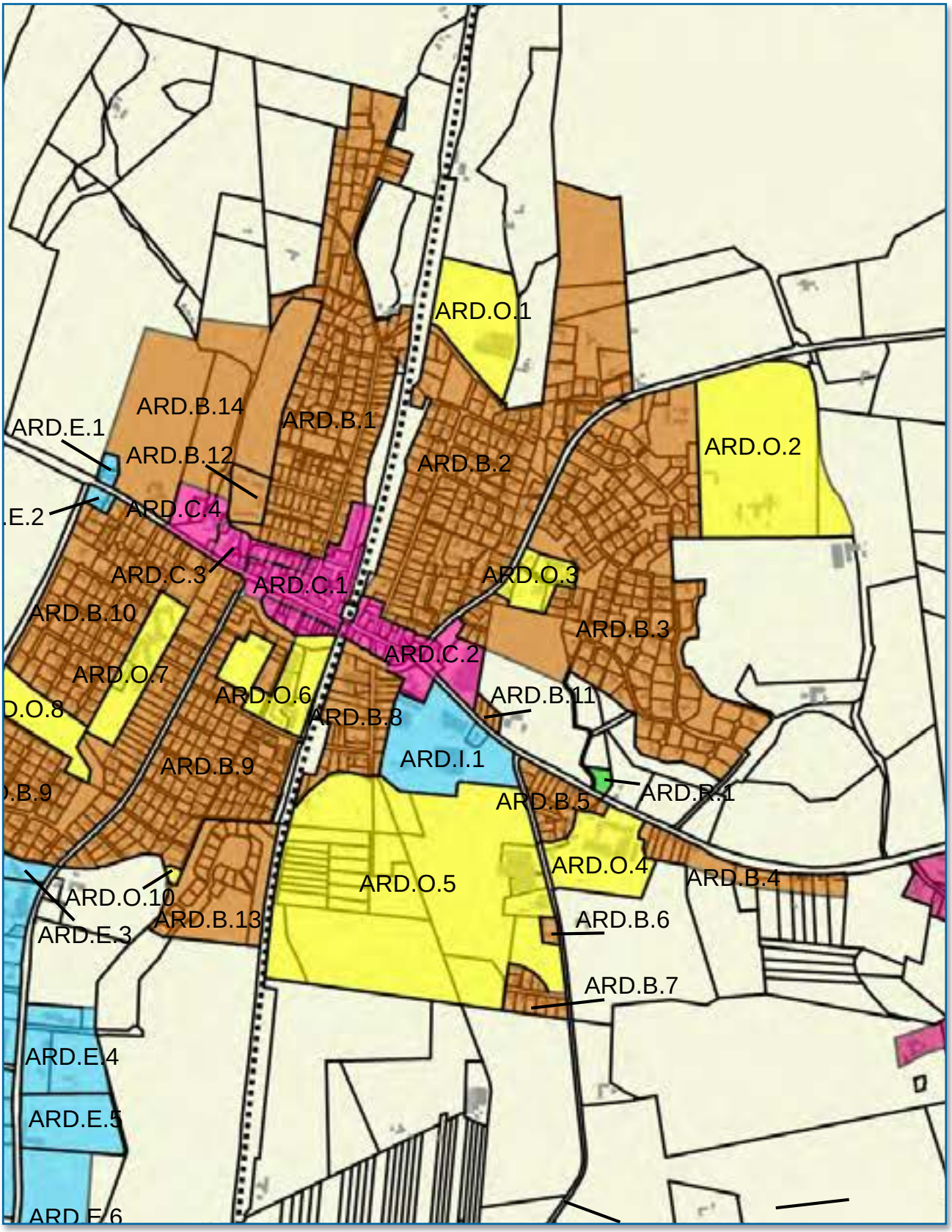
Arden



Rammekort 1 • Arden vest



Rammekort 2 • Arden øst



Rammebestemmelser

Arden - Centerområder

Områdenummer	ARD.C.1	ARD.C.2
Områdenavn	Centerområde - v/Vestergade, Jernbanegade og Skovvej	Centerområde - Østergade
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv mindre ikke generende fremstillingssvirksomheder i tilknyning til butikkerne, boligbebyggelse og bebyggelse til offentlig formål.	Butikker, liberale erhverv mindre ikke generende fremstillingssvirksomheder i tilknyning til butikkerne, boligbebyggelse og bebyggelse til offentlig formål.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 3000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Ny bebyggelse skal gives placering udformning og materialvalg som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Langs Vestergade og Skovvej skal bebyggelse fastlægges som en sluttet bebyggelse i nuværende facadelinie. Eksisterende karakteristiske bebyggelser samt arkitektoniske og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares. Omfang og udførelse af opholdsarealer, beplantning, parkering, belysning og belægninger skal aftales med og godkendes af byrådet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Karakteristiske træer bevares. Se Regulativ for facader og skiltning i Arden bymidte og lokalplan 1.27 for Arden Bymidte.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 3000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Ny bebyggelse skal gives placering udformning og materialvalg som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin udformning og indpasnings opretholder bymiljøet. Langs Østergade, skal bebyggelse fastlægges som en sluttet bebyggelse i nuværende facadelinie. Eksisterende karakteristiske bebyggelser samt arkitektoniske og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares. Omfang og udførelse af opholdsarealer, beplantning, parkering, belysning og belægninger skal aftales med og godkendes af byrådet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Karakteristiske træer bevares. Se Regulativ for facader og skiltning i Arden bymidte og lokalplan 1.27 for Arden Bymidte.
Bebyggelsesprocent	50	110
Maksimal bygningshøjde	12,5	13
Antal etager	2,5	2,5
Særlige forhold		

Rammebestemmelser

Arden - Centerområder

Områdenummer	ARD.C.3		ARD.C.4	
Områdenavn	Centerområde - Bluhmesgade, del af Vestergade		Centerområde - til særligt pladskrævende varegrupper - Vestergade 40-46	
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erh. mindre ikke generende fremstillingssvirksomhed i tilknyning til butikker, boligbebyggelse og bebyggelse til off. formål.		Butikker, liberale erh. mindre ikke generende fremstillingssvirksomhed i tilknyning til butikker, boligbebyggelse og bebyggelse til off. formål.	
Nuværende zonestatus	Byzone		Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone		Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 3000 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Ny bebyggelse skal gives placering udformning og materialvalg som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin udformning og indpasnings opretholder bymiljøet. Langs Vestergade skal bebyggelse fastlægges som en sluttet bebyggelse i nuværende facadelinie.	Eksisterende karakteristiske bebyggelser samt arkitektoniske og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares så der oprtholdes et akrivt bymiljø. Omfang og udførelse af opholdsarealer, beplantning, parkering, belysning og belæg-ninger skal aftales med og godkendes af byrådet i forbindelse med byggesagsbehand-lingen. Karakteristiske træer bevares. Se Regulativ for facader og skiltning i Arden bymidte og lokalplan 1.27 for Arden Bymidte.	Detailhandel: I området kan placeres butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Max. bruttoetageareal 5000 m^2. I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer, må der etableres et særligt afsnit med varer der ikke er pladskrævende med et bruttoetageareal på yderligere max. 2000 m^2. Ny bebyggelse skal gives placering udformning og materialvalg som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning/ indpasning opretholder bymiljøet.	Langs Vestergade skal fastlægges sluttet bebyggelse i nuværende facadelinie. Eksisterende karakteristiske bebyggelser samt arkitektoniske og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares. Opholdsarealer, beplantning, parkering, belysning og belægninger skal aftales med/ godkendes af Byrådet i forbindelse med byggesagsbehand-lingen. Karakteristiske træer bevares ligeledes. Se Regulativ for facader og skiltning i Arden bymidte og lokalplan 1.27 for Arden Bymidte.
Bebyggelses-procent	80		80	
Maksimal bygningshøjde	12,5		12,5	
Antal etager	2,5		2,5	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Arden - Boligområder

Områdenummer	ARD.B.1	ARD.B.2	ARD.B.3
Områdenavn	Boligområde - v/Banen	Boligområde - v/Blåkildevej	Boligområde - v/Blåkildevej og Høftemarksvej
Fremtidig anvendelse	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udforming og materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udforming og et materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Karakteristiske træer bevares. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.
Bebyggelsesprocent	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold			

Rammebestemmelser

Arden - Boligområder

Områdenummer	ARD.B.4	ARD.B.5	ARD.B.6
Områdenavn	Boligområde - v/Storardenvej	Boligområde - v/Storardenvej og Hvarrevej	Boligområde - v/Hvarrevej
Fremtidig anvendelse	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udforming og materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.
Bebyggelsesprocent	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold			

Rammebestemmelser

Arden - Boligområder

Områdenummer	ARD.B.7	ARD.B.8	ARD.B.9	ARD.B.10
Områdenavn	Boligområde - Stadionvej	Boligområde - v/Banen (Mejerigården)	Boligområde - v/Myhlenbergvej	Boligområde - v/Vestergade
Fremtidig anvendelse	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller at på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg som er i overeenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udformning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutnigspligt til fjernvarme.	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg som er i overenstemmelse med den stedfundne bygge-tradition eller på anden måde ved sin udform-ning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads bevares. Karakteristiske træer bevares. Tilslutningspligt til fjernvarme.
Bebyggelses-procent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Arden - Boligområder

Områdenummer	ARD.B.11	ARD.B.12	ARD.B.13	ARD.B.14
Områdenavn	Boligområde - v/Østergade	Boligområde - Hesselholtparken	Boligområde - Trykkerivej og Vinkelhagen	Boligområde - Vest og nord for Rolighedsvej
Fremtidig anvendelse	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Tæt - lav helårsbeboelses med tilhørende kollektive anlæg samt mindre ikke genernde erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.	Åben - lav boligbebyggelse.	Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse og til sådanne erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materiale-valg som er i overenstemmelse med den stedfundne byggetradition eller på anden måde ved sin udform-ning og indpasning opretholder bymiljøet. Eksisterende karakteristisk bebyggelse samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger med gårdsplads og karakteristiske træer bevares. Tilslutningsplaigt til Fjernvarme.	Tæt-lav boligbebyggelse. Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition eller gives en sådan udformning at den på anden vis tilpasses omgivelserne.	Åben - lav boligbebyggelse. Fremtidig bebyggelse må maksimalt opføres med 1,5 etage med udnyttelig tagetage og mulighed for udnytte-ligt kælderareal. der kan således ikke udføres eksempelvis mansardtag. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over det omgivende terræn. Tilslutningspligt til fjernvarme.	Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.
Bebyggelsesprocent	30	40	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	6,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Arden - Erhvrvsområder

Områdenummer	ARD.E.1	ARD.E.2	ARD.E.3	ARD.E.4
Områdenavn	Erhvervsområde - v/Møllevej og Vestergade	Erhvervsområde - v/Vestergade	Erhvervsområde - v/Myhlenbergvej	Erhvervsområde - v/Gutenbergvej
Fremtidig anvendelse	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomhed. Inden for området må kun etableres virksomheder som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører forurening.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomhed. Inden for området må kun etableres virksomheder som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører forurening.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomhed. Inden for området må kun etableres virksomheder som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører forurening.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomhed med bolig. Inden for området må kun etableres virksomheder som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører forurening.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme/Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme/Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortet fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme / Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortet fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. I området gælder, at boliger kan placeres i en zone på 30 m i den østlige del af området. Fjernvarme / Naturgas.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	–	–	–	–
Særlige forhold				Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Arden - Erhvervsområder

Områdenummer	ARD.E.5	ARD.E.6		
Områdenavn	Erhvervsområde - Myhlenbergvej 55	Erhvervsområde - Syd for Myhlenbergvej 55		
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde. Librale erhverv, administrations- og service-virksomhed samt let produktionsvirksomhed. Desuden institutions-formål med tilhørende faciliteter.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomhed. Inden for området må kun etableres virksomheder som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører forurening.		
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortet fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. I området gælder, at boliger kan placeres i en zone på 30 meter i den østlige del af området. Fjernvarme/Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortet fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. I området gælder, at boliger kan placeres i en zone på 30 meter i den østlige del af området. Fjernvarme/Naturgas.		
Bebyggelses-procent	50	50		
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5		
Antal etager	_	-		
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Arden - Industriområder

Områdenummer	ARD.I.1	ARD.I.2	ARD.I.3	ARD.I.4
Områdenavn	Industriområde - Østergade 26 - 28	Industriområde - v/Ringvejen	Industriområde - v/Myhlenbergvej og Thoruphedevej	Industriområde - v/Thoruphedevej
Fremtidig anvendelse	Egentligt erhvervsområde Fastlægges til industri (fremstillingsvirksomheder, bygge- og anlægsvirksomheder, handels- og omsætningsvirksomhed og transportvirksomhed).	Egentligt erhvervsområde Fastlægges til industri (fremstillingsvirksomheder, bygge- og anlægsvirksomheder, handels- og omsætningsvirksomhed og transportvirksomhed).	Egentligt erhvervsområde. Fastlægges til industri (fremstillingsvirksomheder, bygge- og anlægsvirksomheder, handels- og omsætningsvirksomhed og transportvirksomhed).	Egentligt erhvervsområde. Fastlægges til industri (fremstillingsvirksomheder, bygge- og anlægsvirksomheder, handels- og omsætningsvirksomhed og transportvirksomhed samt tekniske anlæg).
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme/Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme/Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme/Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Fjernvarme/Naturgas.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	–	–	–	–
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Arden - Offentligt område				
Områdenummer	ARD.O.1	ARD.O.2	ARD.O.3	ARD.O.4
Områdenavn	Offentligt område - Ridehal v/Brovej	Offentligt område - Høftemarken	Offentligt område - Rugmarken	Offentligt område - Arden Skole
Fremtidig anvendelse	Ridehal.	Sociale- og kulturelle institutioner.	Sociale- og Kulturelle institutioner.	Skole.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning				
Bebyggelses-procent	10	10	25	40
Maksimal bygningshøjde	15	8,5	8,5	15
Antal etager	_	_	1,5	-
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

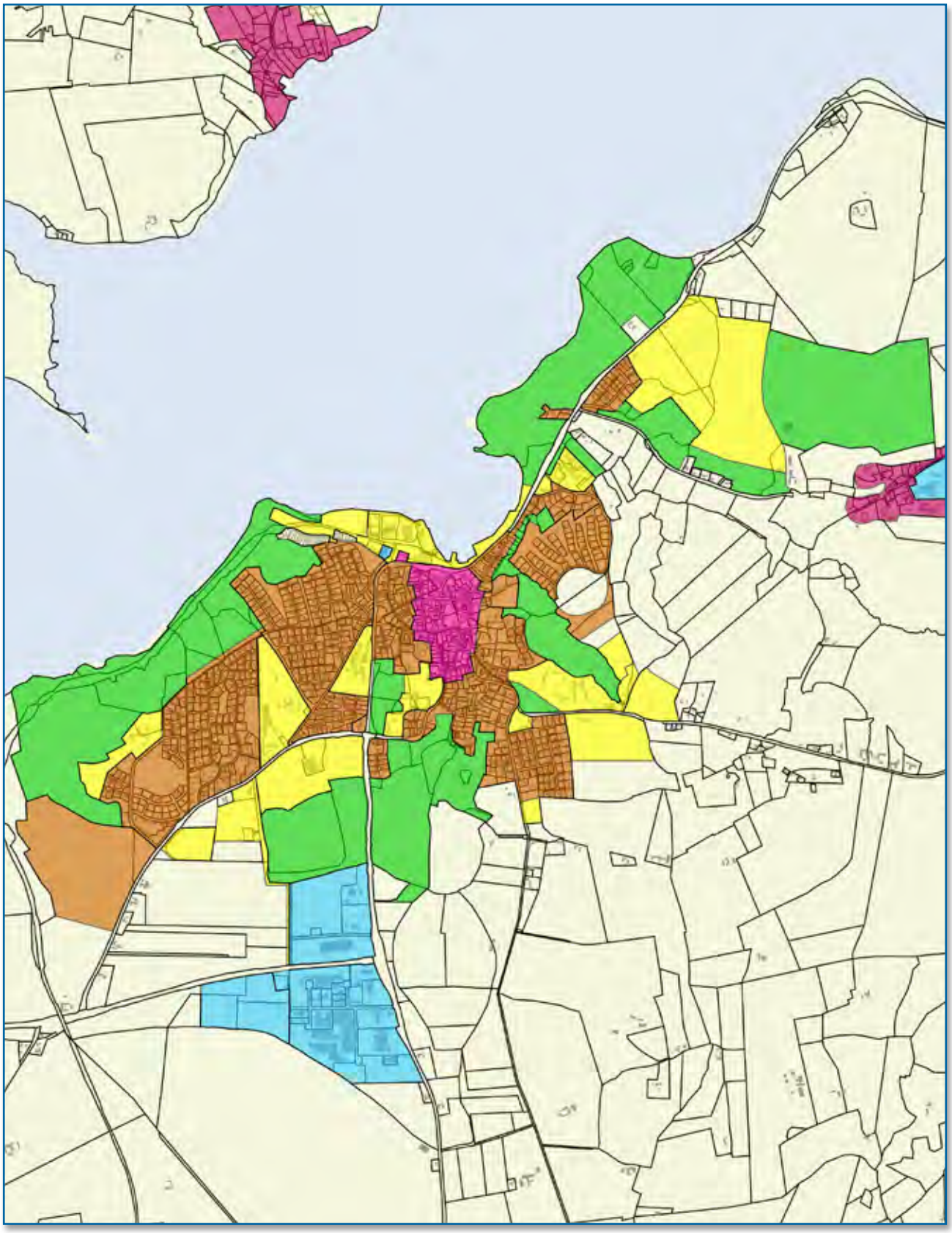
Arden - Offentligt område

Områdenummer	ARD.O.5	ARD.O.6	ARD.O.7	ARD.O.8
Områdenavn	Offentligt område - v/ Hvarrevej	Offentligt område - v/ Anna Damborgsvej, Sdr. Alle og Kirke Allé	Offentligt område - Myhlenbergvej 16	Offentligt område - v/Bymarken
Fremtidig anvendelse	Idrætshaller, stadion, dyrepark o.l.	Plejehjem, kirke mv.	Plejehjem mv.	Bypark.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning			Der må opføres tæt/lav byggeri samt byggeri i 2 etager. Ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg, der understreger den særlige anvendelse, som bebyggelsen er tiltænkt. Udformningen af bebyggelsen skal i vidst muligt omfang tilpasses eksisterende terræn. De enkelte afdelinger i bebyggelsen må fremstå med eget arkitektonisk udtryk og formsprog.	Friholdes for bebyggelse.
Bebyggelses-procent	10	25	50	0
Maksimal bygningshøjde	15	15	8,5	0
Antal etager	_	_	2	0
Særlige forhold				Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

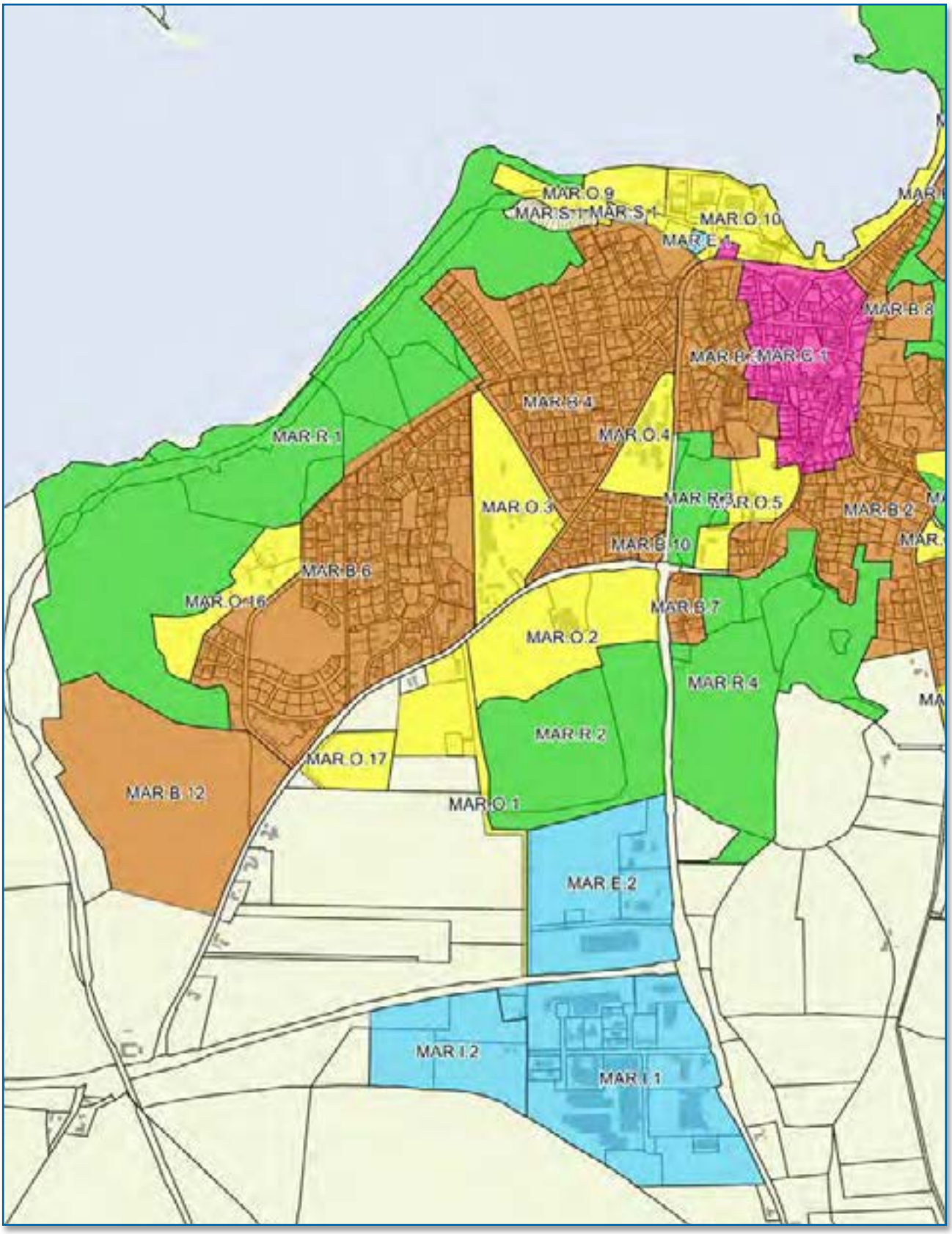
Rammebestemmelser

Arden - Offentligt område - Rekreative områder				
Områdenummer	ARD.O.9	ARD.O.10		ARD.R.1
Områdenavn	Offentligt område - v/Ringvejen	Offentligt område - v/Fredensgade		Rekreativtområde - v/Østergade
Fremtidig anvendelse	Støjafskærmnings-område.	Renseanlæg.		Fælles friareal i tilknytning til flere boligområder.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone		Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone		Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Friholdes for bebyggelse. Skal henlægges til skov.			Områdets grønne karakter skal bevares, og der må som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse m.v. Dog kan der gives tilladelse til opførelse af bebyggelse, anlæg m.v. som naturligt forefindes i et grønt område, f.eks. grillhytte, bålplads, borde, bænke m.v.
Bebyggelses-procent	0	25		_
Maksimal bygningshøjde	0	_		_
Antal etager	0	_		_
Særlige forhold				

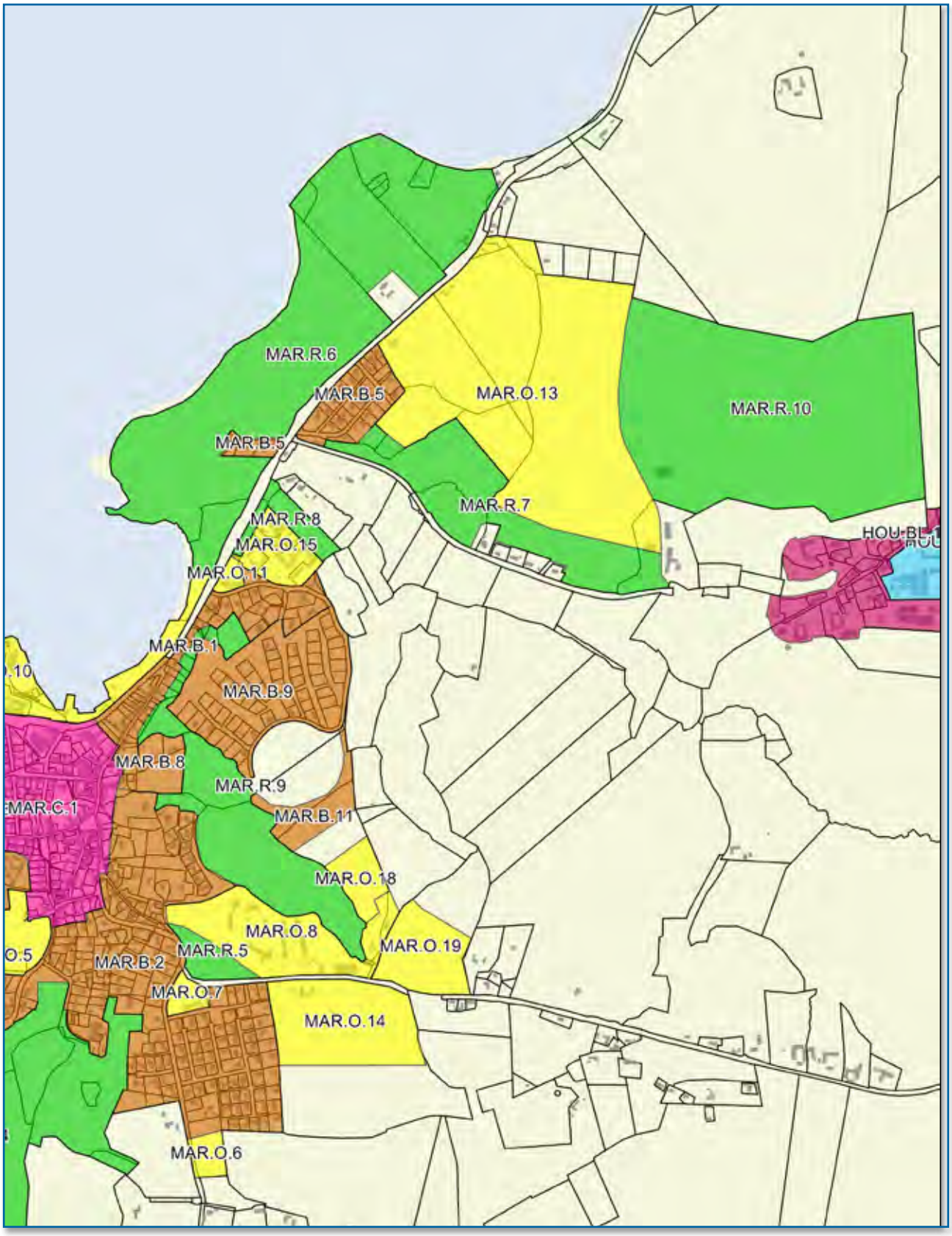
Oversigtskort Mariager



Rammekort 1 • Mariager vest



Rammekort 2 • Mariager øst



Rammebestemmelser

Mariager - Centerområde - Boligområder

Områdenummer	MAR.C.1	MAR.B.1	MAR.B.2	MAR.B.3
Områdenavn	Centerområde - Bymidten	Boligområde - Bymidten NØ, Østergade, Oxendalen	Boligområde - Bymidten Øst, Klostergade, Kierkegade, Fuglsang, Stentoften	Boligområde - Bymidten Vest, Vestergade, Teglbakken, Klosterstien
Fremtidig anvendelse	Centerområde.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der er i planperioden mulighed for tilvækst på op til 6000 m^2. Dagligvarebutikker kan opføres med et bruttoetageareal på op til 3500 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 2000 m^2. Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter - se bogen "Mariagerhuses røgt og pleje". Bebyggelse skal opføres i gadelinie. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares i.h.t. kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes u.h.t. bebyggelsen og områdets særlige karakter. Karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes evt. med nye. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse med røde tegltage - se bogen "Mariagerhuses røgt og pleje". Bebyggelse skal opføres i gadelinie. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares i henhold til kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. Taghældning: 30-45°. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse med røde tegltage - se bogen "Mariagerhuses røgt og pleje". Bebyggelse skal opføres i gadelinie. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares i henhold til Kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. Taghældning: 25-45 °. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse med røde tegltage - se bogen "Mariagerhuses røgt og pleje". Bebyggelse skal opføres i gadelinie. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares i henhold til Kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. Taghældning: 25-45° Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt
Bebyggelsesprocent	75	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	13	8,5	8,5	11
Antal etager	2,5	1,5	1,5	2,5
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Mariager - Boligområder

Områdenummer	MAR.B.4	MAR.B.5	MAR.B.6	MAR.B.7
Områdenavn	Boligområde Vest - Vestparken, Rinddalen, Vejrmøllegården, Udsigten, Skolevænget	Boligområde NØ - Møllevænget, Fjordgade	Boligområde Vest - Digtervænget og Frydensbjerg - V/Frydenbjergvej	Boligområde Syd - Klostervænget
Fremtidig anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbeggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en udformning og en placering, der gennem god arktektur og materialevalg medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Eksisterende bebyggelser med arkitektonisk værdier fastholdes og bevares i henhold til Kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets sælige karakter. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse skal sikres en udformning og en placering, der gennem god arktektur og materialevalg medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Eksisterende bebyggelser med arkitektonisk værdier fastholdes og bevares i henhold til Kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets sælige karakter. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse skal sikres en udformning og en placering, der gennem god arktektur og materialevalg medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Eksisterende bebyggelser med arkitektonisk værdier fastholdes og bevares i henhold til Kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets sælige karakter. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt	Bebyggelse skal sikres en udformning og en placering, der gennem god arktektur og materialevalg medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Eksisterende bebyggelser med arkitektonisk værdier fastholdes og bevares i henhold til Kommuneatlas Mariager. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets sælige karakter. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt
Bebyggelses-procent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Mariager - Boligområder

Områdenummer	MAR.B.8	MAR.B.9	MAR.B.10	MAR.B.11
Områdenavn	Boligområde C - Maren Finds Dal	Boligområde NØ - Oxendalen	Boligområde - Gl Hobrovej 2	Boligområde - v/Oxendalen.
Fremtidig anvendelse	Åben-lav, tæt-lav eller åben-høj boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Boligområde for en max. 1000 m² dagligvarebutik.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal udbygges efter en samlet bebyggelsesplan for hele området. Bebyggelse, der orienterer sig mod Østergade, skal arkitektonisk og dimensionelt fremstå i overensstemmelse med det eksisterende gamle købstadsmiljø. Bebyggelsen Maren Finds Dal skal have en arkitektur og placering, der er indpasset i landskabet med de høje skrænter og den eksisterende beplantning. Naturen i Maren Finds Dal skal videst muligt omfang integreres i området. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt	Området skal udbygges efter en samlet bebyggelsesplan for hele området. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der indpasses i landskabet samt medviker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordenligt udseende. Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag af campivogne, både, uinregistrede kørtøjer o.lign. Særlige bestemmelser: Fjernvarme-pligt	Max. 1000 m² dagligvarebutik til daglig forsyning af lokalområdet. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et prænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: max. 45°. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Indenfor området kan tillades kollektive anlæg. Taghældning: 25-45°. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der gennem god arkitektur og materialevalg, medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. (*) Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 45. Særlige bestemmelser: Boligerne skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.
Bebyggelses-procent	30	30	30	30 (*)
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	_	_	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Mariager - Boligområde - Erhvervsområder - Industriområde				
Områdenummer	MAR.B.12	MAR.E.1	MAR.E.2	MAR.I.1
Områdenavn	Boligområde - v/Frydenbjergvej	Erhvervsområde - Ny Havnevej	Blandet bolig og erhverv - Himmelkol	Industriområde - Klostermarken
Fremtidig anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Erhvervsområde.	Blandet bolig- og erhvervsformål.	Industri, værksteds-, oplags- og transportvirksomheder og lign.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal udbygges efter en samlet bebyggelsesplan for hele området. Indenfor området kan tillades kollektive anlæg. Taghældning: 25-45°. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der gennem god arkitektur og materialevalg, medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. (*) Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 45. Særlige bestemmelser: Boligerne skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. I området kan endvidere opføres butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer. Se side 288. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagning, friarealer m.v. Den nordlige del af området er omfattet af en reduceret skovbyggelinie i afstand af 20 til 70 meter fra Himmelkol Skov. Der skal sikres et ubeplantet grønt bælte mellem skovbrynet og den reducerede skovbyggelinie. Fjernvarmepligt.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Inden for området sikres levende hegn. Taghældning: 0-60° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt. Virksomheder med grundvandstruende aktiviteter må ikke etableres i området.
Bebyggelsesprocent	30 (*)	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	10	10
Antal etager	2	–	–	–
Særlige forhold		Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Mariager - Industriområde - Offentligt område

Områdenummer	MAR.I.2	MAR.O.1	MAR.O.2	MAR.O.3
Områdenavn	Industriområde - v/ Hobrovej og Klostermarken	Offentligt område - Gl. Hobrovej, Vest for Himmelkol	Offentligt område - Stadion, Syd for Hobrovej	Offentligt område- Pinsevækkelsens Højskole, Hjulhusvej
Fremtidig anvendelse	Industri, værksteds-, oplags- og transport-virksomheder og lign.	Skole samt sociale og/ eller kuturelle institu-tioner.	Idrætshal, idrætsanlæg m.v.	Skole og lignende.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butik-ker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produk-ter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en ud-formning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyg-gede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer mv. Taghældning: 0-60° Inden for området sikres levende hegn. Særlige bestemmelser: Virksomhederne skal tilsluttes kollektiv var-meforsyning. Virksomheder med grundvandstruende akti-viteter må ikke etableres i området. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en ud-formning, der medvirker til at opretholde karakte-ren af det eksisterende bymiljø gennem arkitek-tur og materialevalg. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: 0-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en ud-formning, der medvirker til at opretholde karakte-ren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materia-levalg. Taghældning: 0-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt	Bebyggelsen skal sikres en placering og udform-ning, der medvirker til at opretholde karakter af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 0-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt
Bebyggelses-procent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	10 (*)	8,5	15	15
Antal etager	_	_	_	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Mariager - Offentligt område

Områdenummer	MAR.O.4	MAR.O.5	MAR.O.6	MAR.O.7
Områdenavn	Offentligt område - Mariager Skole, Hjulhusvej	Offentligt område - Mariager Kirke, Klosterstien	Offentligt område - Fælledvej	Offentligt område- Mariager Gl. Plejehjem. Fælledvej
Fremtidig anvendelse	Skole og lign.	Offentligt område Kirke og lignende.	Almennyttiget institutionsområde med boliger og lign.	Plejehjem med boliger og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 0-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymilljø gennem god arkitektur og materialevalg. Særlige bestemmelser. Fjernvarmepligt. Mariager kirke og gl. Dommerkontor bygninger er fredet.	Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Bebyggelse kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt	Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde karakter af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.
Bebyggelses-procent	50	50	25	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	50	8,5	15
Antal etager	_	_	_	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Mariager - Offentligt område

Områdenummer	MAR.O.8	MAR.O.9	MAR.O.10	MAR.O.11
Områdenavn	Offentligt område - Sødisbakke, Havndalvej 7	Offentligt område - Mariager Campingplads, Ny Havnevej	Offentligt område - Mariager Havn, Ny Havnevej	Offentligt område - Restaurant Landgangen, Oxendalen
Fremtidig anvendelse	Sociale instirutioner med boliger og lignende.	Campingplads og lignende.	Fritidshavn, veteranbane, servicefunktioner, tenisbane, aktivitetshus, boliger, turisattraktioner (*), liberale erh., camping, kulturelle formål, maritime funktioner og lettere håndværksrelaterede værksteder m.v.	Motel- og restaurationsvirksomhed.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone - Ekst. landzone forbliver i landzone og kan ikke bebygges.	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem arkitektur og materialevalg. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser. Fjernvaremepligt.	Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem arkitektur og materialevalg. Taghældning: 0-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Taghældning: 0 og 55°, hvor flat tag er forbeholdt tagterasser. (*) med mindre butikker i tilknytning hertil, med max. bruttoetageareal på 150 m^2. Det samlede brutoetageareal for butikker må ikke overstige 600 m^2. Kiosker o.l. kan dog opføres uden relation til turistattraktioner. (**) Byrådet kan tillade en bebyggelsesprocent på op til 150 % indenfor et mindre delområde, såfremt det ikke påvirker fortætningen af områdets helhedsindtryk. Fjernvarmepligt.	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser. Fjernvarmepligt.
Bebyggelsesprocent	50	25	50 (**)	50
Maksimal bygningshøjde	25	8,5	10,5	8,5
Antal etager	_	_	2,5	1,5
Særlige forhold		Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Mariager - Offentligt område

Områdenummer	MAR.O.13	MAR.O.14	MAR.O.15	MAR.O.16
Områdenavn	Offentligt område - Mariager Ferieby, Hadsundvej	Offentligt område - Gården "Højvang", Havndalvej	Offentligt område - Ældrecentret Fjordvang, Oxendalen	Offentligt område - Frydensbjerg, Frydensbjergvej
Fremtidig anvendelse	Ferieby, feriehotel samt lignende rekrerative anlæg.	Sociale institioner evt. med boliger og lign.	Ældrecenter.	Offentligt område eller alemennyttigt institutionsområde, herunder skole og/eller anden kuturel instition.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Bebyggelse kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området. Højere bebyggelsesprocent end 25, kan tillades i henhold til en samlet bebyggelsesplan for hele området. Taghældning: 30-45° Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse skal sikres en placering, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. En del af rammepmrådet et beliggnde i særlig naturområde hvilket skal respekteres i forbindelse med lopkalplanlægningen. Taghældning: 30-45° Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt	Bebyggelse skal sikres en placering, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 30-45° Byrådet kan i særlige tilfælde tillade bygningshøjder op til 12,5 m. Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelsen skal sikres en placering, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Bebyggelser kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området. Byrådet kan i særlige tilfælde tillade bygningshøjder op til 12,5 m. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.
Bebyggelsesprocent	25	50	50	25
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Mariager - Offentligt område - Rekreative områder				
Områdenummer	MAR.O.17	MAR.O.18	MAR.O.19	MAR.R.1
Områdenavn	Offentligt område - Gl. Hobrovej Vest for Himmelkol	Offentligt område - Nord for Sødisbakke v/ Havndalvej	Offentligt område - Øst for Sødisbakke v/ Havndalvej	Rekreativt område - Færgehagen og Vesterskoven
Fremtidig anvendelse	Almennyttigt institutionsområde og lignende.	Almennyttigt institutionsområde, herunder sociale institutioner med boliger og lign.	Almennyttigt institutionsområde, herunder sociale institutioner med boliger og lign.	Rekreativt område, skov og landskabsområde samt strandeng og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udsende ved oplagring friarealer mv. Særlig bestemmelser: Kollektiv varmeforsyning.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opret-holde karakteren af det eksisterende miljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning 30-35°. Eksisterende beplantning bevares videst muligt. Særlig bestemmelser: Kollektiv varmeforsyning.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opret-holde karakteren af det eksisterende miljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning 30-35°.eller fladt tag med højst 10 graders ensidig taghældning. Eksisterendefredskovsbeplantning bevares videst nuligt. Særlig bestemmelser: Kollektiv varmeforsyning.	Ingen bebyggelse.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	0
Maksimal bygningshøjde	12	8,5	8,5	0
Antal etager	2,5	2	2	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Mariager - Rekreative områder				
Områdenummer	MAR.R.2	MAR.R.3	MAR.R.4	MAR.R.5
Områdenavn	Rekreativt område - Himmelkol Skov	Rekreativt område - Mariager Kloster, Klosterstien	Rekreativt område - Lystanlægget Munkholm	Rekreativt område - Sødisbakke, Havndalvej
Fremtidig anvendelse	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lignende.	Bypark, fritidområde og lignende.	Fritidsområde, landskabsområde med skov, stier og lignende.	Fritidsområde, landskabsområde med skov, stier og lignende.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ingen bebyggelse. Området med dets skovbeplantning fungerer som støjzone mellem Mariager by og erhvervsområderne syd for Himmelkol og i Klostermarken.	Ingen bebyggelse. Særlige bestemmelser: Eksisterende sø skal sikres.	Ingen bebyggelse. Eksisterende forsinkelsesbassin skal sikres som sø. Særlige bestemmelser: Eksisterende vandarealer skal sikres.	Ingen bebyggelse. Den højstammede bøgeskov skal sikres og vedligeholdes.
Bebyggelsesprocent	0	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	0	0	0	0
Antal etager	0	0	0	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

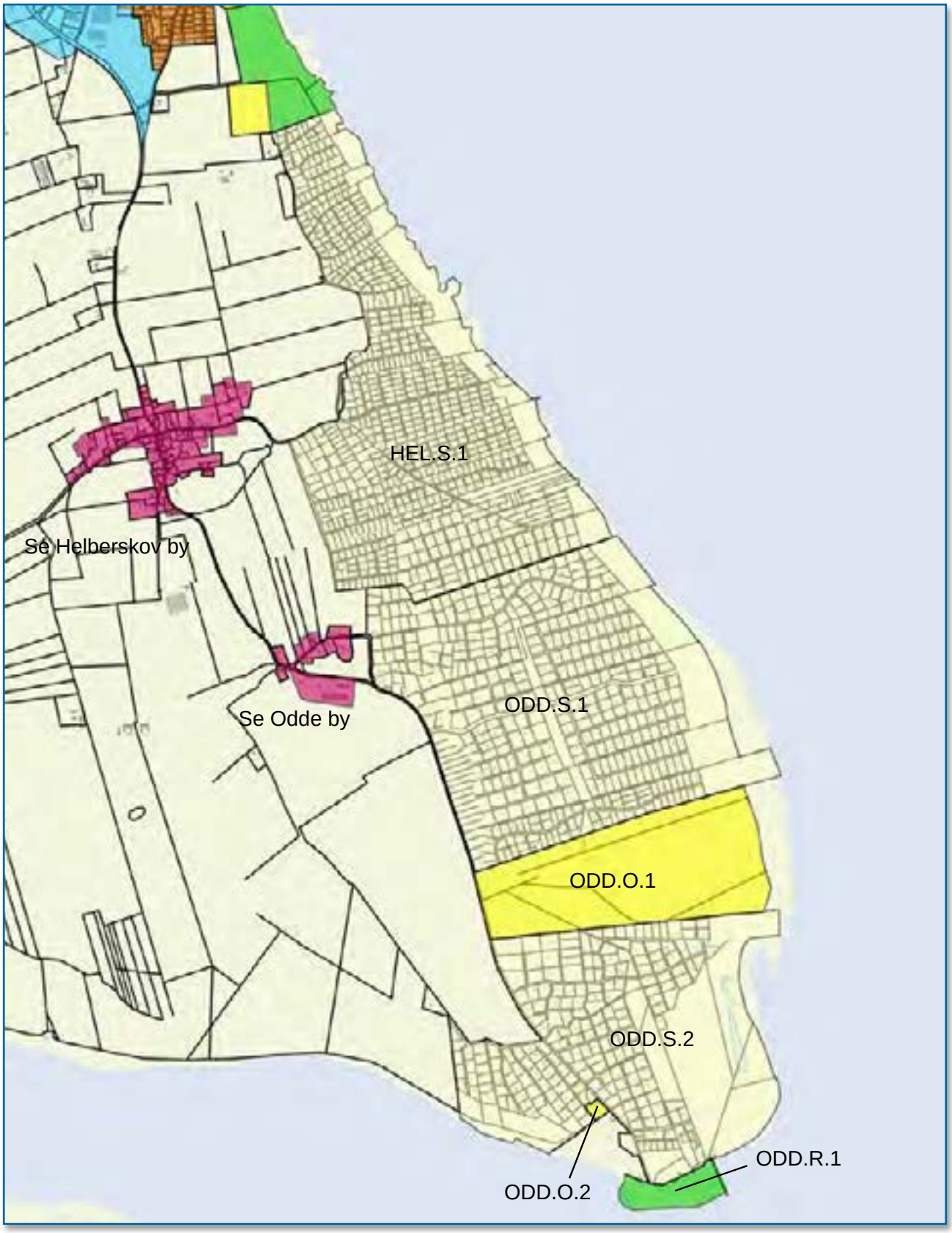
Mariager - Rekreative områder				
Områdenummer	MAR.R.6	MAR.R.7	MAR.R.8	MAR.R.9
Områdenavn	Rekreativt område - Stenarmen	Rekreativt område - Mariager Ferieby, Houvej	Rekreativt område - Ældrecentret Fjordvang, Oxendalen	Rekreativt område - Maren Finds Dal, Østergade
Fremtidig anvendelse	Fritidsområde, landskabsområde med skov, strandeng og lignende.	Landskabsområde med skov og lignende.	Landskabssområde med strandeng og lignende.	Fritidsområde, landsabsområde med skov, stier og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ingen bebyggelse. Den eksistende beplantning på kystskrænten skal bevares og vedligeholdes.	Ingen bebyggelse.	Ingen bebyggelse.	Ingen ny bebyggelse. Den eksistende beplantning på kystskrænten skal bevares og vedligeholdes.
Bebyggelses-procent	0	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	0	0	0	0
Antal etager	0	0	0	0
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 2. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

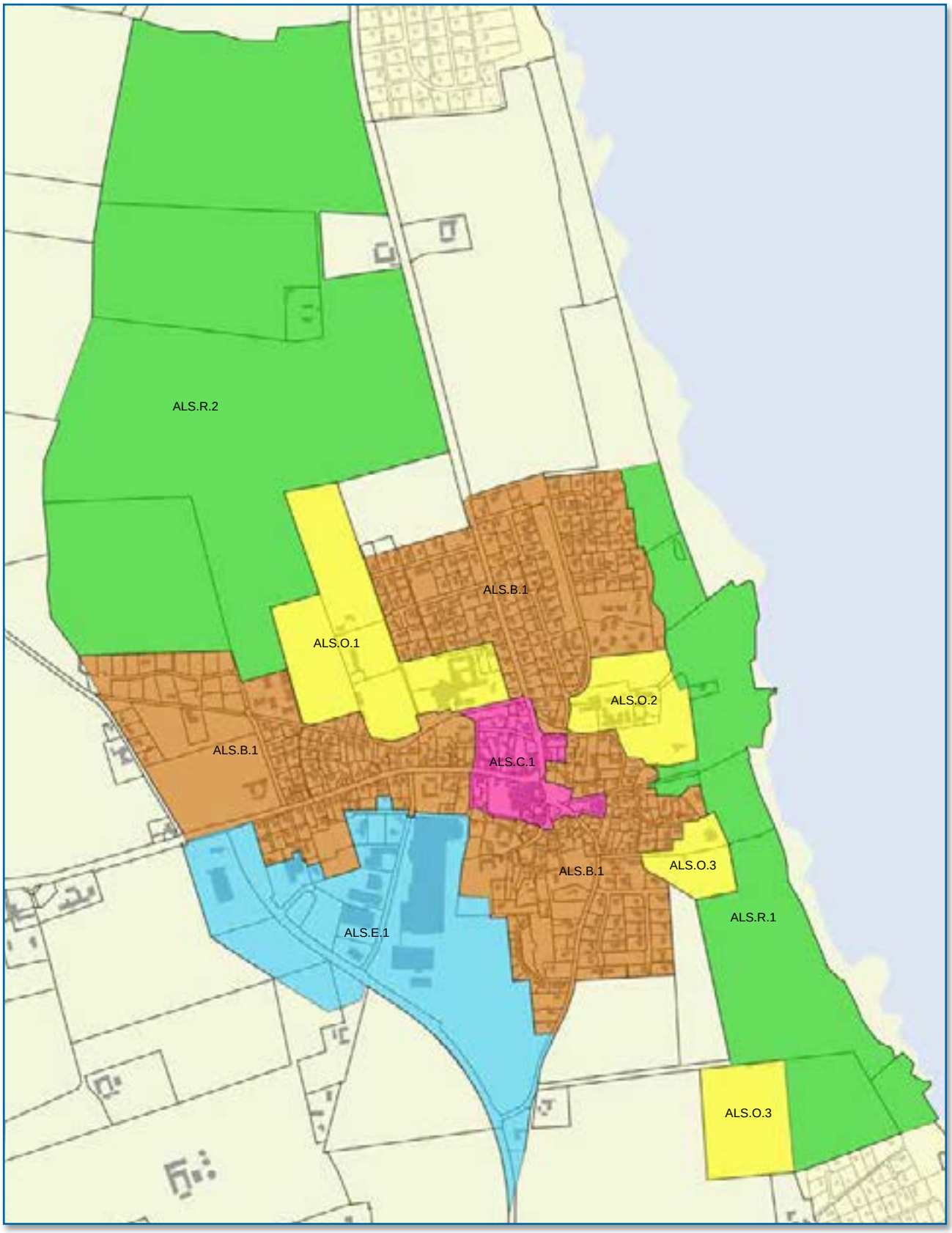
Mariager - Rekreative områder - Sommerhusområde				
Områdenummer	MAR.R.10	MAR.S.1		
Områdenavn	Rekreativt område - Golfbane ved Mariager Ferieby, nord for Hou	Sommerhusområde - Færgehagen		
Fremtidig anvendelse	Fritidsanlæg i form af golfbane samt indretning af green keeper- og klubhus i ekst. landbrugsbygninger.	Sommerhuse,		
Nuværende zonestatus	Landzone	Sommerhusområde		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Sommerhusområde		
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må opføres pumpehus. Herudover må der ikke opføres bygninger i området.	Bebyggelsen skal udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter af sommerhusområde med typiske feriehusbebyggelser. Ubebyggede arealer udformers under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. Eksisterende beplantning bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 15-45°	I	
Bebyggelsesprocent	0	10		
Maksimal bygningshøjde	0	7		
Antal etager	0	1		
Særlige forhold				

Byer i byzone

Als-området



Rammekort • Als



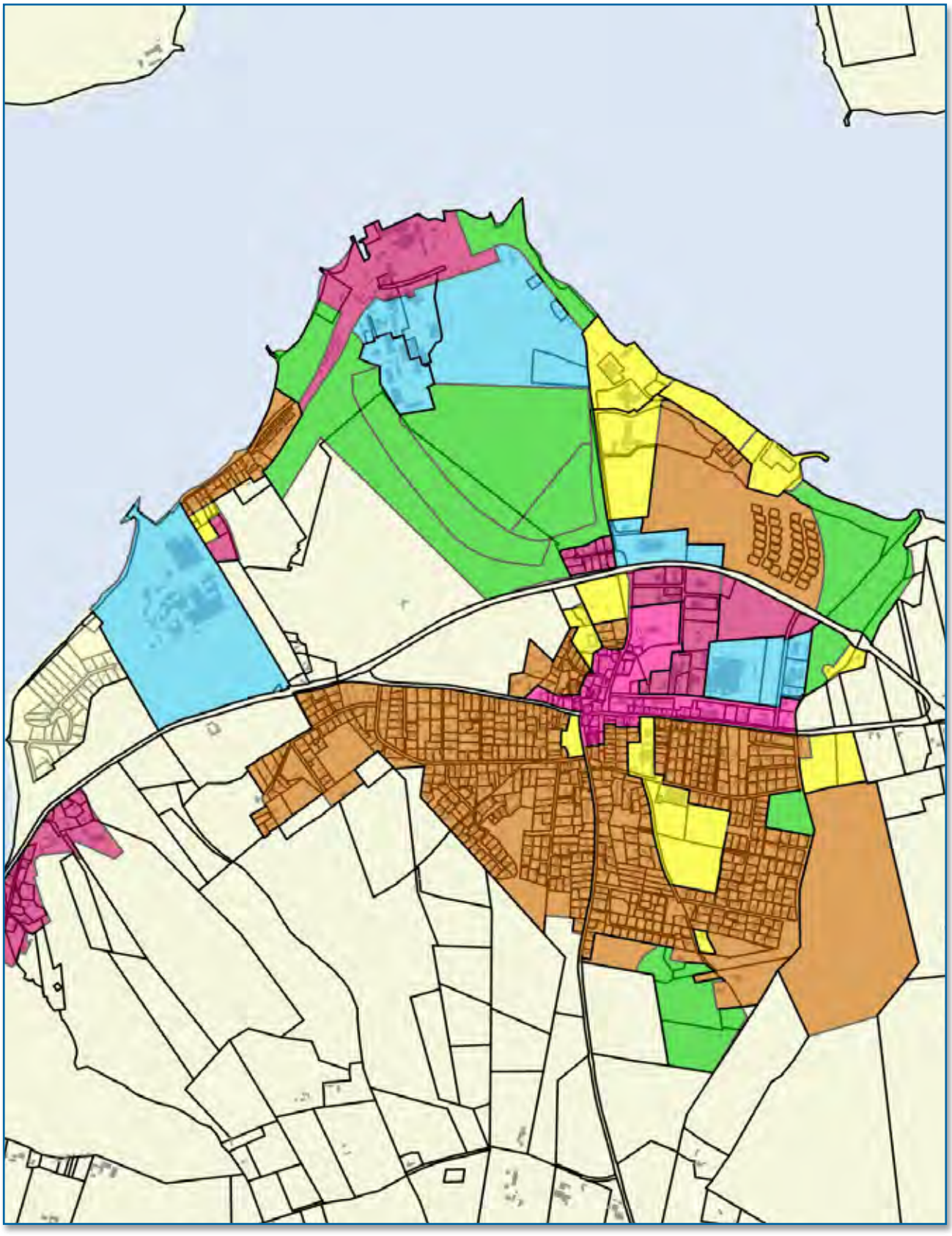
Rammebestemmelser

Als - Bosætningsby - Centrområde - Boligområde - Erhvervsområde - Off. område				
Områdenummer	ALS.C.1	ALS.B.1	ALS.E.1	ALS.O.1
Områdenavn	Centerområdet i Als	Boligområde - v/ Øster Hurupvej, Teglgården, Hadsundvej og Helberskovvej	Ehvervsområde - v/ Rørsangervej, Helberskovvej og Hadsundvej	Offentligt område - Als Skole
Fremtidig anvendelse	Den centrale del af Als med butikker, boliger og service	Nyere og ældre tæt-lav og parcelhusbebyggelse samt uudnyttede byggerimuligheder.	Lettere industri-, service-, lager- og håndvirksomheder mv. samt teknisk anlæg.	Skole og tilhørende idrætsanlæg.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der er i planperioden mulighed for tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Facadeudformning, skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet. Krav om indretning af bolig i tilknytning til restauranter og butikker som primært er baseret på turisme.	Ved opførelse af ny sammenhængende bebyggelse skal der sørges for en lægivende og strukturerende beplantning. Der skal sikres mulighed for at plante træer langs veje, stier og på friarealer.	De enkelte erhvervsparceller skal adskilles af tætte beplantningsbælter. Bygningshøjde: Højst 8,5 m, enkelte bygninger eller bygningsdele undtaget hvis særlige forhold nødvendiggør dette.	Eks. plantebælter der afgrænser området mod det åbne land skal bevares.
Bebyggelsesprocent	60	30	40	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	2	2	2
Særlige forhold				

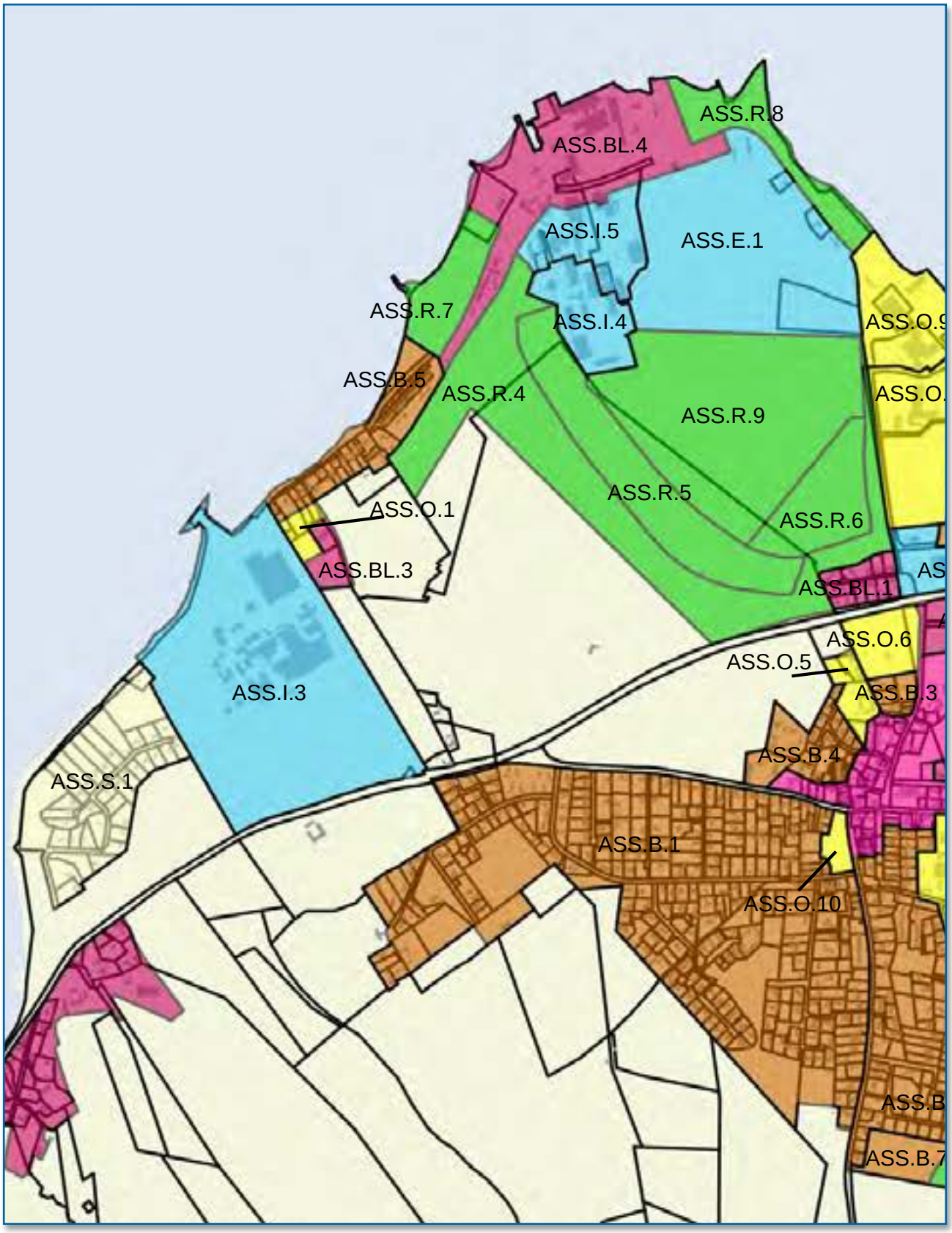
Rammebestemmelser

Als - Bosætningsby - Offentligt område - Rekreative områder				
Områdenummer	ALS.O.2	ALS.O.3	ALS.R.1	ALS.R.2
Områdenavn	Offentligt område - Als Kirke og De gamles hjem	Offenligt område - Campingspladser ved Helberskovvej	Rekreativt område - Strandpark ved Als	Rekreativt område - Golfbane ved Als
Fremtidig anvendelse	Ældrecenter, beskyttede boliger, kirke og kirkegård.	To kystnære campingpladser.	Strandpark, grønt område ved Kattegatkysten.	Golfbane.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjde: Højst 8,5 m, kirke undtaget. Etageantal. Højst 1,5 m - kirke undtaget. Bebyggelsesprocent: Højst 40 for området med De gamles Hjem. I forbindelse med kirken kan der kun etableres bygninger som er nødvendige for kirkens drift. Området er omfattet af landskabsfredning. Høj beplantning på kirkegården må ikke finde sted. Arealerne syd og vest for kirkegården henlægges som græsareal. Skrænten øst for kirken skal henligge ubebygget og ubeplantet, undtaget selvsåning af fx buskads.	Der kan kun opføres bygninger som er nødvendig for campingpladsernes drift.	Området kan ikke bebygges. Der skal reserveres areal til en rekreativ sti langs kysten.	Der kan kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for driften af golfbanen. Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der indpasses i naturen og landskabet.
Bebyggelsesprocent	40	_	0	_
Maksimal bygningshøjde	8,5	6	0	8,5
Antal etager	1,5	1	0	1,5
Særlige forhold				

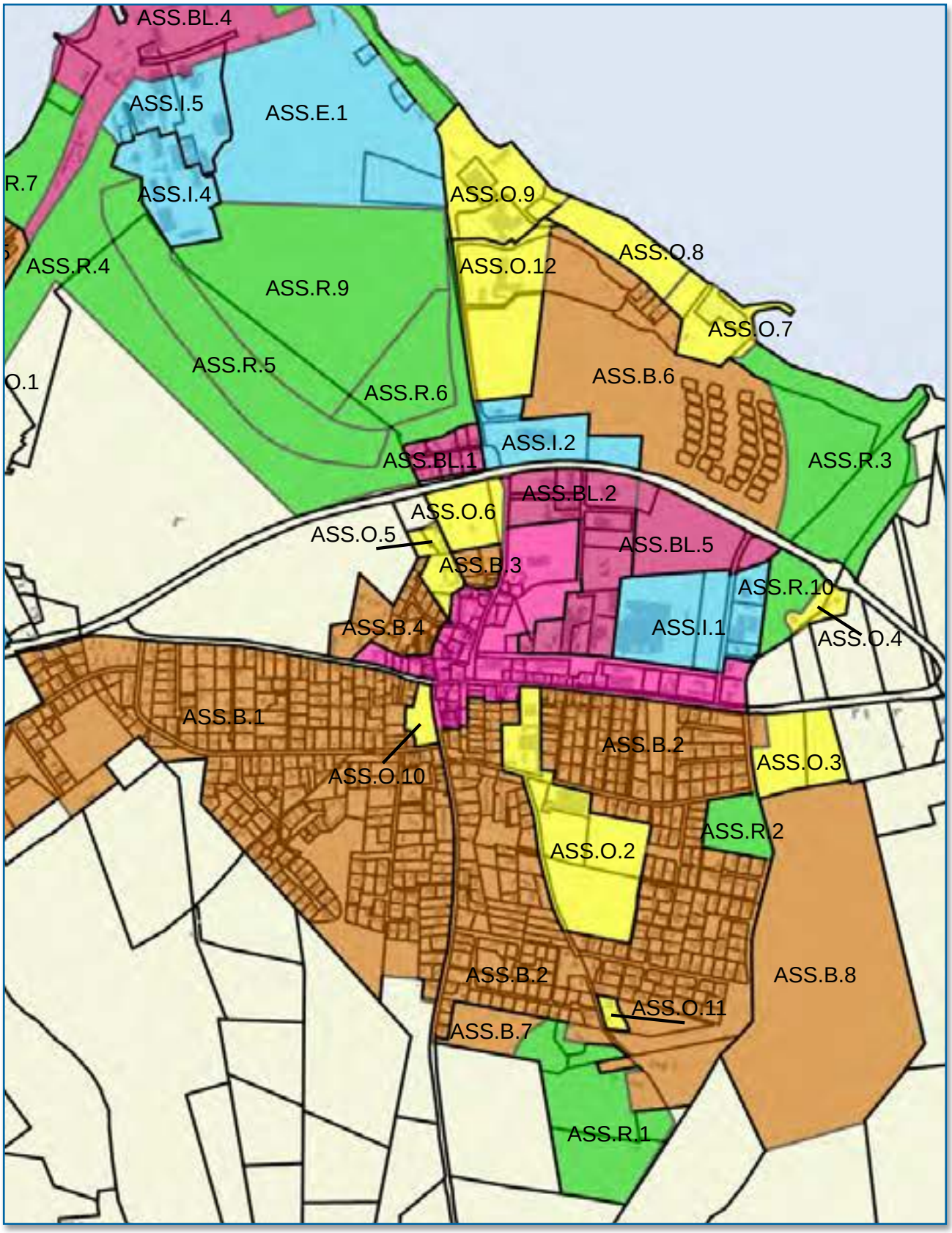
Assens



Rammekort 1 • Assens nordvest



Rammekort 2 • Assens sydøst



Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Centerområde - Boligområder

Områdenummer	ASS.C.1	ASS.B.1	ASS.B.2	ASS.B.3
Områdenavn	Centerområde - Storegade, Daniavej, Industrigade	Boligområde - Assens Vest, Gærdesmuttevej	Boligområde - Assens Øst, Øst for Søndergade, syd for Storegade	Boligområde - Assens C, Kønigsfeldtsvej
Fremtidig anvendelse	Centerområde.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der er i planperioden mulighed for tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Taghældning: 30-45° Ubebyggede arealer ud formes u.h.t. bebyggelsen og områdets karakter. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes evt. med ny. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt. Dele af området er udlagt til spredt byfornyelse.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Levende hegn og anden karakteristisk beplantning bevares og sikres. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Ubebyggede arealer udfomes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Levende hegn og anden karakteristisk beplantning bevares og sikres. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt. Der er fredningszone om høj ved Edderupvej.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Ubebyggede arealer udfomes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Levende hegn og anden karakteristisk beplantning bevares og sikres. Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.
Bebyggelsesprocent	70	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Boligområder

Områdenummer	ASS.B.4	ASS.B.5	ASS.B.6	ASS.B.7
Områdenavn	Boligområde - Assens C, Damvej	Boligområde - De Gule Huse, Daniavej	Boligområde - Kongsdalparken	Boligområde - Syd for Søndergade 51
Fremtidig anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Åben-lav boligbebyggelse
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Taghældning: 25-45°. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets særlige karakter, der består primært af pudsede teglstenshuse. Eksisterende bebyggelser med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Levende hegn og anden karateritisk beplantning bevares og sikres. Taghældning: 25-45°. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse skal sikres en udformning og en placering, der gennem god arkitektur og materialevalg medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Udbebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Taghældning: 0-45°. Særlige bestemmelser: Kollektiv varmeforsyning. Der skal sikres arealer til evt. støjafskærmningsforanstaltninger, der er nødevndige for, at de til enhver tid gældende støjnormer overholdes.	Udbebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets karakter. Taghældning: 25-45°. Levende hegn og anden karateritisk beplantning bevares og sikres. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.
Bebyggelsesprocent	30	30	35	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	2	2
Særlige forhold	A.1.8	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Boligområde - Erhvervsområder				
Områdenummer	ASS.B.8	ASS.BL.1	ASS.BL.2	
Områdenavn	Boligområde - Assens Øst, Egevej	Erhvervsområde - Bl. bolig og erhverv, Boeck-Hansens Vej	Erhvervsområde - Blandet bolig og erhverv, Fabriksvej - vest	
Fremtidig anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Blandet bolig og erhvervsområde	Blandet bolig og erhvervsområde.	
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en udformning og en placering, der gennem god arkitektur og materialvalg medvirker til at skabe et pænt og tiltrækkende boligområde. Levende hegn og anden karakteriistisk beplantning bevares og sikres Taghældning: 25-45° Særlige bestemmelser: Varmeforsyning sker efter Byrådets anvisning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at sikre gode forhold for både virksomheder og boliger, således at støjgener og lignende minimeres mest muligt. Taghældning: 0-60°. Ubebyggede arealer skal have et orndenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Inden for området sikres eksisterende hegn og nye levende hegn. Enkelte bygningsdele kan sikres en større højde end 8,5 m. Særlige bestemmelser: Fjernvarme	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at sikre gode forhold for både virksomheder og boliger, sådledes at støjgener og lignende minimeres mest muligt. Ubebyggede arealer skal have et orndenligt udseende ved oplagering, friarealer m.v. Inden for området sikres eksisterende hegn og nye levende hegn. Taghældning: 0-60° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Areal langs nord-grænsen til omfartsvejen sikres til støjafskærning. Virksomheder med grundvandstruende aktiviteter må ikke etableres i området inden for vandindvindingsområdet ved Assens. Byrådet kan i denne forbindelse stille særlige karv til virksomhedens indretning og drift.
Bebyggelses-procent	30	50	50	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	
Antal etager	1,5	1,5	1,5	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Erhvervsområder

Områdenummer	ASS.BL.3	ASS.BL.4	ASS.BL.5
Områdenavn	Erhvervsområde - Blandet bolig og erhverv, Svømmebadet	Erhvervsområde - Blandet bolig og erhverv, Dania Havn	Erhvervsområde - Blandet bolig og erhverv, Fabriksvej - øst
Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde.	Blandet bolig og erhvervsområde.	Bl. bolig- og erhvervsområde.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at sikre gode forhold for både virksomhederne og boliger, sådledes at støjgener og lignende minimeres mest muligt. Eksisterende karakteristiske beplantninger skal bevares og forstærkes evt. med nye. Enkelte bygningsdele og eksisterende bygninger, der omdannes kan gives en større højde end 8,5 m.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at sikre gode forholde for både virksomhedrer og boliger således, at støjgener og lignende minimeres mest muligt. I forbindelse med konvertering af eksisterende erhvervsbygninger til blandet bolig- og erhversformål, skal de kulturhistoriske interesser sikres. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplageing, friareler m.v. Eksisterende karakteristiske beplantninger skal bevares og forstærkes evt. med nye. Max. bygningshøjde: 8,50 m. Byrådet kan dog, såfremt særlige hensyn taler herfor, tillade en større højde. Særlige bestemmelser: Fjernvarme. Max. støjniveau: 55/45/40 dB(A)	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at sikre gode forholde for både virksomhedrer og boliger således, at støjgener og lignende minimeres mest muligt. Ubebyggede arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friareler m.v. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde end 8,5 m. Særlige bestemmelser: Fjernvarme. Max. støjniveau: 55/45/40 dB(A) Min. grundstørrelse 1000 m² .
Bebyggelses-procent	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5
Antal etager	–	–	–
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Erhvervsområder - Industriområder				
Områdenummer	ASS.E.1	ASS.I.1	ASS.I.2	ASS.I.3
Områdenavn	Erhvervsområde - Kridtgraven Dania	Industriområde - Assens Ø, Ndr Industrigade/Industrivej	Industriområde - Nord for Hadsundvej v/ Daniavej	Industriområde - Akzo Nobel, Daniavej
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde.	Industriområde.	Industriområde.	Industriområde.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at sikre gode forhold for virksomheder således, at støjgener minimers. I forbindelse med til/ombygning af gamle industribygninger skal kulturhistoriske og arkitektoniske interesser sikres. Taghældning: 0-60°. Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende ved oplagring, friarealer og m.v. Eksisterende karakteristisk beplantning bevares og forstærkes evt. med ny. Max. støjniveau: 55/45/40 dB(A) Min. grundstørrelse 1000 m^2 . Fjernvarmepligt.	Detailhandel: Samme bestemmelser som ASS.E.1. Se ASS.E.1 og side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggedde arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: 0-60° Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde end 8,5 m. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt. Virksomheder med grundvandstruende aktiviteter må ikke etableres i området inden for vanddindvingningsområdet ved Assens. Byrådet kan i denne forbindelse stille krav til virksomhedens indretning og drift.	Detailhandel: Samme bestemmelser som ASS.E.1. Se ASS.E.1 og side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggedde arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: 0-60° Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde end 8,5 m. Særlige bestemmelser: Virksomheder med grundvandstruende akriviteter må ikke etableres i området inden for vandindvindingsområdet ved Assens. Byrådet kan i denne forbindelse stille særlige krav til virksomhedens indretning og drift.	Detailhandel: Samme bestemmelser som ASS.E.1. Se ASS.E.1 og side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltstækkende udseende. Ubebyggedde arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: 0-60° Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde end 20 m. Særlige bestemmelser: Virksomheder med grundvandstruende akriviteter må ikke etableres i området inden for vandindvindingsområdet ved Assens. Byrådet kan i denne forbindelse stille særlige krav til virksomhedens indretning og drift.
Bebyggelses-procent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	10 - Dog større højde i særlige tilfælde.	8,5	8,5	20
Antal etager	_	_	_	_
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Industriområder - Offentligt område

Områdenummer	ASS.I.4	ASS.I.5	ASS.O.1	ASS.O.2
Områdenavn	Industriområde - Dania, FL Schmidt	Industriområde - Dania, De gamle industribygninger	Offentligt område - Gl. Friluftsbad, Vinthervej	Offentligt område - Skole og idrætsplads, Skolegade, Edderupvej
Fremtidig anvendelse	Industriområde.	Industriområde.	Friluftsbad, spejderhytte og lignende.	Skole med idrætsfaciliter og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggedde arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: 0-60° Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde end 8,5 m.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at give området et pænt og tiltrækkende udseende. Ubebyggedde arealer skal have et ordenligt udseende ved oplagring, friarealer m.v. Taghældning: 0-60° Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde end 8,5 m. Særlige bestemmelser: I forbindelse med konvertering af eksisterende erhvervsbygninger til blandet erhvervsformål, skal de kulturhistoriske interesser tilgodeses.	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 0-60° Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt. Areal langs nordgrænsen sikres til støjafskærmning.	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 25-45° Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt
Bebyggelsesprocent	60	60	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	15
Antal etager	_	_	1,5	1,5
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Offentligt område

Områdenummer	ASS.O.3	ASS.O.4	ASS.O.5	ASS.O.6
Områdenavn	Offentligt område - Assens Øst, Egevej	Offentligt område - Renseanlæg, Ndr Industrigade	Offentligt område - Ældrecentret De Gamles Gård, Kønigsfeldftsvej.	Offentligt område - Assens Kirke, Daniavej
Fremtidig anvendelse	Offentligt område eller almennyttigt institutionsområde.	Renseanlæg med tilhørende faceliteter.	Offentligt område eller almennyttigt institutionsområde.	Kirke og kirkegård.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 25-45°. Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt. Bebyggelse kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området.	Bebyggelsem skal have en udformning og et udseende, der kan passes ind i området. Taghældning: 30-45°	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 30-45° Særlig bestemmelser: Fjernvarmepligt. Bebyggelse kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området.	Bebyggelsen skal udformes i ovensstemmelse med områdets karakter med Assens Kirke. Eksisterendde bebyggelse med arkitektoniske værdier fastholdes og bevares. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.
Bebyggelsesprocent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	15	15
Antal etager	1,5	1,5	2,5	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Offentligt område

Områdenummer	ASS.O.7	ASS.O.8	ASS.O.9	ASS.O.10
Områdenavn	Offentligt område - Kongdal Trafikhavn, Kongdal Havn - Syd	Offentligt område - Kongsdal Trafikhavn, Kongsdal Havn	Offentligt område - Kongsdal Trafikhavn, Kongsdal Havn - Nord	Offentligt område - Søndegade NV
Fremtidig anvendelse	Lystbådehavn.	Trafikhavn.	Trafikhavn.	Forsamlingshus med tilhørende parkerings-anlæg mv.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Fjervarmepligt. Bebyggelse og havneanlæg kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Fjervarmepligt. Bebyggelse og havneanlæg kan alene ske på grundlag af en samlet paln for området.	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser: Bebyggelse og havneanlæg kan alene ske på grundlag af en samlet plan for området.	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Inden for området sikres eksisterende hegn og beplantning. Taghældning: 25° Særlige Bestemmelser: Bebyggelse kan alene ske på grundlag af en samlet plan for hele området.
Bebyggelses-procent	50	50	50	50
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Offentligt område - Rekreative områder				
Områdenummer	ASS.O.11	ASS.O.12	ASS.R.1	ASS.R.2
Områdenavn	Offentligt område - Fritidshjem, Edderupvej	Offentligt område - Kongsdal Ridecenter, Kongsdalvej	Rekreativt område - Assens Mark	Rekreativt område - Egevej
Fremtidig anvendelse	Fritidshjem og lignende.	Ridecenter med tilhørende faciiliteter og lignende.	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lign. med mulighed for etablering af spejder-hytte.	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende bymiljø gennem god arkitektur og materialevalg. Taghældning: 0-25°. Særlige bestemmelser: Fjernvarmepligt.	Bebyggelse skal placeres og udformes i overensstemmelse med områdets karakter, det vil sige overgangsområde mellem industriområde og offenligt område. Taghældning: 30-45° Særlige bestemmelser Fjervarmepligt.	Ingen bebyggelse- dog kan Byrådet tillade etablering af en spejderhytte efter udarbejdelse af en samlet plan for området.	Ingen bebyggelse.
Bebyggelses-procent	50	20	_	0
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	_	0
Antal etager	1	1,5	_	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Assens - Bosætningsby - Rekreative områder				
Områdenummer	ASS.R.3	ASS.R.4	ASS.R.5	ASS.R.6
Områdenavn	Rekreativt område - Øst for Kongsdal Lystbådehavn	Rekreativt område - Dania, fra Daniavej til Boeck-Hansensvej	Rekreativt område - Dania, Gravefronten i Kidtgraven	Rekreativt område - Dania, Orkideeområde Kridtgraven
Fremtidig anvendelse	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lignende.	Beplatningsområde. Friholdes for bebyggelse.	Geologisk område. Friholdes for bebyggelse.	Rekreativt område
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ingen bebyggelse.	Ingen bebyggelse.	Ingen bebyggelse.	Friholdes for bebyggelse. Botanisk interesseområde. Der skal fastlægges støjgrænser mod de omkringliggende rammeområder der er udlagt til industri på: 70/65/60 dB(A).
Bebyggelsesprocent	0	0	0	0
Maksimal bygningshøjde	0	0	0	0
Antal etager	0	0	0	0
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

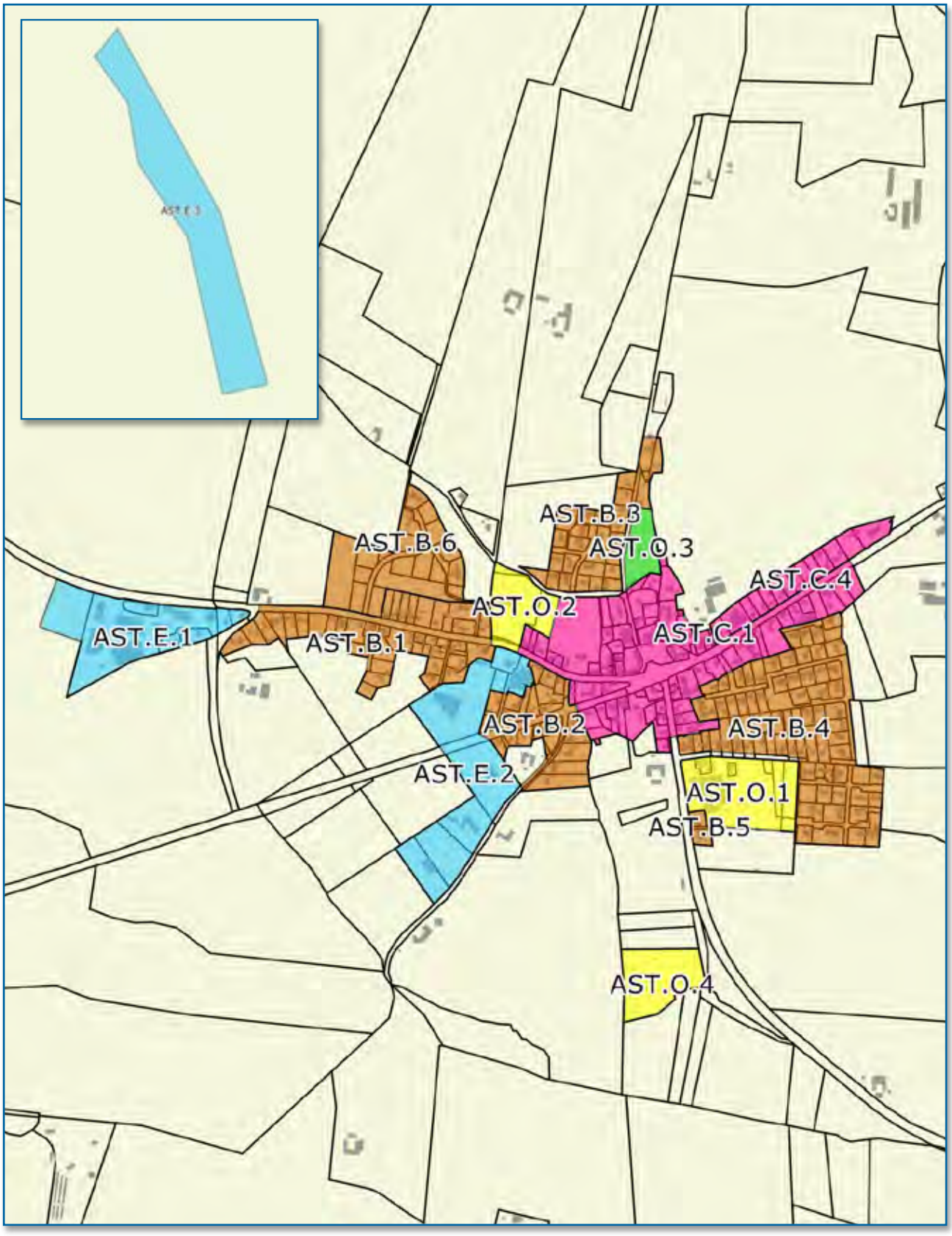
Assens - Bosætningsby - Rekreative områder

Områdenummer	ASS.R.7	ASS.R.8	ASS.R.9	ASS.R.10
Områdenavn	Rekreativt område - Dania, Strandparken	Rekreativt område - Dania, Skarodde	Rekreativt område - Dania, Kridtgaven	Rekreativt område - Ballegaard-Slugten
Fremtidig anvendelse	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lignende.	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lignende.	Fritidsområde, skov, landskabsområde og lignende.	Rekreativt område
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Friholdes for bebyggelse. Der skal fastlægges støj-grænser mod ASS.B.5	Friholdes for bebyggelse, bortset fra fiskerhusene på Skarodde. Grønt fællesområde. Der skal fastlægges støjgrænser mod de om-kringliggende ramme-områder der er udlagt til industri på: 70/65/60 dB(A).	Friholdes for bebyggelse.	Ingen bebyggelse.
Bebyggelses-procent	0	_	0	0
Maksimal bygningshøjde	0	_	0	0
Antal etager	0	_	0	0
Særlige forhold	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Assens - Sommerhusområde				
Områdenummer	ASS.S.1			
Områdenavn	Sommerhusområde - Fladbjerg, Kongenshøjvej			
Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde.			
Nuværende zonestatus	Landzone			
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde			
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal udformes i overensstemmelse med områdets karakter af sommerhusområde med typiske feriehusbebyggelser. Ubebyggede arealer udformers under hensyn til bebyggelsen og områdets særlige karakter. Eksisterende beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 15-45° Inden for området må max. etableres 35 sommerhuse. Strandbyggelinie mod Mariager Fjord.			
Bebyggelsesprocent	10			
Maksimal bygningshøjde	8,5			
Antal etager	1,5			
Særlige forhold				

Astrup


AST.E.3
AST.B.3
AST.B.6
AST.O.3
AST.C.4
AST.O.2
AST.E.1
AST.B.1
AST.C.1
AST.B.2
AST.B.4
AST.E.2
AST.O.1
AST.B.5
AST.O.4

Rammebestemmelser

Astrup - Byzoneby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	AST.C.1	AST.B.1	AST.B.2	AST.B.3
Områdenavn	Centerområde - Astrup	Boligområde - v/Skørpingvej og Møldrupvej	Boligområde - v/Leccavej, Borupvej og Ardenvej	Boligområde - v/Thoruphedegårdsvej og Søvej
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 1.500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Bebyggelse og anlæg sker kun efter samlede bebyggelsesplaner for områder af passende størrelse. Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning
Bebyggelsesprocent	50	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	_	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Astrup - Byzoneby - Boligområder

Områdenummer	AST.B.4	AST.B.5	AST.B.6	
Områdenavn	Boligområde - Østermarken, Bønfeltvej og Sønderled	Boligområde - v/Hadsundvej	Boligområde - Elsehøj	
Fremtidig anvendelse	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Åben - lav boligbebyggelse (helårsbebyggelse) med tilhørende kolllektive anlæg samt mindre ikke generende erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.	
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.	Åben/lav boligbebyggelse. Individuel opvarmning.	
Bebyggelsesprocent	30	30	30	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	
Antal etager	1,5	1,5	1,5	
Særlige forhold	Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			

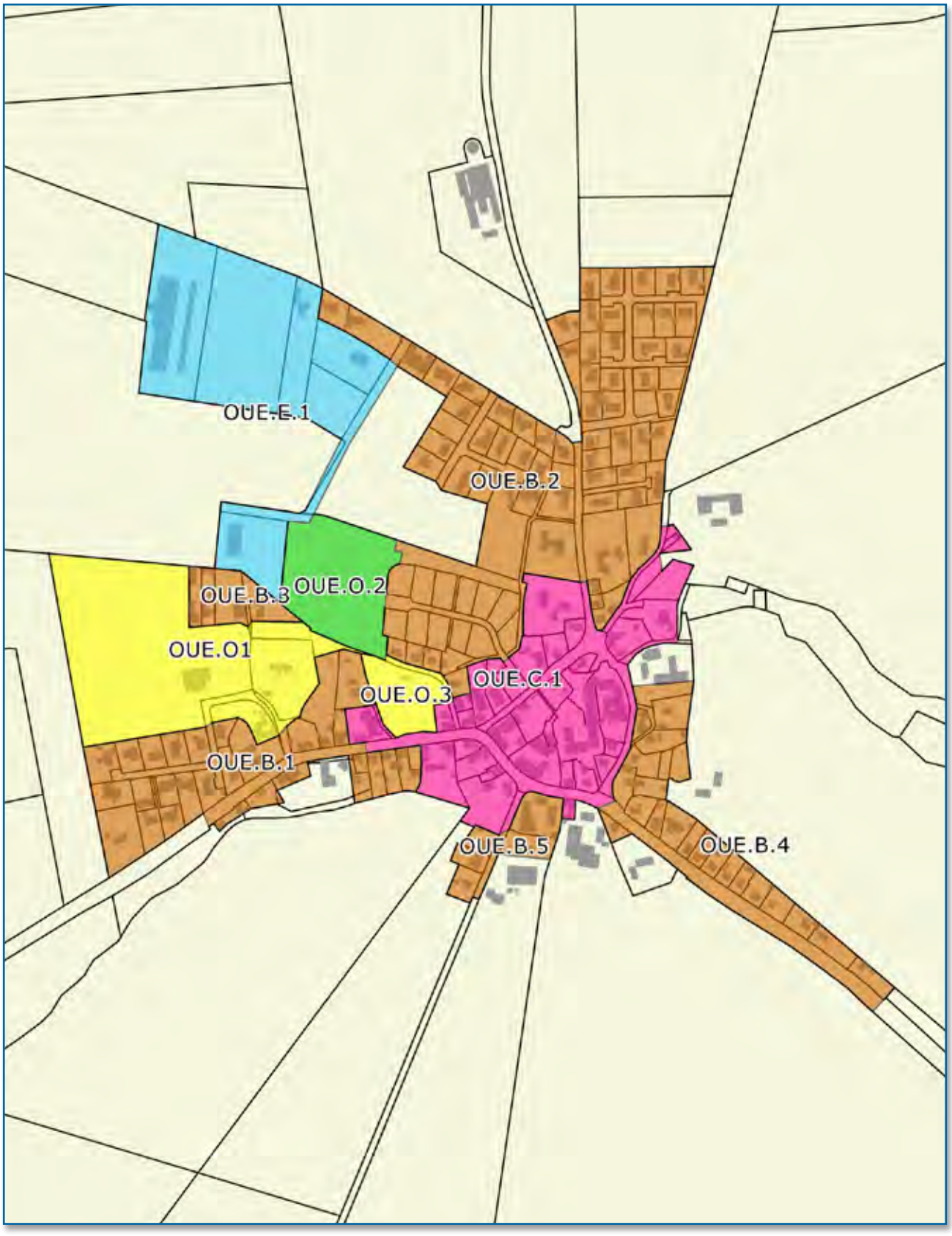
Rammebestemmelser

Astrup - Byzoneby - Erhvervsområder				
Områdenummer	AST.E.1	AST.E.2	AST.E.3	
Områdenavn	Erhvervsområde - v/Møldrupvej	Erhvervsområde - v/Lecavej og Ardenvej	Erhvervsområde - Mineralvandsfabrik	
Fremtidig anvendelse	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomheder.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomheder.	Areal til skovdrift og vandindvinding	
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: Max. 8,5 meter bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Individuel opvarmning.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: Max. 8,5 m, bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfrem særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Individuel opvarmning.	Indenfor området gives der mulighed for placering af pumpeanlæg. Pumpeanlæg kan placeres i tørbrønde under terræn tilpasset pumpeanlæggene. Der forkommer sådledes ikke egentlig bebyggelse i området.	
Bebyggelsesprocent	50	50	_	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	_	
Antal etager	_	_	_	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Astrup - Byzoneby - Offentligt område				
Områdenummer	AST.O.1	AST.O.2	AST.O.3	AST.O.4
Områdenavn	Offentligt område - Skole, sportsplads	Offentligt område - Kirke og kirkegård	Offentligt område - Bypark	Offentligt område - Renseanlæg
Fremtidig anvendelse	Skole, sportsplads.	Kirke og kirkegård.	Bypark.	Renseanlæg.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.	Friholdes for bebyggelse.	Individuel opvarmning.
Bebyggelses-procent	40	40	0	40
Maksimal bygningshøjde	_	_	0	_
Antal etager	_	_	0	_
Særlige forhold				

Oue


OUE.E.1
OUE.B.2
OUE.B.3
OUE.O.2
OUE.O1
OUE.O.3
OUE.C.1
OUE.B.1
OUE.B.5
OUE.B.4

Rammebestemmelser

Oue - Byzoneby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	OUE.C.1	OUE.B.1	OUE.B.2	OUE.B.3
Områdenavn	Centerområde - Oue	Boligområde - Skolemarken og Borgervej vest	Boligom råde - Martinsvej, Bakken og Savværksvej	boligområde - v/Godt Gemt
Fremtidig anvendelse	Centerformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymid-te er der i planperio-den mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dag-ligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgs-varebutikker på op til 500 m^2. Bebyggelse og anlæg sker kun efter samlede bebyggelsesplaner for områder af passende størrelse. Individuel opvarmning	Individuel opvarmning	Individuel opvarmning	Individuel opvarmning
Bebyggelses-procent	50	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	_	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

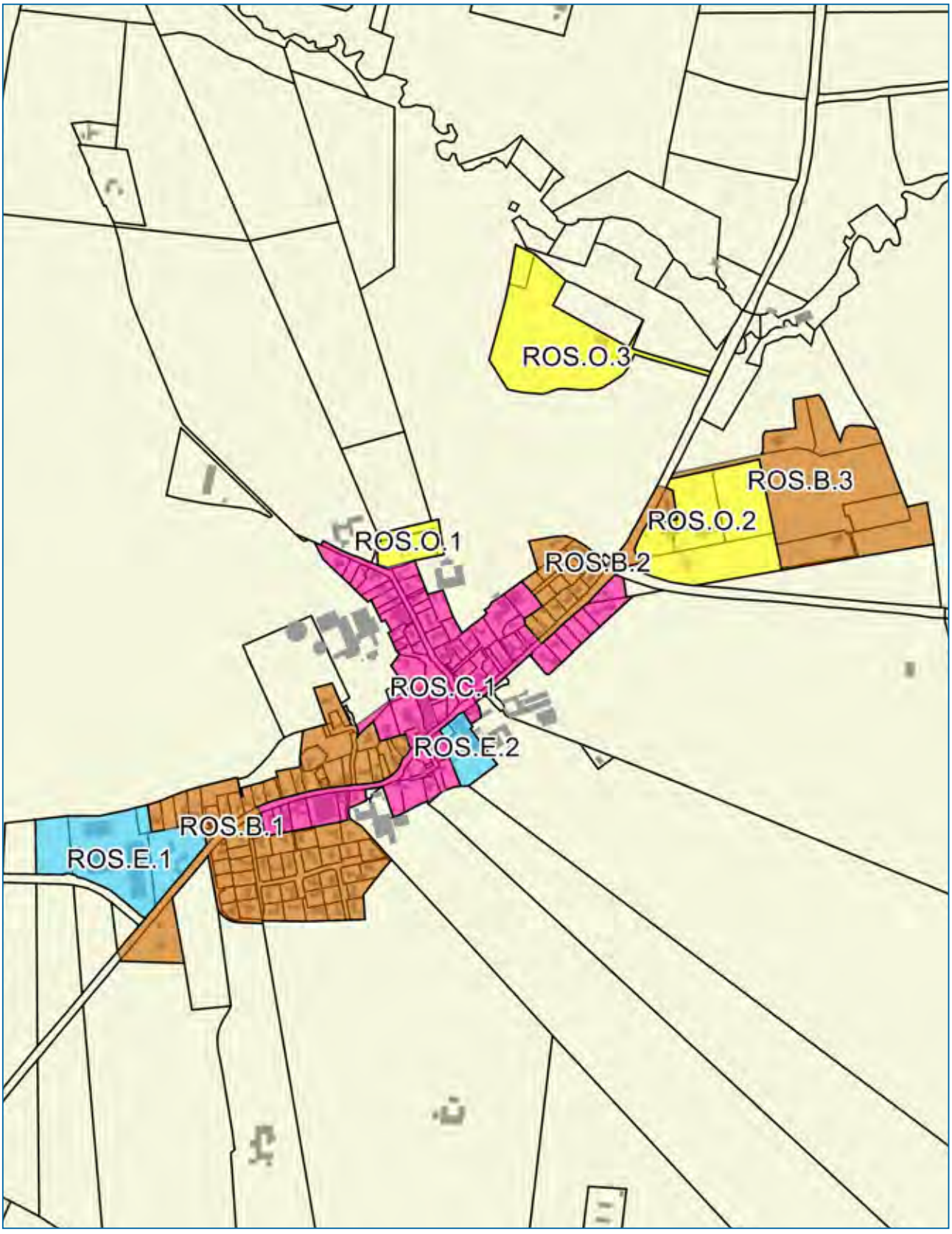
Rammebestemmelser

Oue - Byzoneby - Boligområder - Erhvervsområde - Offentligt område				
Områdenummer	OUE.B.4	OUE.B.5	OUE.E.1	OUE.O.1
Områdenavn	Boligområde - Savværksvej, Borgervej 27-51 og 36	Boligområde - Stinesmindevejen	Erhvervsområde - v/Håndværkersvinget	Offentligt område - Idrætsplads o.l, kirke og kirkegård.
Fremtidig anvendelse	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne	Boliger og ikke generende erhvervsformål.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomheder.	Skole, idrætsplads, idrætshal, kirke og kirkegård.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Individuel opvarmning	Vejadgang til 2 nye grunde skal sikres. Etage: 1,5 etage med udnyttelig tagetage. Der kan således ikke udføres eksempelvis mansardtag. I øvrigt må ingen del af en bygnings ydervægge eller tag være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.	Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Individuel varmeforsyning.	Individuel opvarmning.
Bebyggelsesprocent	30	30	50	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	12
Antal etager	1,5	1,5	_	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Oue - Byzoneby - Offentligt område				
Områdenummer	OUE.O.2	OUE.O.3		
Områdenavn	Offentligt område - Bypark v/Skrænten	Offentligt område - Bypark v/Skrænten og Borgervej.		
Fremtidig anvendelse	Bypark.	Bypark.		
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Friholdes for bebyggelse.	Friholdes for bebyggelse.		
Bebyggelses-procent	0	0		
Maksimal bygningshøjde	0	0		
Antal etager	0	0		
Særlige forhold				

Rostrup



Rammebestemmelser

Rostrup - Byzoneby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	ROS.C.1	ROS.B.1	ROS.B.2	ROS.B.3
Områdenavn	Centerområde - Rostrup	Boligområde - Rostrup Byvej, Rostrupvej, Toudalsvej og Nyvangen	Boligområde - Engdraget og Egelundsvej 18 og 9-19	Boligområde - Egelundsparken
Fremtidig anvendelse	Centerformål. Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger (helårsbeboelse) med tilhørende kollektive anlæg samt mindre ikke generende erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymid-te er der i planperio-den mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Bebyggelse og anlæg sker kun efter samlede bebyggelsesplaner for områder af passende størrelse. Opholdsareal min. 100 % af boligarealet og 15 % af erhvervs- og institutionsarealet. Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.	Individuel opvarmning.
Bebyggelses-procent	50	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	_	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	1,5	1,5	2
Særlige forhold				

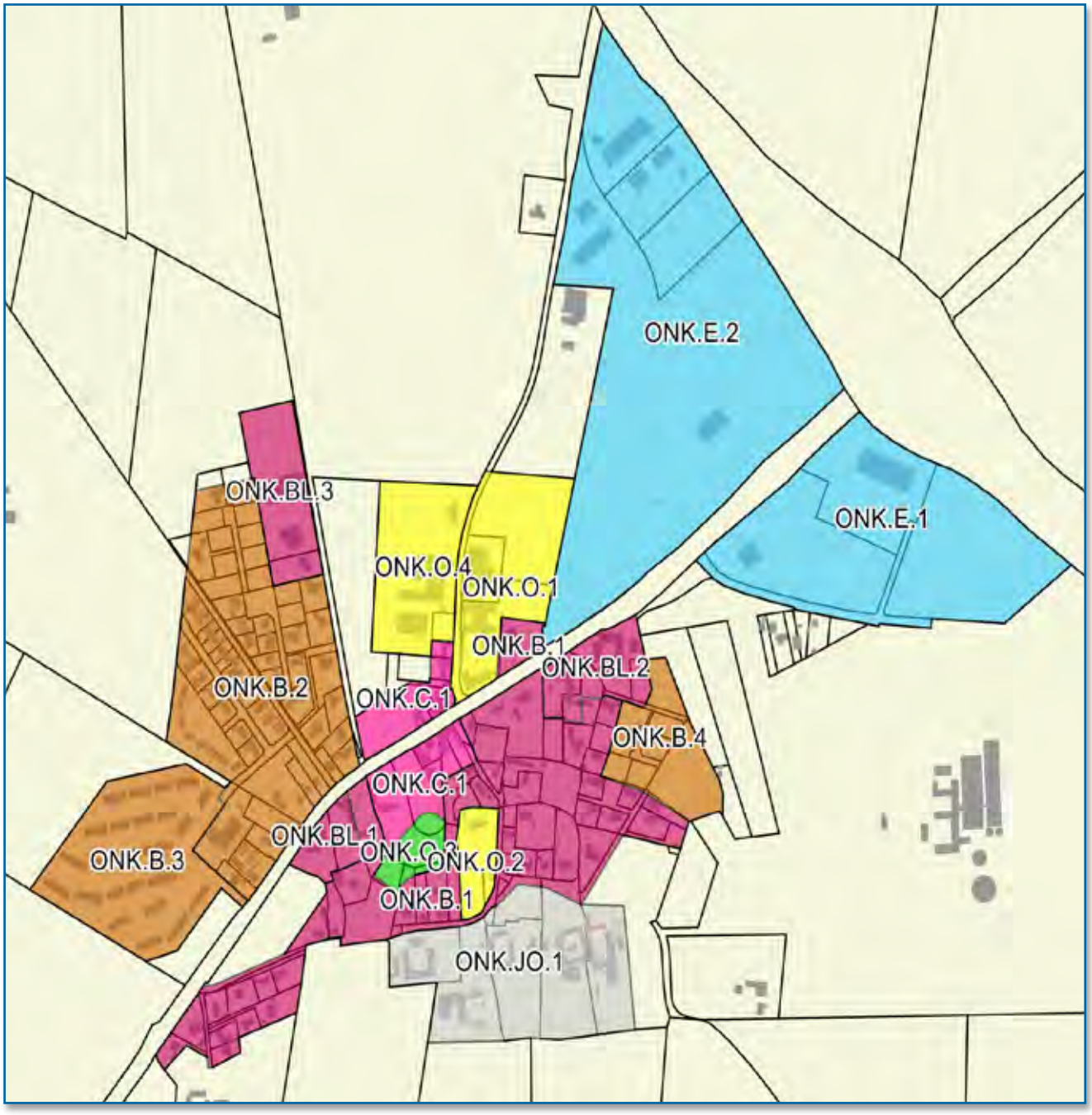
Rammebestemmelser

Rostrup - Byzoneby - Erhvervsområder - Offentligt område				
Områdenummer	ROS.E.1	ROS.E.2	ROS.O.1	ROS.O.2
Områdenavn	Erhvervsområde - Gammelvej, Rostrup Byvej 44	Erhvervområde - Rostrup Byvej 3-5	Offentligt område - Kirke og kirkegård	Offentligt område - Skole og idrætsplads
Fremtidig anvendelse	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomhed.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomhed.	Kirke og kirkegård.	Skole og idrætsplads.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m. bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Individuel opvarmning.	Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m. bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Individuel opvarmning.	Indiduel opvarmning.	Individuel opvarmning.
Bebyggelsesprocent	50	60	40	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	12	8,5
Antal etager	–		–	–
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Rostrup - Byzoneby - Offentligt område				
Områdenummer	ROS.O.3			
Områdenavn	Offentligt område - Komposterings- og genbrugsplads			
Fremtidig anvendelse	Komposterings- og genbrugsplads.			
Nuværende zonestatus	Landzone			
Fremtidig zonestatus	Landzone			
Bebyggelsens omfang og udformning	Individuel opvarmning.			
Bebyggelses-procent	10			
Maksimal bygningshøjde	8,5			
Antal etager	_			
Særlige forhold				

Sønder Onsild



Rammebestemmelser

Sønder Onsild - Bosætningsby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	ONK.C.1	ONK.B.1	ONK.B.2	ONK.B.3
Områdenavn	Centerområde - Viborg Landevej	Boligområde - Tangkrogen, Fiskervej, Laksevænget, Søagervej	Boligområde - Viborg Landevej, Lokesvej, Odinsvej, Frejasvej	Boliområde - Friggsvej
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv og lignende.	Lokal byzoneby.	Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse .	Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der er i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsesprocent	40	30	30	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Sønder Onsild - Bosætningsby - Boligområder - Blandet bolig og erhverv				
Områdenummer	ONK.B.4		ONK.BL.1	ONK.BL.2
Områdenavn	Boligområde - v/Søtofte og Søagervej		Blandet område - Viborg Landevej 25-27	Blandet område - Viborg Landevej 7-9
Fremtidig anvendelse	Boligområde		Blandet bolig- og erhvervsområde.	Blandet bolig- og erhvervsområde.
Nuværende zonestatus	Byzone		Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone		Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben lav bebyggelse med mulighed for nærmere angivne erhvervstyper som kan drives fra en normal bolig eller i umiddelbar tilknytning hertil.		Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål for nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for ejendomme til boligformål og 45 for ejendomme til øvrige formål.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål for nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for ejendomme til boligformål og 45 for ejendomme til øvrige formål.
Bebyggelsesprocent	30		30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5		8,5	8,5
Antal etager	2		1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

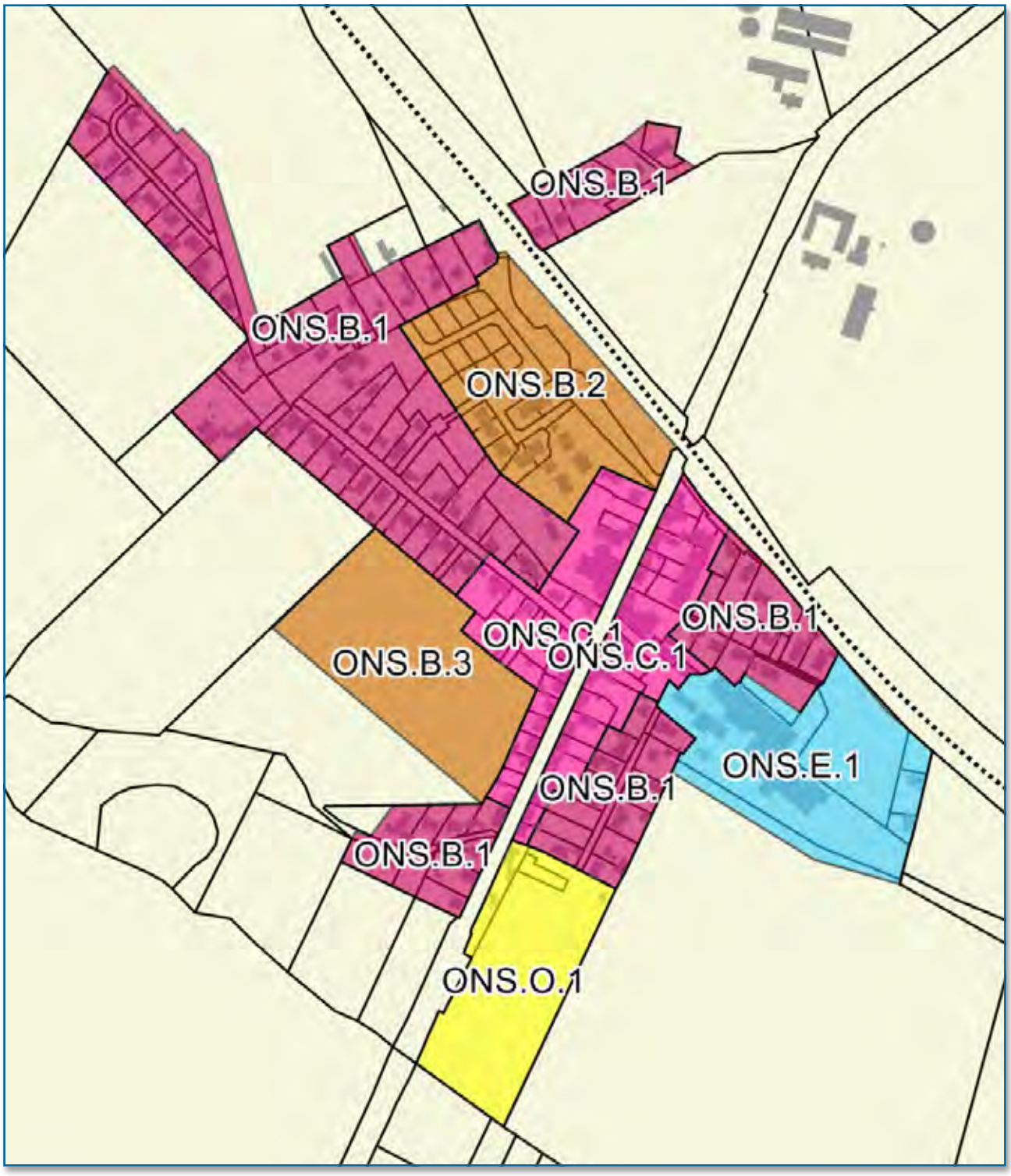
Sønder Onsild - Bosætningsby - Blandet bolig og erhverv - Erhvervsområder

Områdenummer	ONK.BL.3	ONK.E.1	ONK.E.2	ONK.JO.1
Områdenavn	Blandet område - Klejtrupvej 9B-9C	Ehvervsområde - Søeagervej	Erhvervsområde - Benshøj Industrivej	Jordbrugsområde - Ulstrupvej
Fremtidig anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde.	Lettere industri, håndværksvirksomheder og lignende.	Lettere industri, håndværksvirksomheder og lignende.	Landbrug og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål for nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. En større bygningshøjde end 10 m kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det. Der kan etaleres butikker på op til 200 m² hvis der alene forhandles virksomhedens egne produkter.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Området kan anvendes til erhvervsformål som lettere industri- håndværks- værksteds- og laboratorie- service- og forrenings virksomhed. Der kan kun opføres eller drives virksomhed og anlæg, som ikke/kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af forurening og ikke forureningsfølsomme off. institutioner, som naturligt hører til i erhvervsområder. En større bygningshøjde end 10 m kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som lettere industri- håndværksværkstedsvirksomhed herunder servicevirksomhed. Der kan kun opføres virksomheder og anlæg, som ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af forurening. Området må endvidere anvendes til kontorvirksomhed. Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i området. Lokalplanlægningen skal ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.	Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Anden anvendelse af ledige landbrugsbygninger kan dog tillades, såfremt de er af uvæsentlig betydning for de jordbrugsmæssige interesser og de i øvrigt, efter en samlet vurdering for hele byområdet, kan placeres hensigtsmæssigt her. Ny bebyggelses indenfor området må kun opførs og indrettet til jordbrugsformål. Områdets anvendelse skal ske under størst mulig hensyntagen til områdets væsentlige betydning for bevarelsen af lanbyområdet.
Bebyggelsesprocent	40	40	40	_
Maksimal bygningshøjde	10	10	10	_
Antal etager	2	2	_	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Sønder Onsild - Bosætningsby - Offentligt område				
Områdenummer	ONK.O.1	ONK.O.2	ONK.O.3	ONK.O.4
Områdenavn	Offentligt område - Sønder Onsild - skole og idrætshal	Offentligt område - Sønder Onsild - Kirke og kirkegård	Offentligt område - Sønder Onsild - parkanlæg	Offentligt område - Præstemarken 5B-7
Fremtidig anvendelse	Skole og idrætshal, sportsplads, børneinstitutioner og lignende.	Kirke og kirkegård.	Parkanlæg.	Efterskole, offentlig parkeringsplads og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Området friholdes for anden bebyggelse end de til driften nøvendige. Det bemærkes at der er lyst PROVST EXNER-FREDNING på denne Kirke. Fredningen omfatter arealer, der grænser op til kirke/kirkegård. Der er endvidere en 300 m byggelinie om kirke.	Området skal friholdes for bebyggelse.	Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, efterskole med tilhørende boliger, idrætshal, sportsplads, børneinstitutioner og lignende).
Bebyggelses-procent	40	_	0	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	0	8,5
Antal etager	2	_	0	2
Særlige forhold				

Sønder Onsild Stationsby



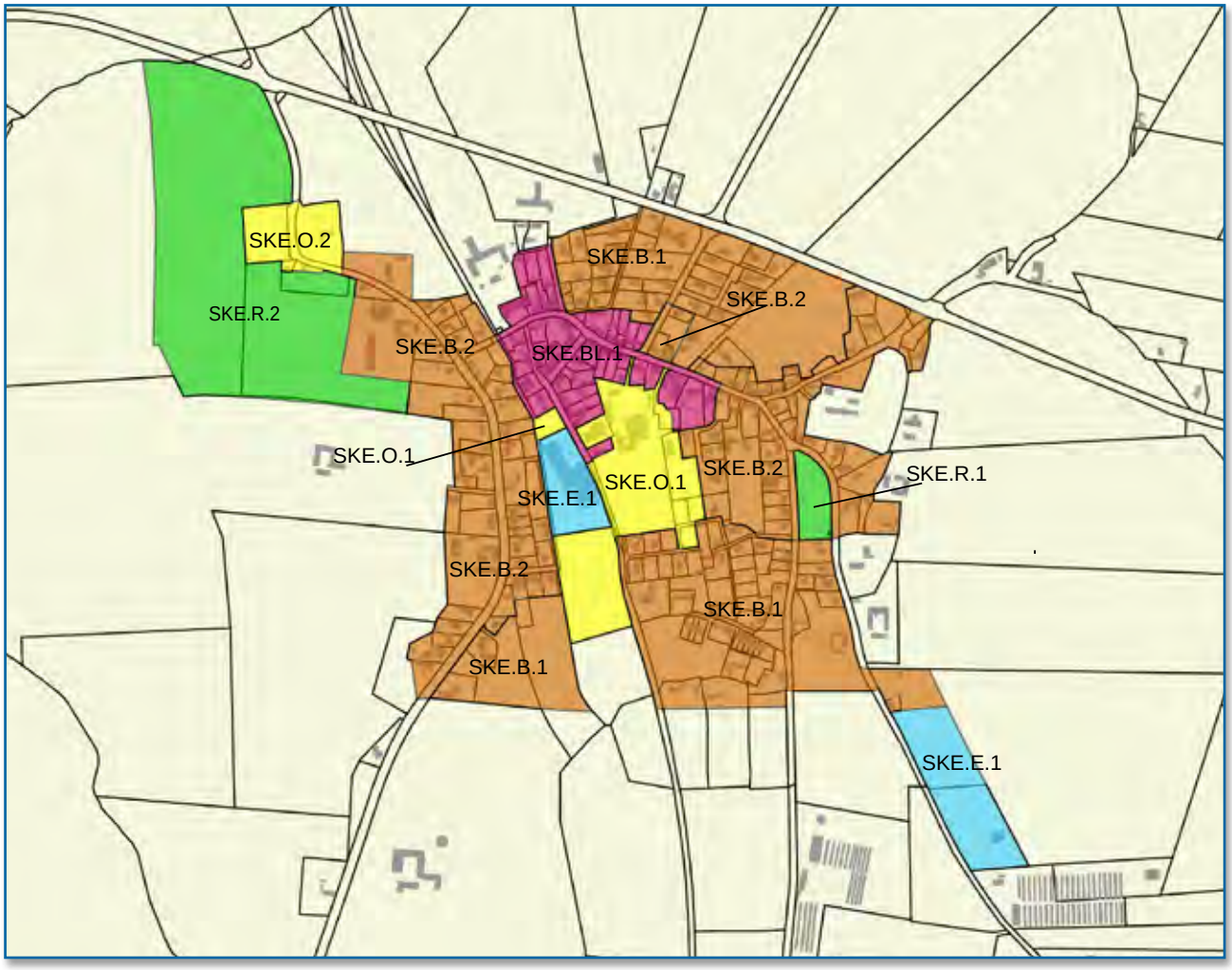
Rammebestemmelser

Sønder Onsild Stb. - Bosætningsby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	ONS.C.1	ONS.B.1	ONS.B.2	ONS.B.3
Områdenavn	Centerområde - v/Viborg Landevej	Boligområde - Kærhave, Kærvej, Åvej, Højvangen, Engsvang, Rolighedsvej	Boligområde - Frederiksberg	Boligområde - v/Kærvej og Viborg Landevej
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv og lignende.	Lokal byzoneby.	Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse .	Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse .
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der er i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, kontorerhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne og andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne) boligbebyggelse og offentlige formål (institutionsbyggeri og parkering).	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben lav eller tæt lav boligbebyggelse med mulighed for nærmere angivne erhvervsvirksomheder, som kan drives fra en normal bolig eller i umiddelbar tilknytning hertil.	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben lav eller tæt lav boligbebyggelse med mulighed for nærmere angivne erhvervsvirksomheder, som kan drives fra en normal bolig eller i umiddelbar tilknytning hertil.
Bebyggelsesprocent	40	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2,5	1,5	1,5	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Sønder Onsild Stb. - Bosætningsby - Erhvervsområder - Offentligt område				
Områdenummer	ONS.E.1	ONS.O.1		
Områdenavn	Erhvervsområde - Mejerivej	Offentligt område - Sportsplads og parkanlæg		
Fremtidig anvendelse	Lettere industri, håndværksvirksomheder og lignende.	Sportsplads, rekreative anlæg, park og lignende.		
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone		
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Området kan anvendes til erhverv som lettere industri- håndværks-, værksteds- , laboratorie-, service- og forrenings virksomhed. Der kan kun opføres eller drives virksomhed og anlæg, som ikke/ kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af forurening og ikke forureningsfølsomme off. institutioner, som naturligt hører til i erhvervsområder. En større bygningshøjde end 10 m kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det. Der må ikke opføres boliger i området.	Området er beliggende indenfor 150 m åbeskyttelseslinie omkring Skals å. Den sydlige del af området ligger indenfor internationalt naturbeskyttelsesområde, EF-habitatområde nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal.		
Bebyggelsesprocent	40	10		
Maksimal bygningshøjde	10	8,5		
Antal etager	2	1,5		
Særlige forhold				

Skelund


SKE.O.2
SKE.R.2
SKE.B.1
SKE.B.2
SKE.B.2
SKE.BL.1
SKE.O.1
SKE.O.1
SKE.E.1
SKE.B.2
SKE.R.1
SKE.B.2
SKE.B.1
SKE.B.1
SKE.E.1

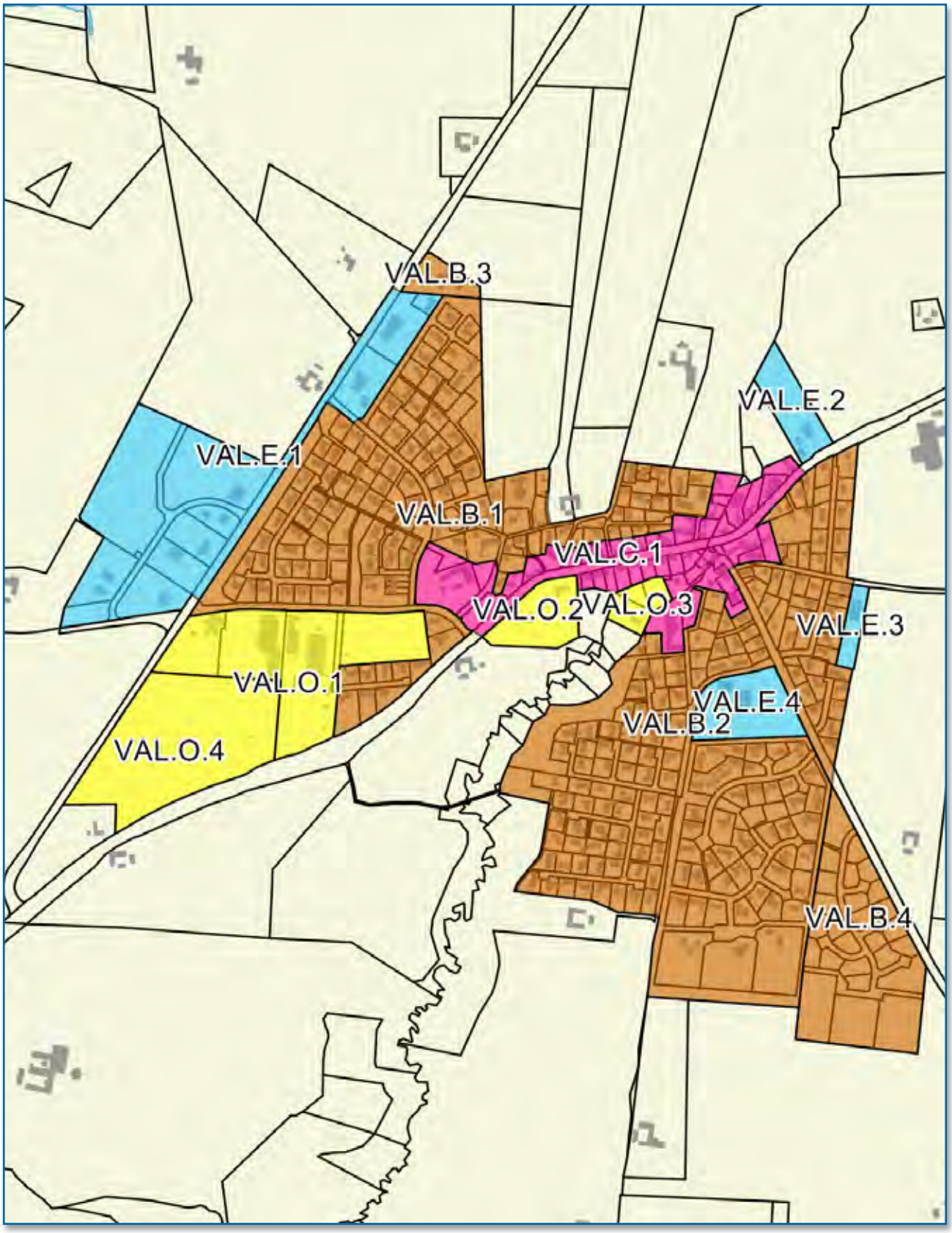
Rammebestemmelser

Skelund - Byzoneby - Boligområder - Blandet bolig og erhvrv - Erhvervsområde				
Områdenummer	SKE.B.1	SKE.B.2	SKE.BL.1	SKE.E.1
Områdenavn	Boligområde - Skelund	Boligområde - Teglbakkevej og Mølbakvej	Blandet område - Skelund Hovedgade	Erhvervsområde - v/Idrætsvej
Fremtidig anvendelse	Blandet boligbebyggelse	Ældre boligområder med landsbykarakter.	Blandet bolig og erhvervsområde.	Foderstofsvirksomhed samt landbrugsmæssig udnyttelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Eksisterende værdifulde beplantning bevares.	Karakteristisk landsbybebyggelse og værdifuld beplantning bevares.	Detailhandel: Der er i planperio-den mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Der skal være mulighed for beplantning langs Skelund Hovedgade.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m undtaget enkelte bygninger eller bygningsdele, hvis særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør det. Erhvervsområdet skal afskærmes med beplantning mod boligområderne.
Bebyggelsesprocent	30	30	50	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	10	8,5
Antal etager	2	2	2,5	_
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

Skelund - Byzoneby - Offentligt område - Rekreative områder				
Områdenummer	SKE.O.1	SKE.O.2	SKE.R.1	SKE.R.2
Områdenavn	Offentligt område - Skelund Skole og hal	Offentligt område - Skelund Kirke	Rekreativt område - Elkæret	Rekreativt område - v/Teglbakken 16
Fremtidig anvendelse	Skole, idrætsanlæg og hal i Skelund.	Kirke og kirkegård m.v.	Grønt område. Bypark.	Rekreativt formål. Grønt område med mulighed for etablering af fodbold-golfbane, bueskydning, ridesansebane, primitiv camping m.v.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning		Bygningshøjde: Højst 8,5 m Kirketårnet dog højst 15 m. Kirkens landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes.	Området kan ikke bebygges.	Der kan kun opføres bygninger for den almene rekreative brug af området og der må ikke opsættes lysarmaturer mv. på banerne. Ved lokalplanlægning for området skal indsigten til kirken sikres.
Bebyggelses-procent	40	40	0	_
Maksimal bygningshøjde	10	8,5	0	5
Antal etager	2,5	1,5	0	1
Særlige forhold			Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Valsgård


VAL.B.3
VAL.E.2
VAL.E.1
VAL.B.1
VAL.C.1
VAL.O.2
VAL.O.3
VAL.E.3
VAL.O.1
VAL.E.4
VAL.B.2
VAL.O.4
VAL.B.4

Rammebestemmelser

Valsgård - Bosætningsby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	VAL.C.1	VAL.B.1	VAL.B.2	VAL.B.3
Områdenavn	Centerområde-Valsgård	Boligområde - v/ Ulstrupvej, Østparken, Vestparken, Tingmosevej og Skolekrogen	Boligområde - v/Frisdalsvej/Bækparken, Skovbovej og Karlsvej	Boligområde - Vestparken 5 A
Fremtidig anvendelse	Butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke genegivende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse samt offentlige formål.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger samt erhvervstyper og institutioner/ anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Åben-lav boligbebyggelse.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. I bymidten kan der indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Bebyggelse og anlæg sker kun efter samlede bebyggelsesplaner for områder af en passende størrelser.	Natugas.	Naturgas.	Fremtidig bebyggelse kan ikke opføres med mere end 1,5 etage med udnyttelig tagetage. I øvrigt må ingen del af en bygnings ydervægge eller tag være hævet mere end 8,5 meter over det omgivende terræn. Bebyggelsesprocenten-for området under ét må ikke overstige 10.
Bebyggelses-procent	50	30	30	10
Maksimal bygningshøjde	_	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En meget lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Valsgård - Bosætningsby - Boligområder				
Områdenummer	VAL.B.4			
Områdenavn	Boligområde - Bavnehøjvej			
Fremtidig anvendelse	Åben-lav boligbebyg-gelse			
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone			
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone			
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opføres åben-lav bogligbyggeri. Etage: 1,5 etage med udnyttelig tagetage og mulighed udnytteligt kælderareal. Der kan således ikke udføres eksempelvis mansardtag. Ingen del af ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over omgivende terræn.			
Bebyggelses-procent	30			
Maksimal bygningshøjde	8,5			
Antal etager	1,5			
Særlige forhold				

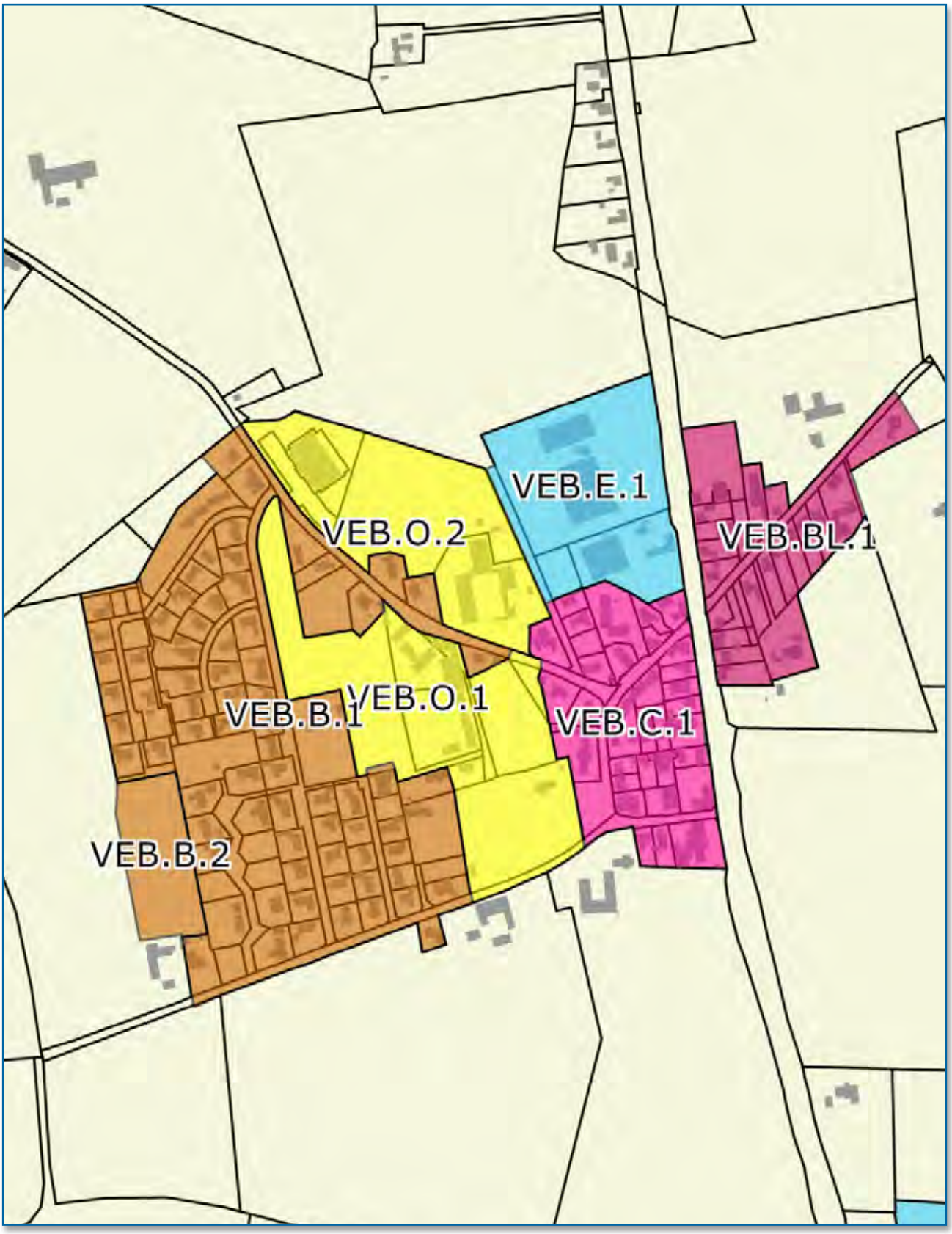
Rammebestemmelser

Valsgård - Bosætningsby - Erhvervsområder				
Områdenummer	VAL.E.1	VAL.E.2	VAL.E.3	VAL.E.4
Områdenavn	Erhvervområde - Vestparken og Industriparken	Ehvervsområde - v/Ouevej	Erhvervsområde - v/Karlsvej	Ehvervområde - v/Skovbovej
Fremtidig anvendelse	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomheder.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomheder.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomheder.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomheder.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Indenfor området må kun etableres virksomheder som ikke eller kun i mindre grad medfører forureningsgener.
Bebyggelses-procent	50	50	50	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	0	2	_	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Valsgård - Bosætningsby - Offentligt område				
Områdenummer	VAL.O.1	VAL.O.2	VAL.O.3	VAL.O.4
Områdenavn	Offentligt område - Skole, idrætsplads, socialle og/eller kulturelle institutioner.	Offentligt område - Kirke og kirkegård	Offentligt område - v/Slugten	Offentligt område - Idrætsanlæg med tilhørende faciliteter
Fremtidig anvendelse	Skole, idrætsplads, socialle og/eller kulturelle institutioner.	Kirke og kirkegård.	Bypark og renseanlæg.	Idrætsanlæg og tilhørende faciliteter i form af klubhus og lignende.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Indenfor området skal der ved lokalplanlægning sikres støjdæmpende foranstaltninger. Naturgas.	Naturgas.	Naturgas	Armaturer til belysning af udendørs idrætsanlæg må efter tilladelse fra kommunen overstige den maksimale bygningshøjde. Naturgas.
Bebyggelsesprocent	40	40	40	10
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	_	8,5
Antal etager	_	_	_	_
Særlige forhold			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Vebbestrup



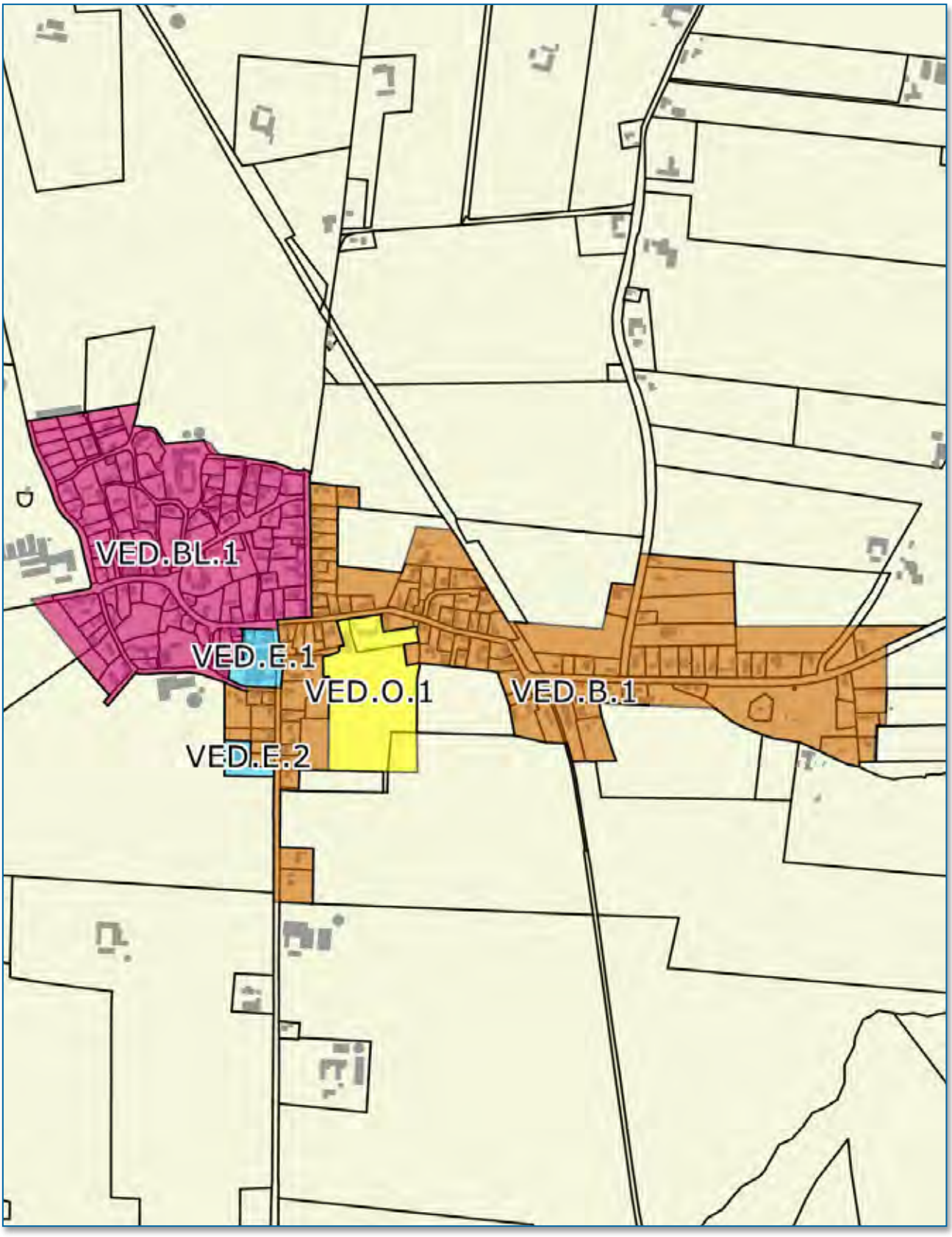
Rammebestemmelser

Vebbestrup - Bosætningsby - Centerområde - Boligområder				
Områdenummer	VEB.C.1	VEB.B.1	VEB.B.2	
Områdenavn	Centerområde - Vebbestrup	Boligområde v/Sdr. Truevej og Ndr. Truevej	Boligområde - v/Sdr. Truevej 8	
Fremtidig anvendelse	Centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke genegi vende fremstillingsvirksomhede i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.	Boliger med mulighed for etablering af erhvervstyper og institutioner/anlæg der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	Boliger i form af åben-lav boligbebyggelse samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til boligerne.	
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for tilvækst på op til 1500 m^2. I bymidten kan der indrettes dagligvare-butikker med et brut-toetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Butikkerne skal have en central beliggenhed. Etablering af et passend antal boliger til opretholdelse af et arktivt bymiljø. Bebyggelse og anlæg sker kun efter samlede bebyggelsesplaner for områder af en passende størrelse. Naturgas.	Naturgas.	Området vejbetjenes fra Sdr. Truevej. Der udlægges sti med forbindelse til stier ved Stenmosevej v/nr. 11 og 12. Boligerne skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.	
Bebyggelses-procent	50	30	30	
Maksimal bygningshøjde	–	–	8,5	
Antal etager	2	1,5	2	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Vebbestrup - Bosætningsby - Blandet bolig og erhverv - Erhverv - Offentligt område				
Områdenummer	VEB.BL.1	VEB.E.1	VEB.O.1	VEB.O.2
Områdenavn	Boligområde - vHobrovej, Lundgaard Hedevej	Erhversområde - Smedegården	Offentligt område - Skole, idrætsplads, kirke og kirkegård	Offentligt område - Skole, idrætshal mv.
Fremtidig anvendelse	Boliger eller erhvervstyper, som ikke eller kun i ubetydelig grad kan medfører forurenings gener.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomheder	Skole, idrætsplads, kirke og kirkegård.	Skole og idrætshal mv.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition eller gives en sådan udformning, at den på anden vis tilpasses omgivelserne. Naturgas.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m. bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas.		Halbyggeri kan opføres med indskudt etage. Ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg, således at der opnås en sammenhængende bebyggelse.
Bebyggelsesprocent	30	50	40	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	_	11
Antal etager	1,5	_	_	_
Særlige forhold				

Veddum



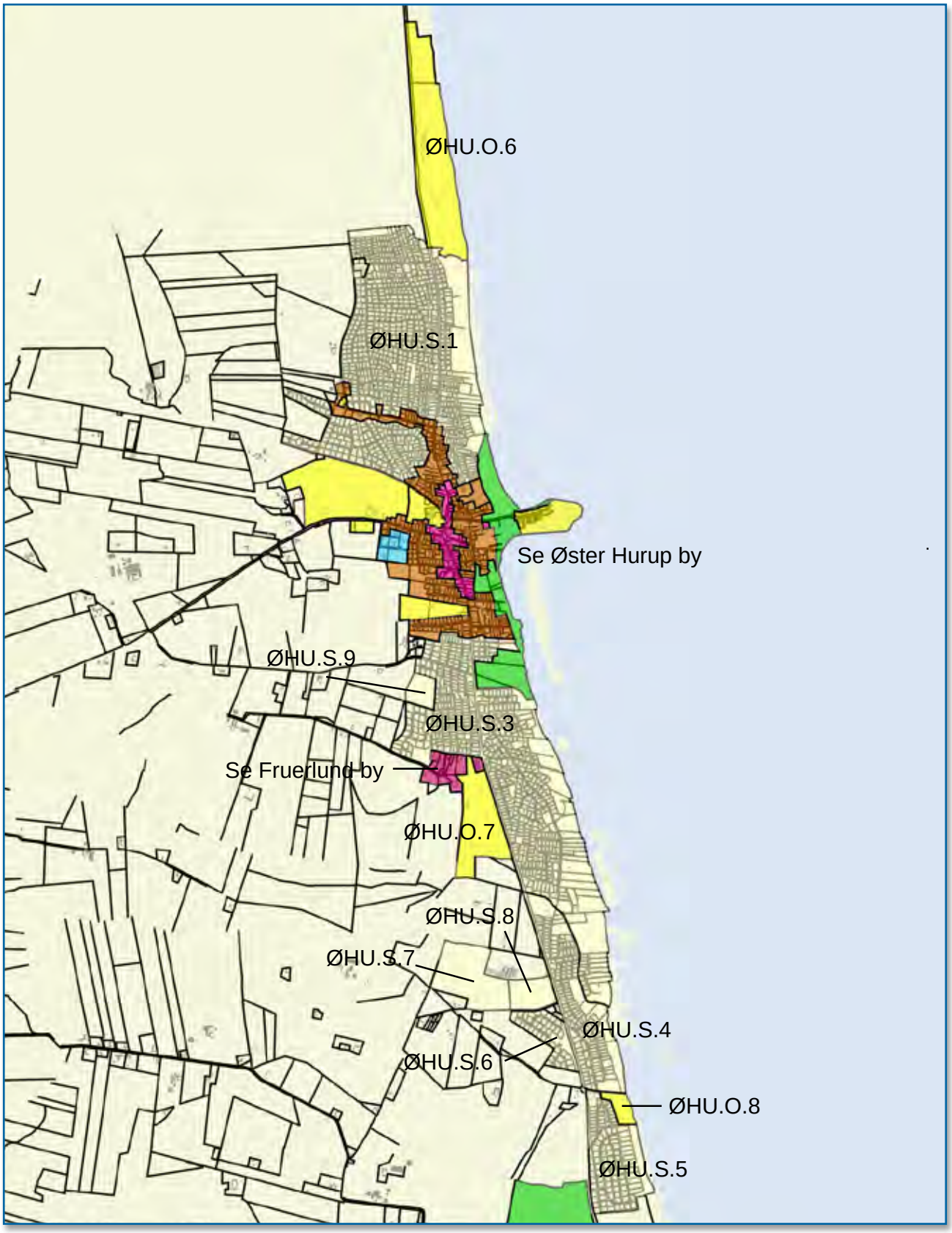
Rammebestemmelser

Veddum - Byzoneby - Boligområde - Blandet bolig og erhverv - Erhverv				
Områdenummer	VED.B.1	VED.BL.1	VED.E.1	VED.E.2
Områdenavn	Boligområde - Veddum	Veddum - landsby (gl. del)	Erhvervsområde - v/Veddum Hovedgade og Bakkegårdsvej	Erhvervsområde - v/Pejtervej - Varmeværk
Fremtidig anvendelse	Blandet boligområde. Der kan indpasses institutioner og ikke generende erhverv.	Blandet landsbybebyggelse. Boliger, service, institutioner mindre butikker og ikke generende erhverv.	Erhverv. Lettere industri-, service-, lager og håndværksvirksomhed mv. samt tekniske anlæg. Hvor det skønnes nødvendigt, kan etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.	Erhverv. Lettere industri-, service-, lager og håndværksvirksomhed mv. samt tekniske anlæg. Hvor det skønnes nødvendigt, kan etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Eksisterende værdifuld beplantning bevares.	Detailhandel: Der er i planperioden mulighed for tilvækst på op til 1500 m^2. Der kan indrettes dagligvare-butikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Butikkerne skal have en central beliggenhed. Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Bebyggelsesprocent: Højst 25 for boliger og højst 40 for anden bebyggelse. Etageantal: Højst 2 for boliger og højst 1,5 for anden bebyggelse. Lokalplan skal som udgangspunkt omfatte hele byen.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m. Undtaget enkelte bygninger eller bygningsdele, hvis særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør det. Erhvervsområdet skal afskærmes med beplantning mod boligområderne.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m. Undtaget enkelte bygninger eller bygningsdele, hvis særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør det. Erhvervsområdet skal afskærmes med beplantning mod boligområderne.
Bebyggelsesprocent	_	25	40	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	2	2	_	_
Særlige forhold				

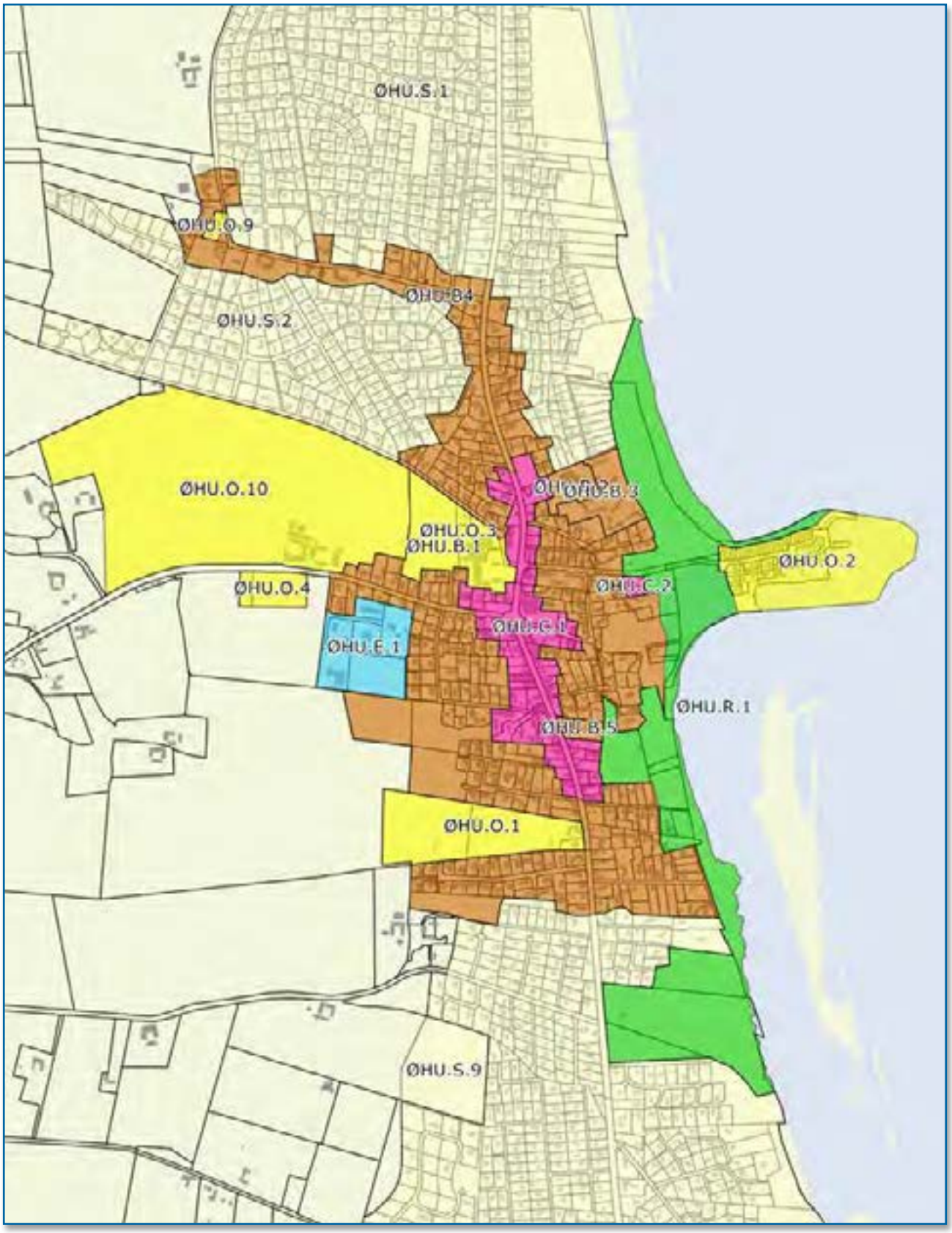
Rammebestemmelser

Veddum - byzoneby - Offentligt område				
Områdenummer	VED.O.1			
Områdenavn	Offentligt område - v/Veddum gl. skole og idrætsklub			
Fremtidig anvendelse	Offentlige formål. Idrætsanlæg, børnehave, bibliotek, lokalhistorisk arkiv mv.			
Nuværende zonestatus	Byzone			
Fremtidig zonestatus	Byzone			
Bebyggelsens omfang og udformning				
Bebyggelses-procent	40			
Maksimal bygningshøjde	10			
Antal etager	2,5			
Særlige forhold				

Øster Hurup området



Øster Hurup


ØHU.S.1
ØHU.O.9
ØHU.B.4
ØHU.S.2
ØHU.O.10
ØHU.B.3
ØHU.O.3
ØHU.B.1
ØHU.O.2
ØHU.O.4
ØHU.C.2
ØHU.C.1
ØHU.E.1
ØHU.R.1
ØHU.B.5
ØHU.O.1
ØHU.S.9

Rammebestemmelser

Øster Hurup - Byzoneby - Centerområder - Boligområder				
Områdenummer	ØHU.C.1	ØHU.C.2	ØHU.B.1	ØHU.B.2
Områdenavn	Centerområde - Centerområdet i Øster Hurup	Centerområde - Havnepladsen	Boligområde - Boligområder v/Nørre Hurupvej, Kystvejen, Novovej/Kongensvej og Solbjergvej/ved Møllen	Boligområde - Badeland mv. v/Havblik
Fremtidig anvendelse	Bl. byområde med boliger, butikker, service, hotel, restaurant, institutioner og andre ikke-generende erhverv.	Hotel, café/restaurant, selskabslokaler og andre publikumsorienterede formål.	Der kan indpasses institutioner, mindre butikker og ikke generende erhverv.	Boligformål, tæt-lav/etage byggelse, friarealer, parkering mv.
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. I bymidten kan der indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Krav om indretning af bolig til restauranter og butikker som primært er baseret på turisme. Skiltning og facadeændringer skal godkendes af Byrådet.	Detailhandel: I den samlede bymidte er der i planperioden mulighed for en tilvækst på op til 1500 m^2. I bymidten kan der indrettes dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m^2 og udvalgsvarebutikker på op til 500 m^2. Krav om indretning af bolig til restauranter og butikker som primært er baseret på turisme. Skiltning og facadeændringer skal godkendes af Byrådet.	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Ved ny sammenhængende bebyggelse skal der etableres en lægivende og strukturerende beplantning. Der skal sikres mulighed for at plante træer langs veje og stier samt på friarealer. Eksisterende beplantning skal bevares.	
Bebyggelsesprocent	60	35	30	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	12
Antal etager	2	1,5	2	2,5
Særlige forhold		Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Øster Hurup - Byzoneby - Boligområder				
Områdenummer	ØHU.B.3	ØHU.B.4	ØHU.B.5	
Områdenavn	Boligområde - v/Havblik	Boligområde - Nørre Hurupvej 9	Boligområde - Kystvejen 67 -71	
Fremtidig anvendelse	Tæt-lav/etage bebyggelse, friarealer, parkering mv.	Boligformål	Tæt-lav boligområde	
Nuværende zonestatus	Byzone	Byzone og sommerhusområde	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Friarealer: Min. 100% af bebyggelsens bruttoetage-areal på den enkelte ejendom.	Eksisterende beplantning skal bevares.	Bebyggelse ud mod Kystvejen skal placeres som randbebyggelse.	
Bebyggelsesprocent	40	30	45	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	
Antal etager	2	2	2	
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

Øster Hurup - Byzoneby - Erhvervsområde - Offentligt område				
Områdenummer	ØHU.E.1		ØHU.O.1	ØHU.O.2
Områdenavn	Erhvervsområde - v/ Solbjergvej med lokalt kraftvarmeværk		Offentligt område - Øster Hurup Camping	Offentligt område - Havnen i Øster Hurup
Fremtidig anvendelse	Lettere industri-, lager- og håndværksvirksomhed samt tekniske anlæg.		Campingplads med tilhørende bygninger.	Fiskeri- og lystbådehavn med de aktiviteter som knytter sig hertil. Helårsboliger.
Nuværende zonestatus	Byzone		Landzone og byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone		Landzone og byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Hvis der skønnes behov for det kan der evt. etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Bygningshøjde: 8,5 m. Kraftvarmeværkets skorsten kan opføres i den af myndighederne krævede højde. Erhvervsparcellerne skal adskilles af tætte beplantningsbælter.		Der må kun opføres bygninger som er nødvendige for campingpladsens drift. Bygningsfelter skal fremgå af lokalplanen. Campingpladsen skal have karakter af fritidsområde med afskærmende beplantning omkring bygninger og langs pladsens afgrænsning. Bygningshøjde: Højst 7,5 m for bebo-else og informationsbygning. Servicebygninger på pladsen højst 5,5 m.	Der er mulighed for mindre havnerelaterede butikker. Bebyggelsesprocent: Fiskerihavn og helårsboliger: højst 40. Lystbådhavn: højst 10. Ny bebyggelse skal have maritimt præg.
Bebyggelses-procent	50		0	40
Maksimal bygningshøjde	8,5		7,5	8,5
Antal etager	1,5		0	2
Særlige forhold				Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Øster Hurup - Byzoneby - Offentligt område				
Områdenummer	ØHU.O.3	ØHU.O.4	ØHU.O.6	ØHU.O.7
Områdenavn	Offentligt område - Øster Hurup Gammel Skole	Offentligt område - Øster Hurup Kirke	Offentligt område - Toft campingplads	Offentligt område - Fritidsområde ved Fruerlund
Fremtidig anvendelse	Hotel, vandrehjem, kontorformål, liberale erhverv, idrætsanlæg, hal og medborgerhus.	Kirke og kirkegård.	Campingplads med tilhørende bygninger.	Offentlig formål. Større fritids- og forlystelsesanlæg, cafeteria, parkering, kontor, bestyrerbolig mv.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjde: Højst 8,5 m. Dog 11,5 m for hallen.	Der kan kun opføres bebyggelse som er nødvendig for kirkens drift. Kirkens landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes.	Der kan opføres campinghytter - herudover kun bebyggelse som er nødvendig for campingpladsens drift. Campingpladsen skal have karakter af fritidsområde med afskærmende beplantning omkring bygninger og langs pladsens afgrænsning.	
Bebyggelsesprocent	40	_	_	10
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	6,5	8,5
Antal etager	2	_	1	1,5
Særlige forhold			Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

Øster Hurup - Byzoneby - Offentligt område -Rekreativt område				
Områdenummer	ØHU.O.8	ØHU.O.9	ØHU.O.10	ØHU.R.1
Områdenavn	Offentligt område - Strand ved Haslevgårde	Offentligt område - Minizoo ved Nørre Hurupvej	Offentligt område - Øster Hurup Ferieby, Solbjergvej	Rekreativt område - Grønt område ved Kattegatkysten
Fremtidig anvendelse	Offentligt strandareal.	Offentligt formål. Fritidsformål, turisme mv. samt anlæg der knytter sig hertil.	Ferieby, fritidsaktiviteter samt lignende rekreative anlæg.	Naturområde og offentlige strandarealer. Rekreativt formål. Strandpark m.v.
Nuværende zonestatus	Sommerhusområde	Landzone	Landzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	Landzone	Byzone	Landzone og byzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Området kan ikke bebygges.	Områdets anvendelse må ikke være til miljømæssig gene for den omkringliggende bebyggelse.	Der kan max. planlægges for 1600 sengepladser i feriebyen. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde karakteren af den eksisterende sommerhusbebyggelse gennem god arkitektur og materialevalg. Bebyggelsen kan alene ske på rundlag af en samlet plan for området. Højere bebyggelsesprocent end 25, kan tillades i henhold til en samlet bebyggelsesplan for hele området. Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.	Der kan kun opføres bygninger som er nødvendige for den almene rekreative brug af området. Der skal reserveres areal til et sammenhængende stiforløb langs kysten.
Bebyggelsesprocent	0	10	25	_
Maksimal bygningshøjde	0	8,5	8,5	_
Antal etager	0	1,5	2	_
Særlige forhold				Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

Øster Hurup - Sommerhusområder				
Områdenummer	ØHU.S.1	ØHU.S.2	ØHU.S.3	ØHU.S.4
Områdenavn	Sommerhusområde - v/ Sellegaardevej	Sommerhusområde - v/ Langerimsvej	Sommerhusområde - v/ Fruelund og Haslevgårde	Sommerhusområde- Møllevænget og Plantagen Haslevgaard
Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.
Nuværende zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde og landzone	Sommerhusområde
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reserveres areal til et sammenhængende stiforløb langs kysten.	Områdets karakter af fritidsområde skal bevares.	Områdets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reserveres areal til en sti langs kysten.	Områdets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reserveres areal til en sti langs kysten.
Bebyggelses-procent	15	15	15	15
Maksimal bygningshøjde	5	5	5	5
Antal etager	1	1	1	1
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

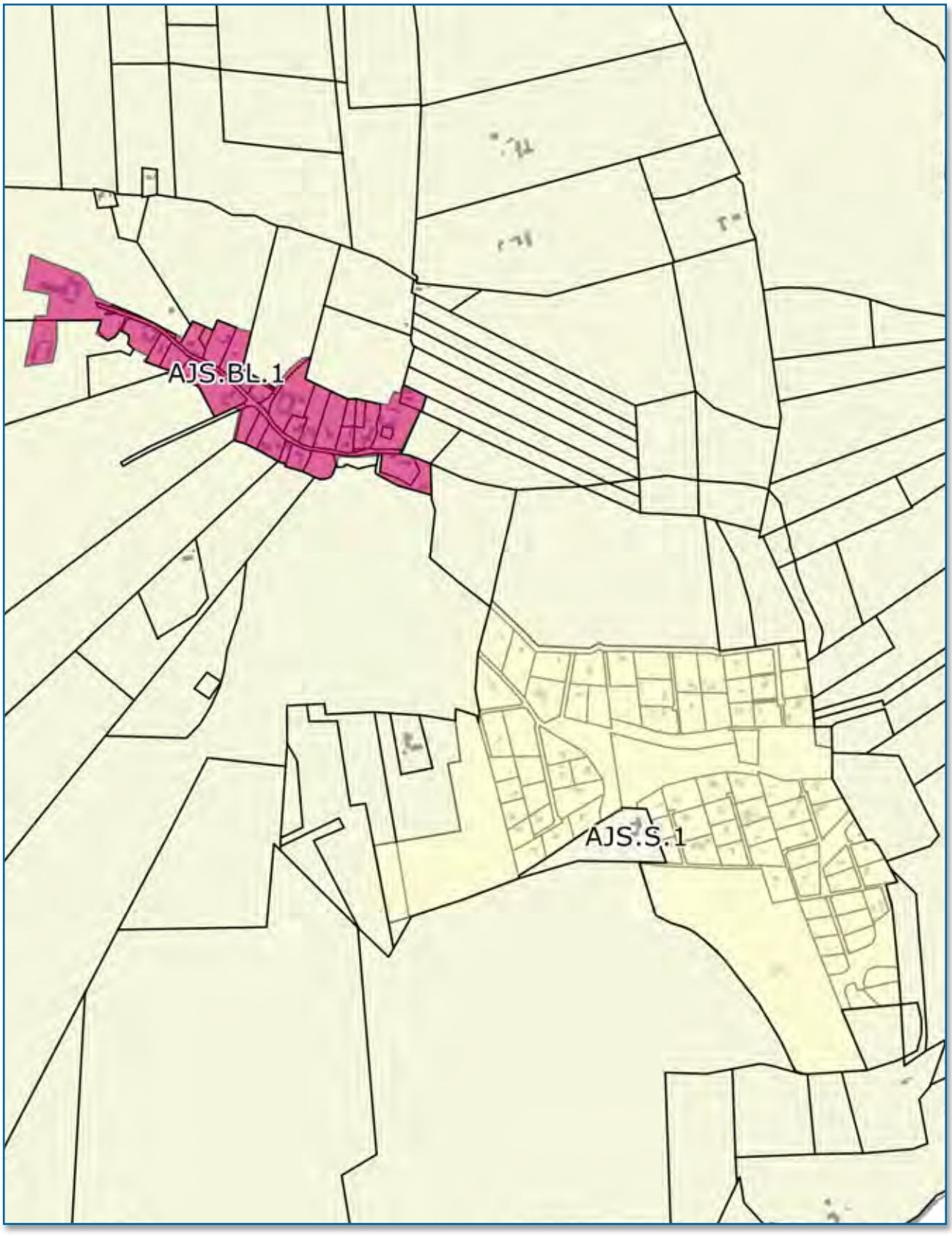
Rammebestemmelser

Øster Hurup - Sommerhusområder				
Områdenummer	ØHU.S.5	ØHU.S.6	ØHU.S.7	ØHU.S.8
Områdenavn	Sommehusområde - Bondes Bakke og Haslevgaarde Bakke	Sommerhusområde - Haslevgårde Eng	Sommerhusområde - v/Haslevgaardevej	Sommerhusområde - v/Haslevgaardevej og Kystvejen
Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.
Nuværende zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reserveres areal til en sti langs kysten.	Der skal etableres støjdæmpning mod Kysrvejen.	Forhold vedrørende fredskov afklares i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan.	Rammeområdet er udlagt i Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005, del af udlæg Øster Hurup 10, Hadsund Kommune. Max. ramme for hele Øster Hurup 10 er 63 sommerhusgrunde. Der er i lokalplan S.03.02, vedtaget 23.02.06, udlagt 40 sommerhusgrunde. Der kan således, i ØHU.S.8 max. udlægges 23 sommerhusgrunde. Der skal etableres støjdæmpning mod Kystvejen. Vejadgangen til området skal ske fra Haslevgaardevej.
Bebyggelses-procent	15	15	15	15
Maksimal bygningshøjde	5	5	5	5
Antal etager	1	1	1	1
Særlige forhold				

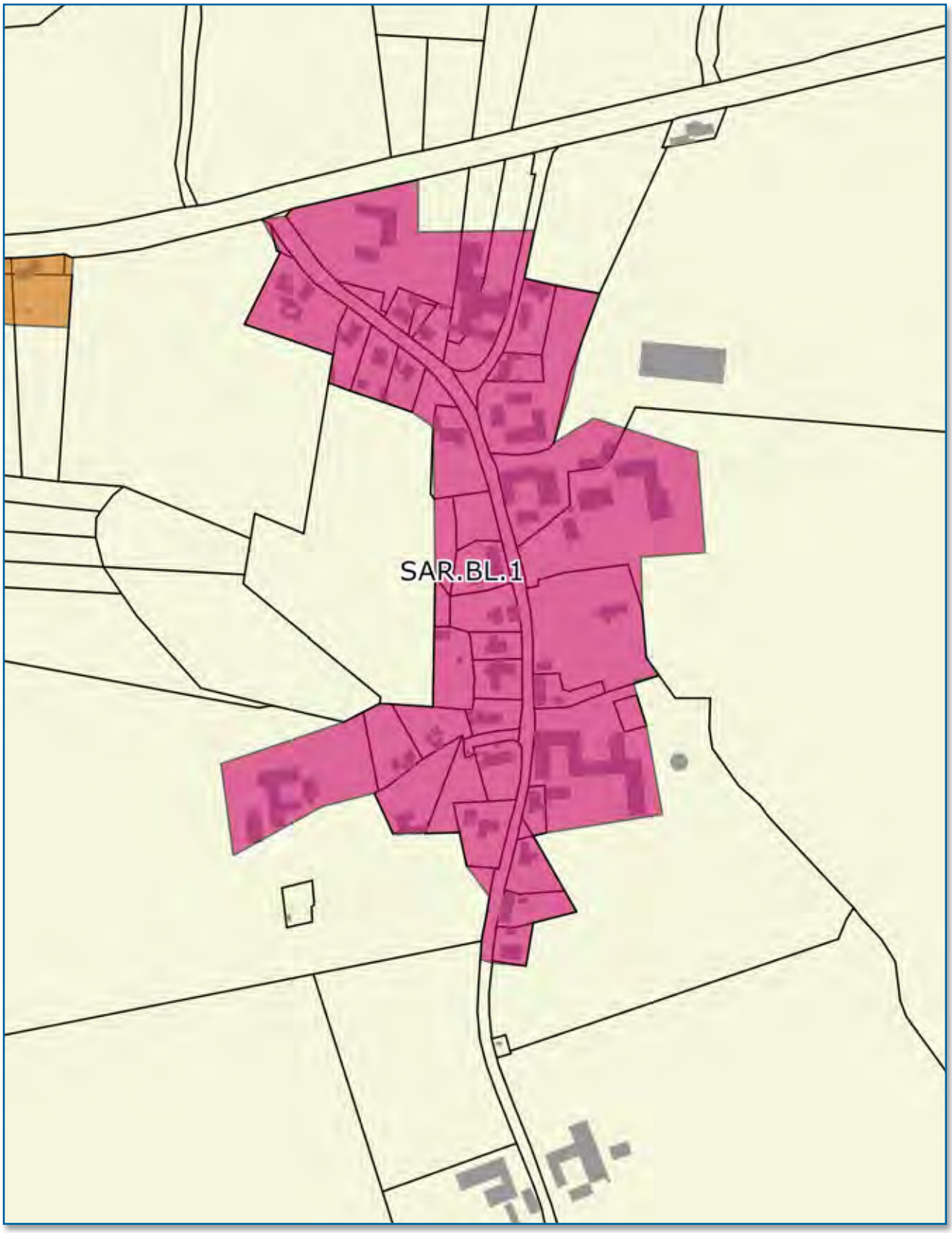
Rammebestemmelser

Øster Hurup - Sommerhusområder				
Områdenummer	ØHU.S.9	ØHU.S.10		
Områdenavn	Sommehusområde - Hedegaardevej 11	Sommerhusområde - v/Sellegaardevej		
Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde.	Sommerhusområde.		
Nuværende zonestatus	Landzone	Sommerhusområde		
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde		
Bebyggelsens omfang og udformning	Rammeområdet er udlagt i Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005, del af udlæg Øster Hurup 9, Hadsund Kommune. Max. ramme for hele Øster Hurup 9 er 40 sommerhusgrunde. Der er i lokalplan S.03.06, vedtaget 24.05.06, udlagt 29 sommerhusgrunde. Der kan således, i ØHU.S.9 max. udlægges 11 sommerhusgrunde. Vejadgang til området skal ske fra Hedegdårevej. Udlæg af stiforbindelse til Neptunvej og sti nord for Solbærhaven.			
Bebyggelsesprocent	15	30		
Maksimal bygningshøjde	5	8,5		
Antal etager	1	2		
Særlige forhold				

Ajstrup



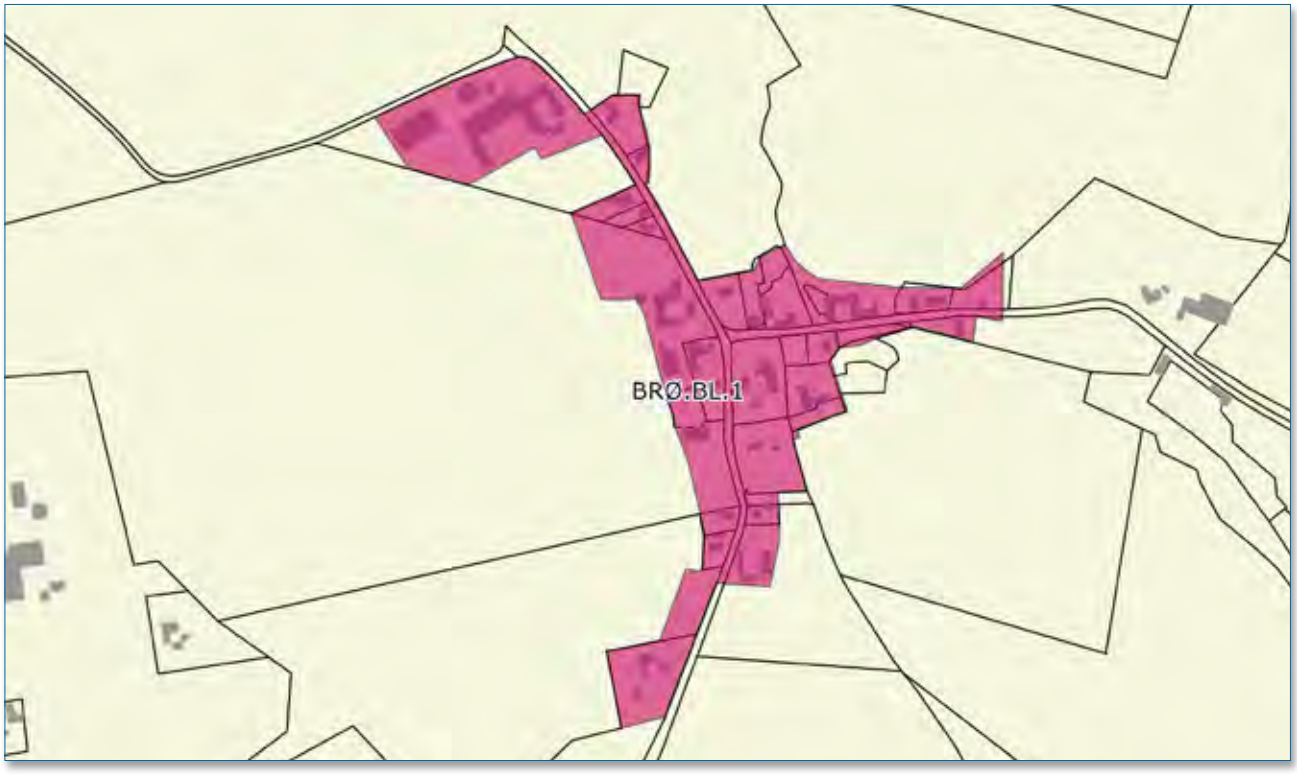
Store Arden



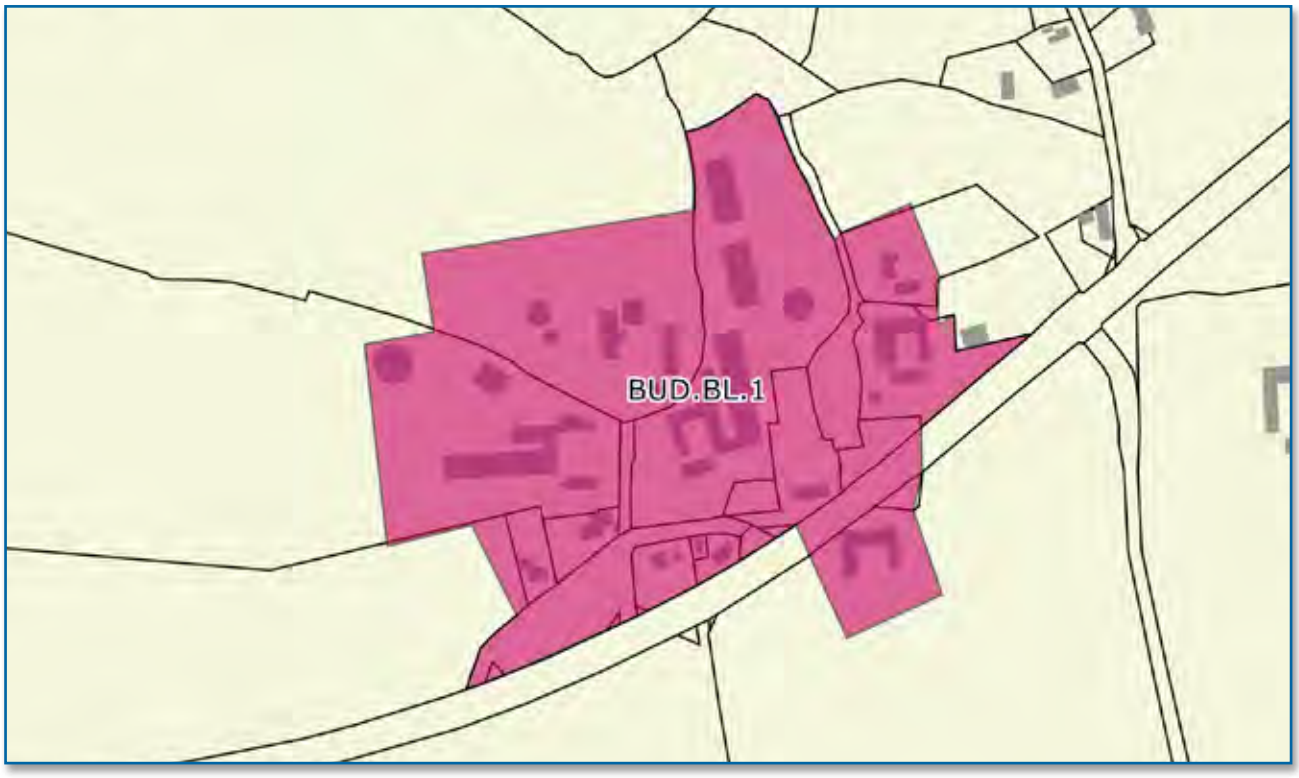
Bettebyen



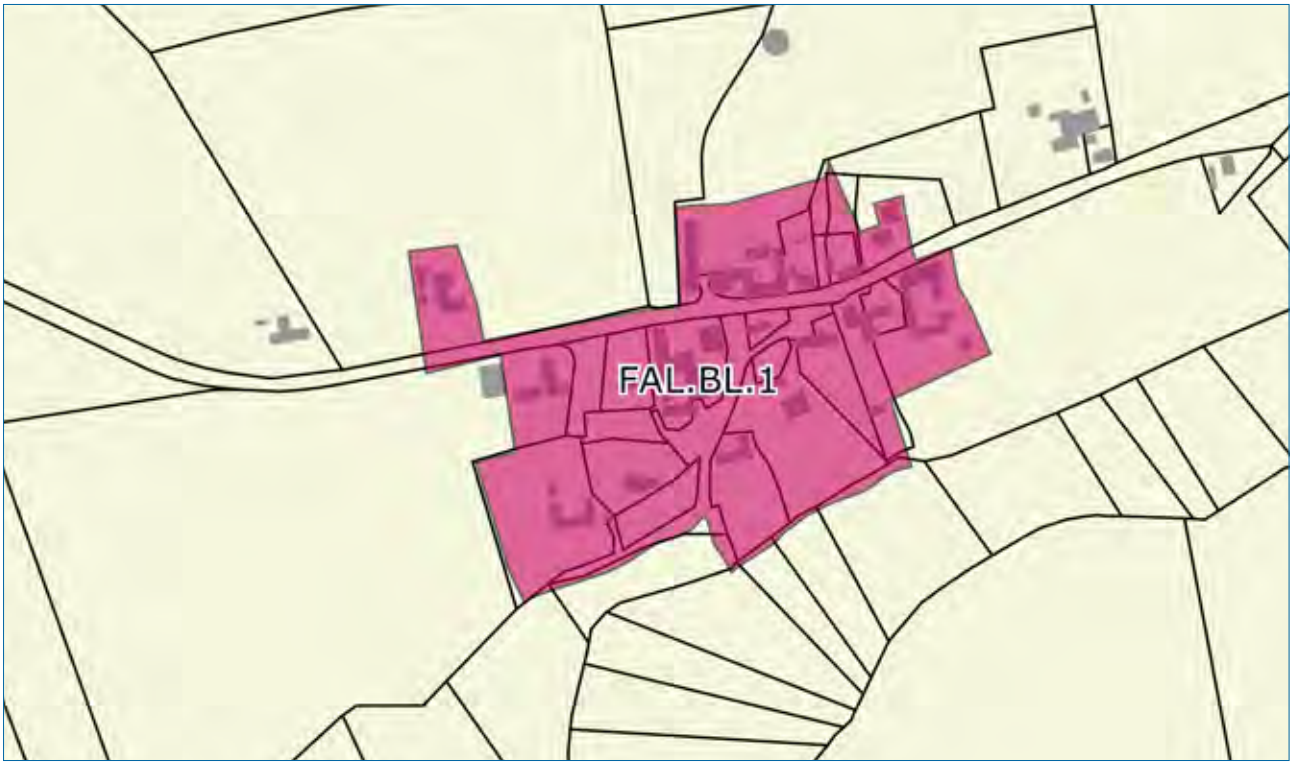
Brøndum



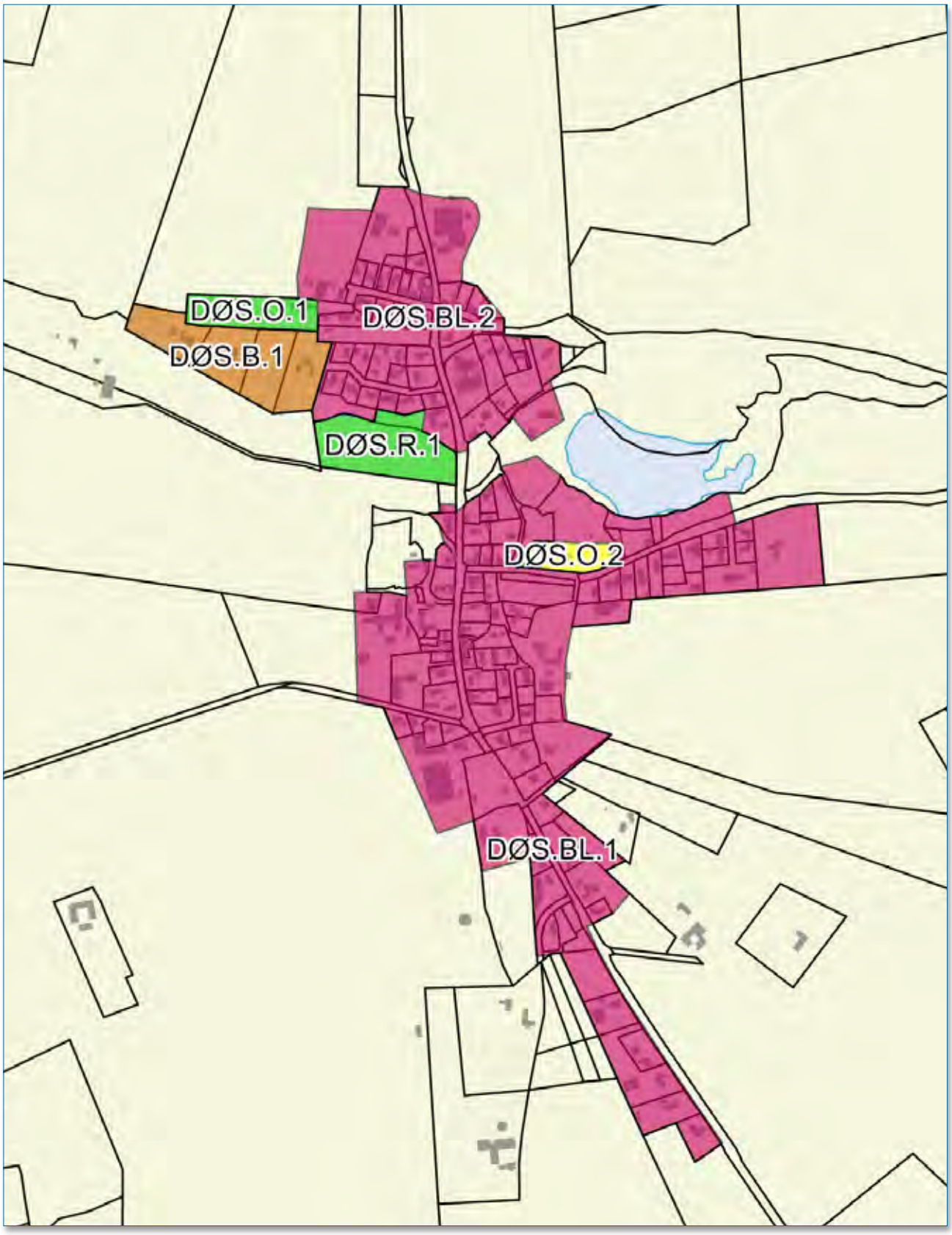
Buddum



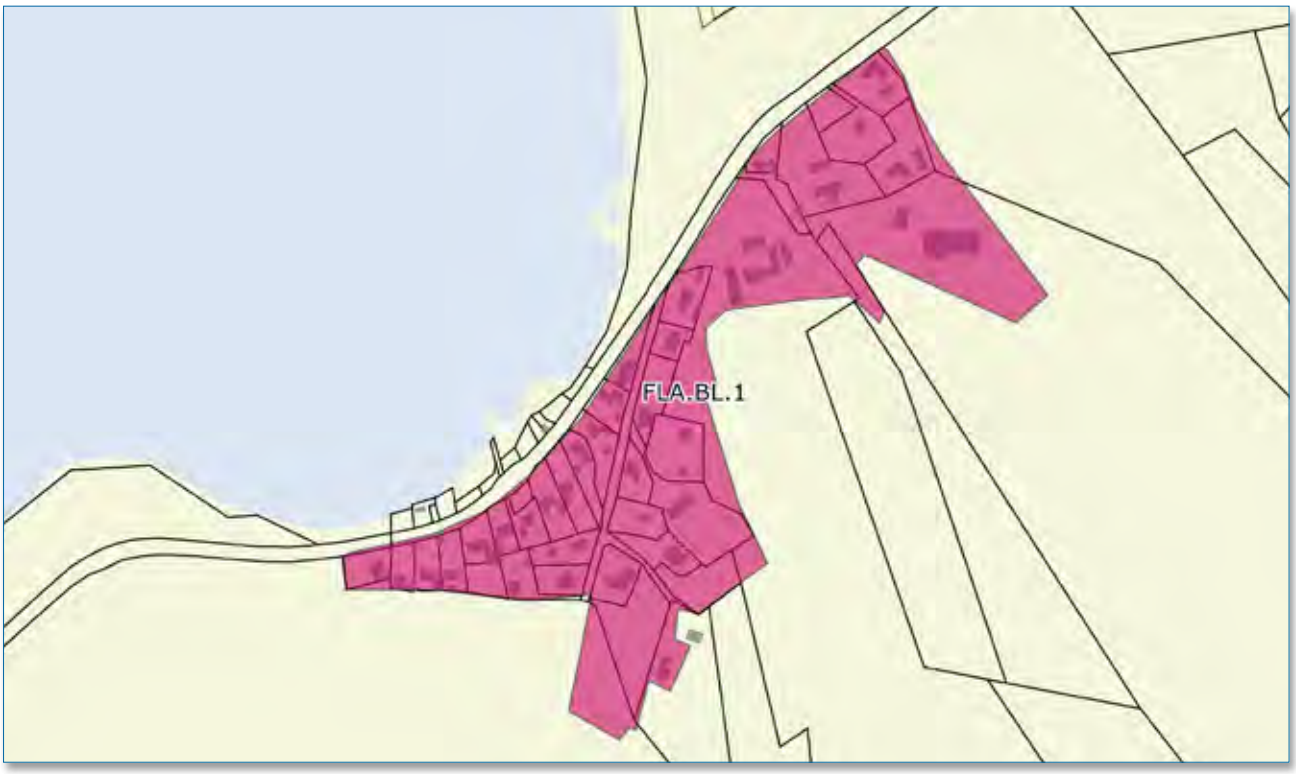
Falslev



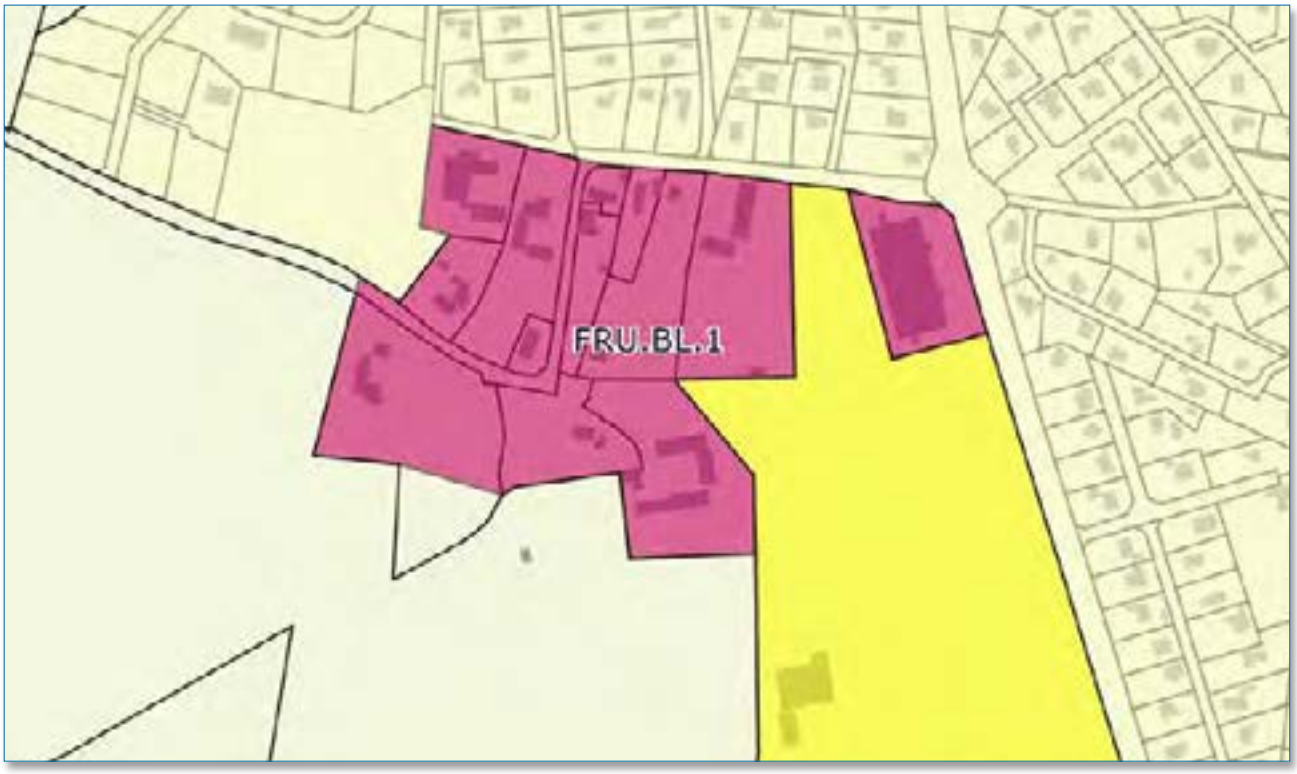
Døstrup



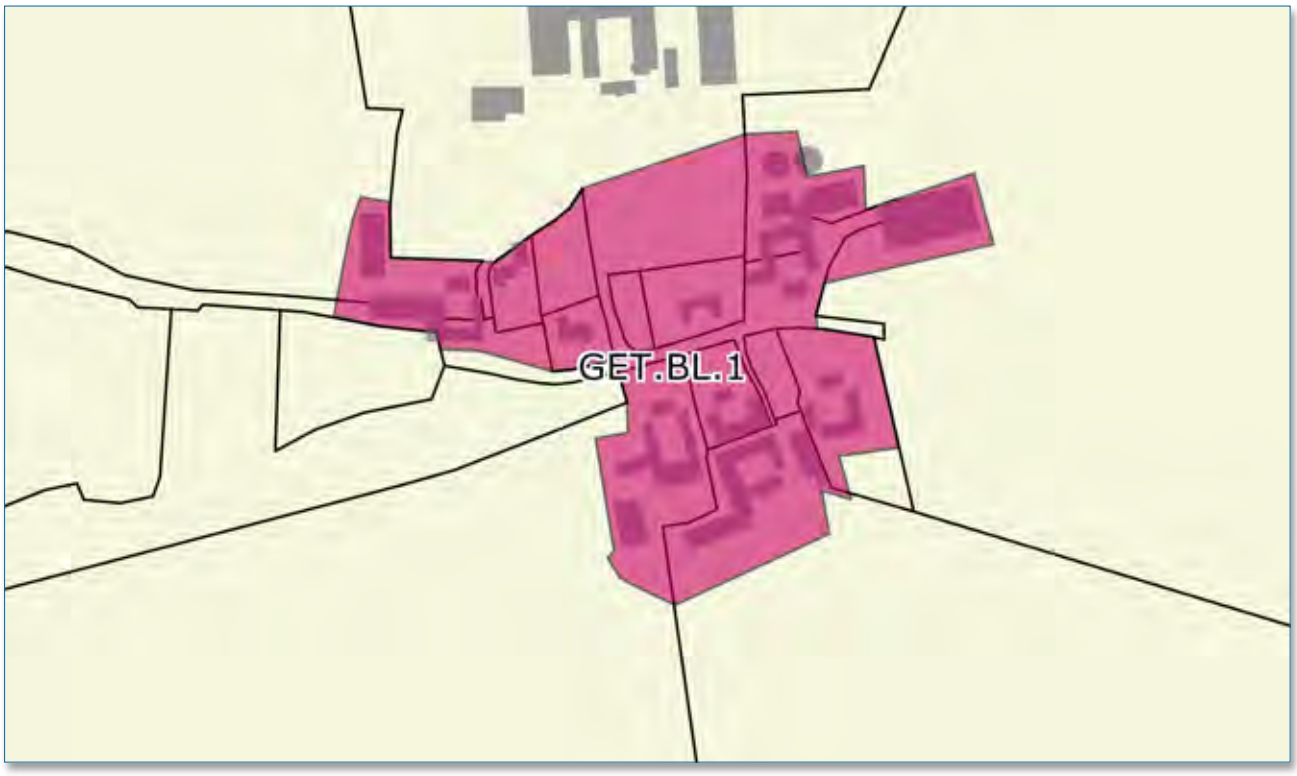
Fladbjerg



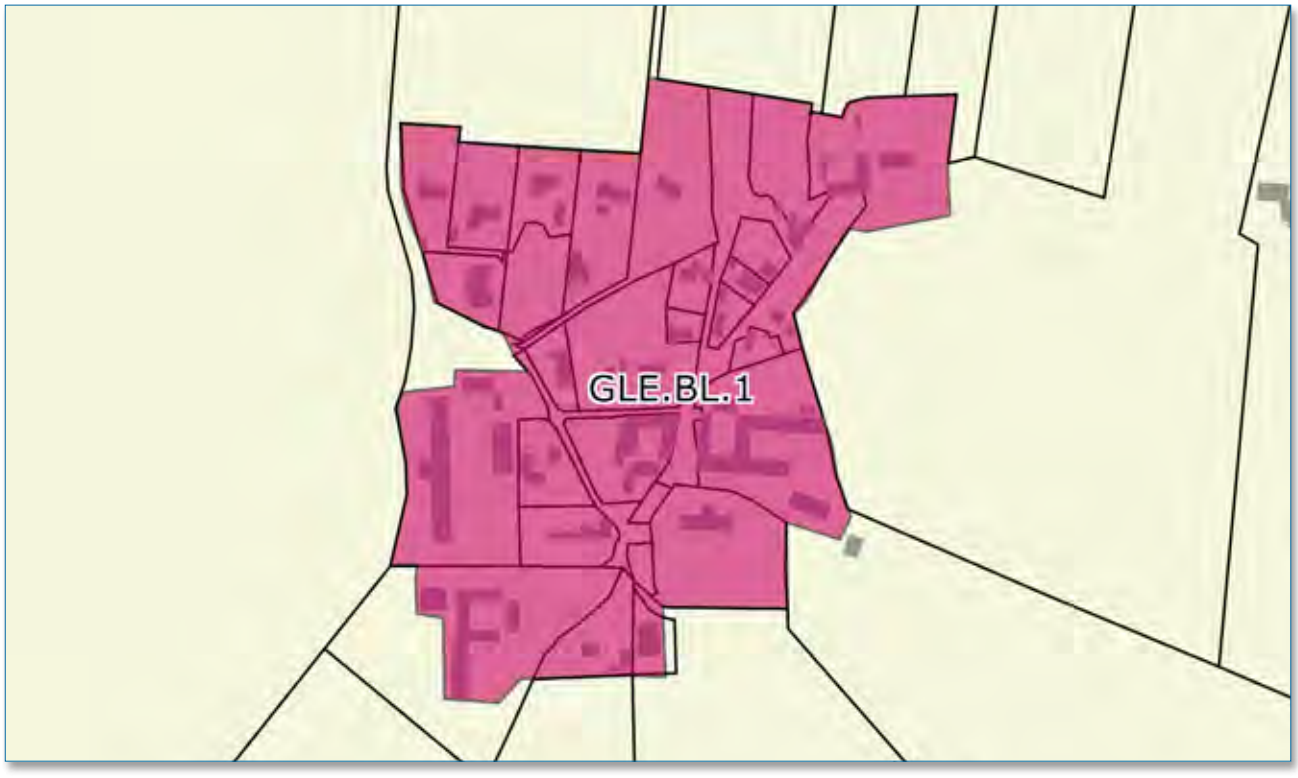
Fruerlund



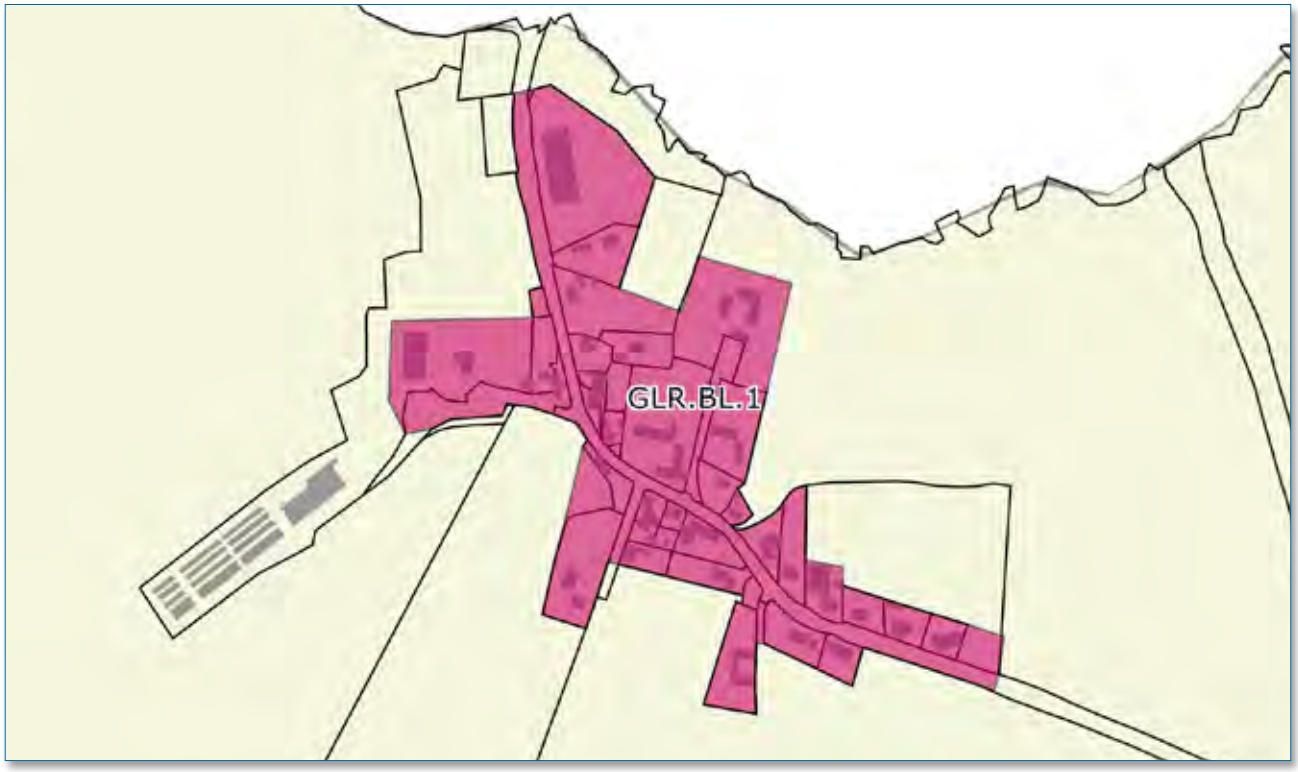
Gettrup



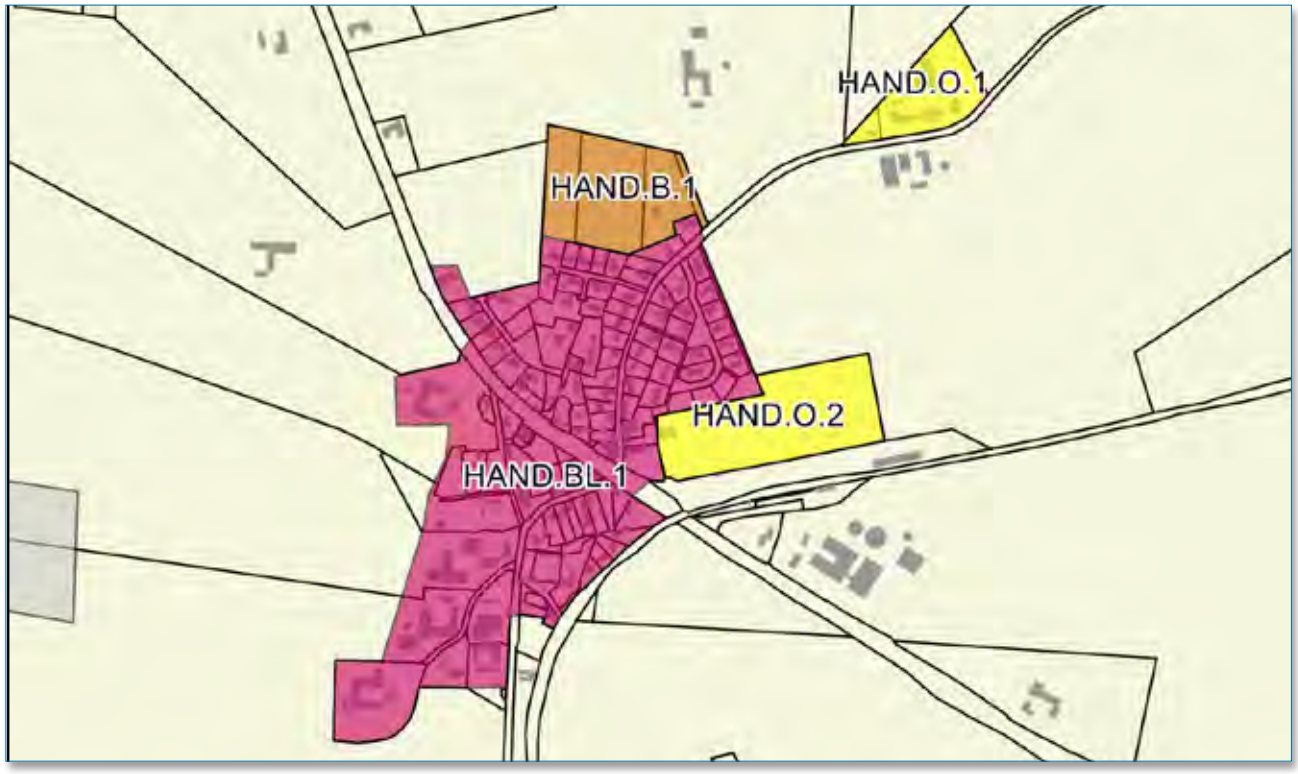
Glenstrup



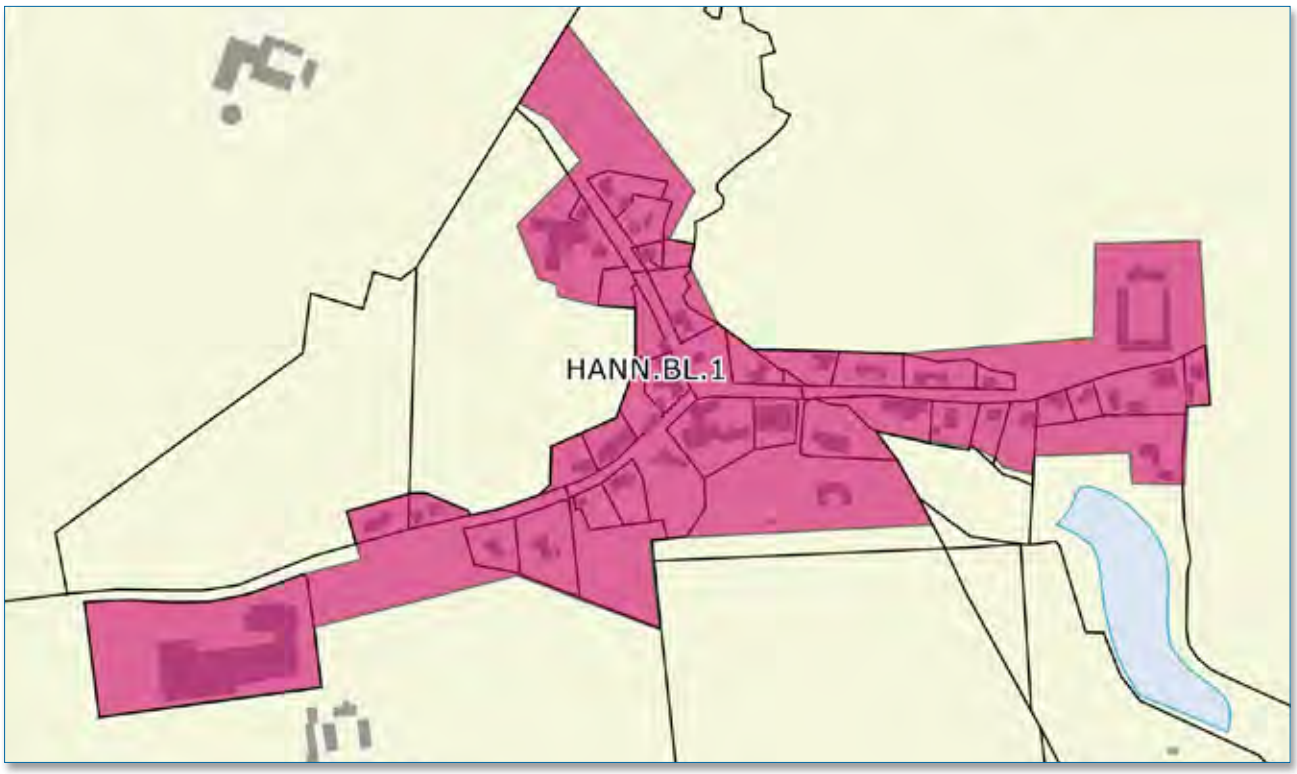
Glerup



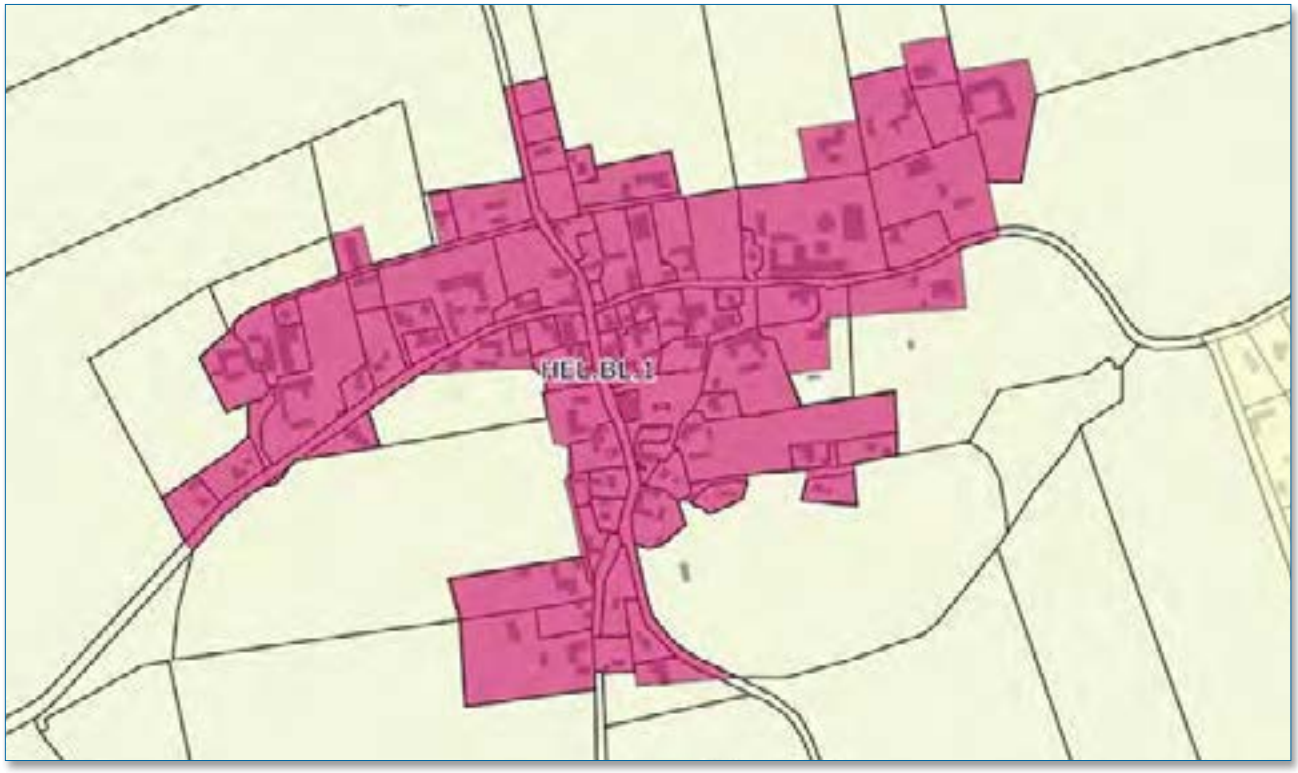
Handest



Hannerup



Helberskov



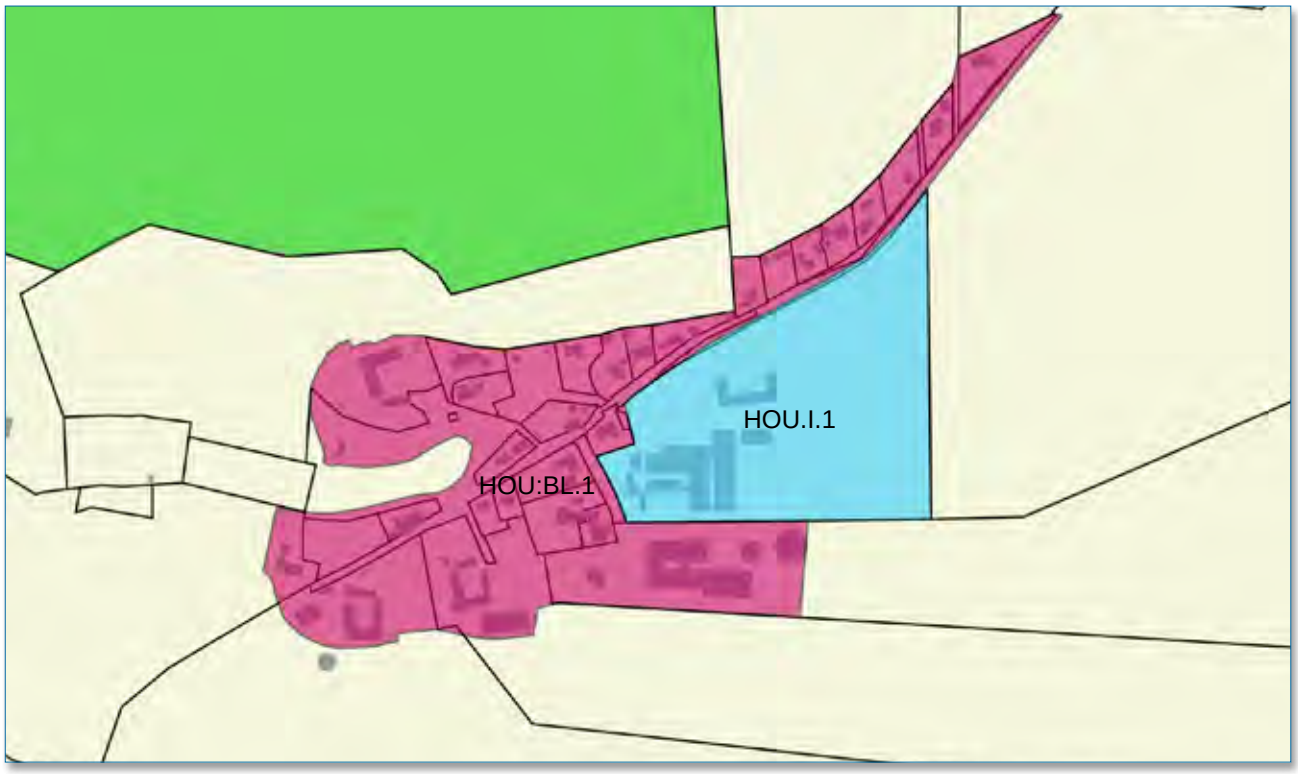
Hem



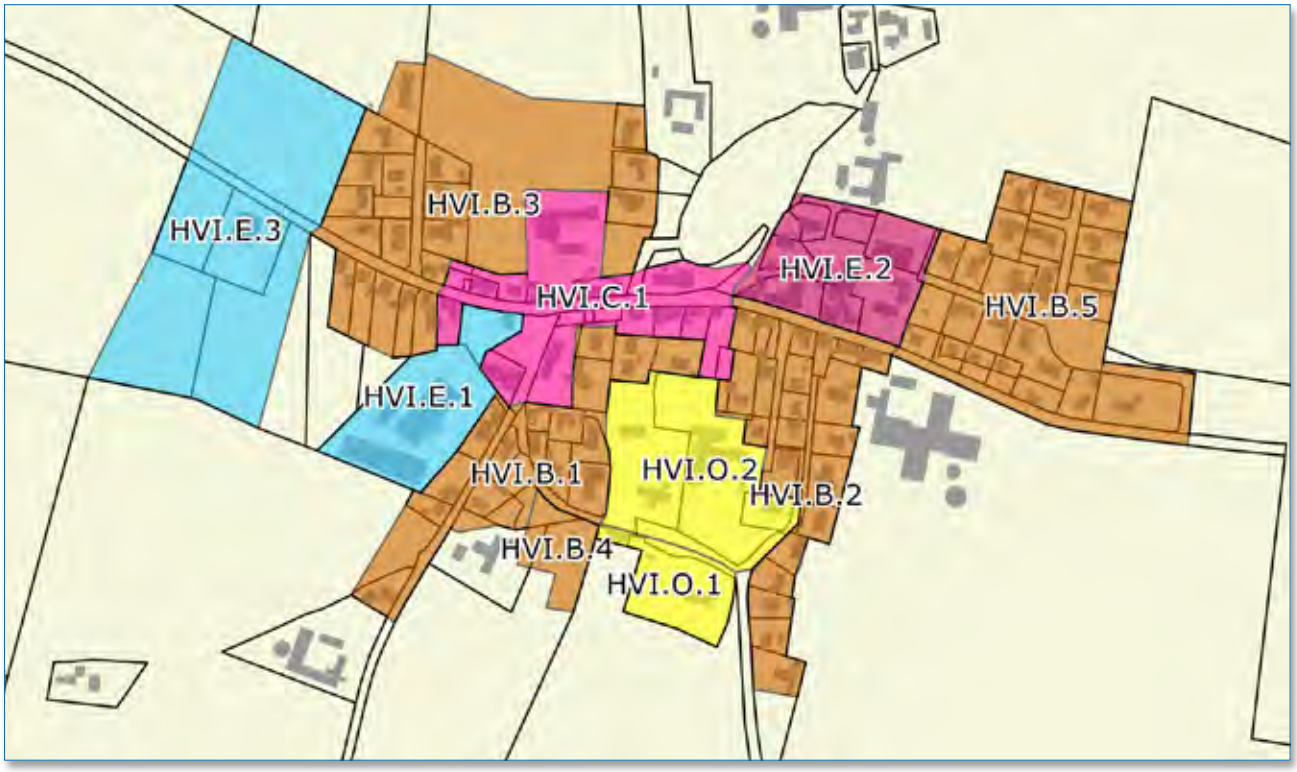
Holmgård



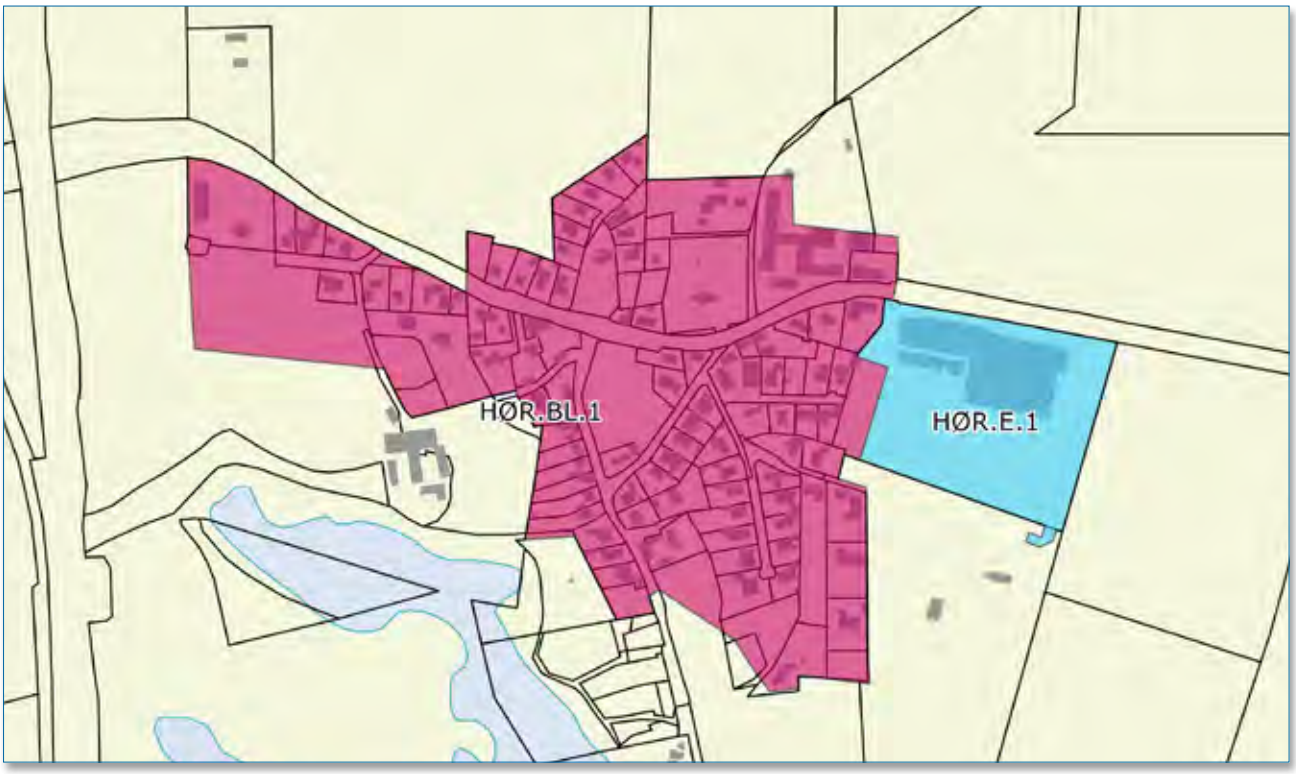
Hou


HOU.I.1
HOU:BL.1

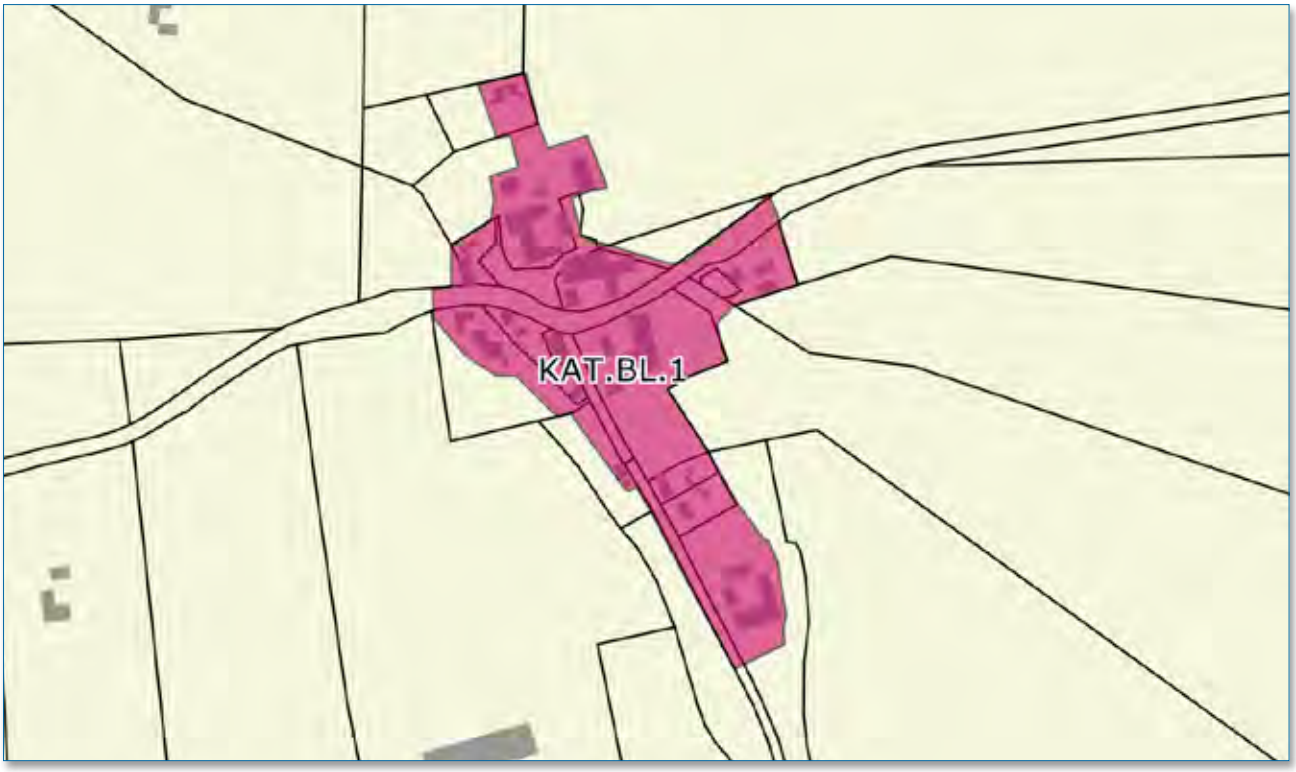
Hvilsom


HVI.B.3
HVI.E.3
HVI.E.2
HVI.C.1
HVI.B.5
HVI.E.1
HVI.B.1
HVI.O.2
HVI.B.2
HVI.B.4
HVI.O.1

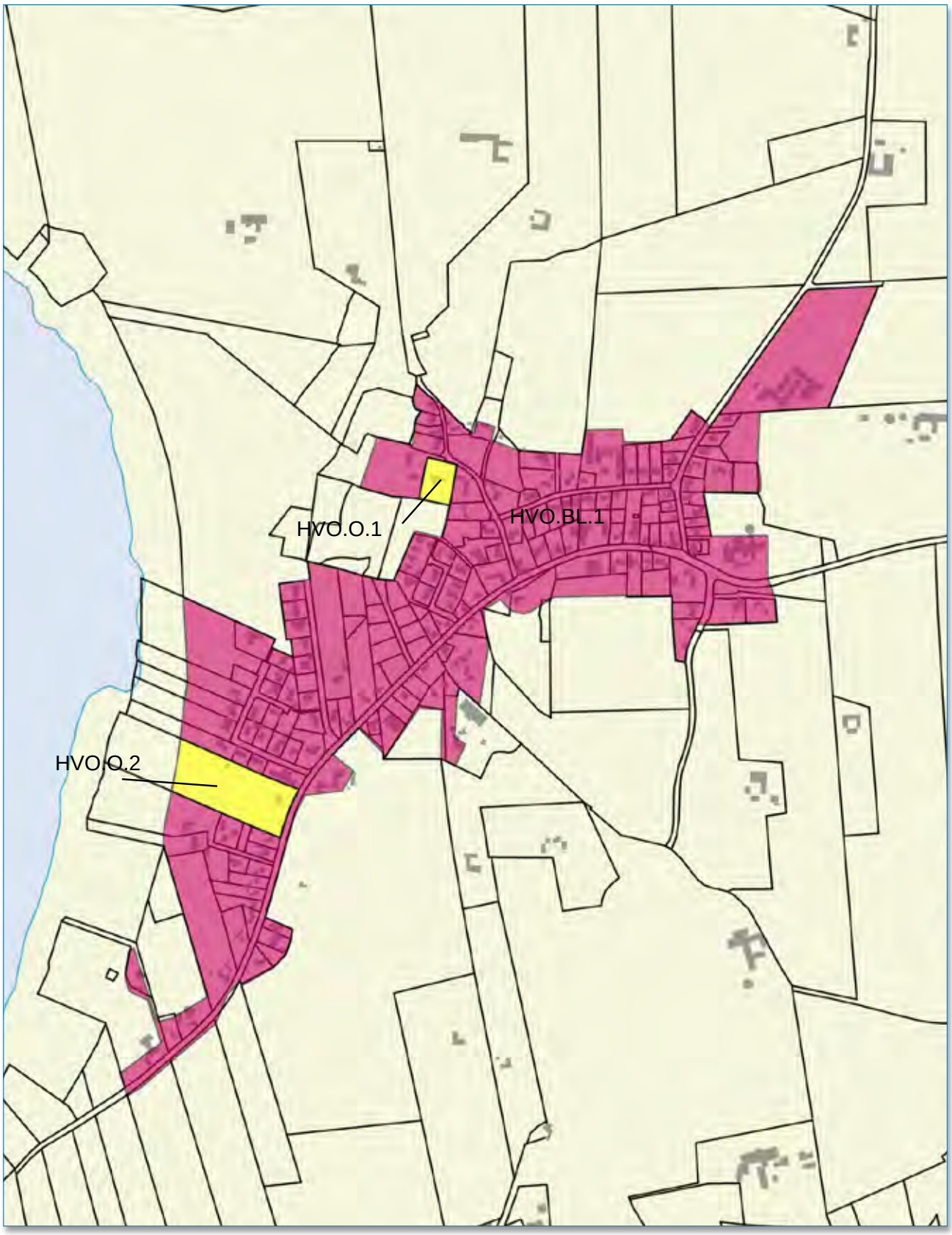
Hørby Kirkeby



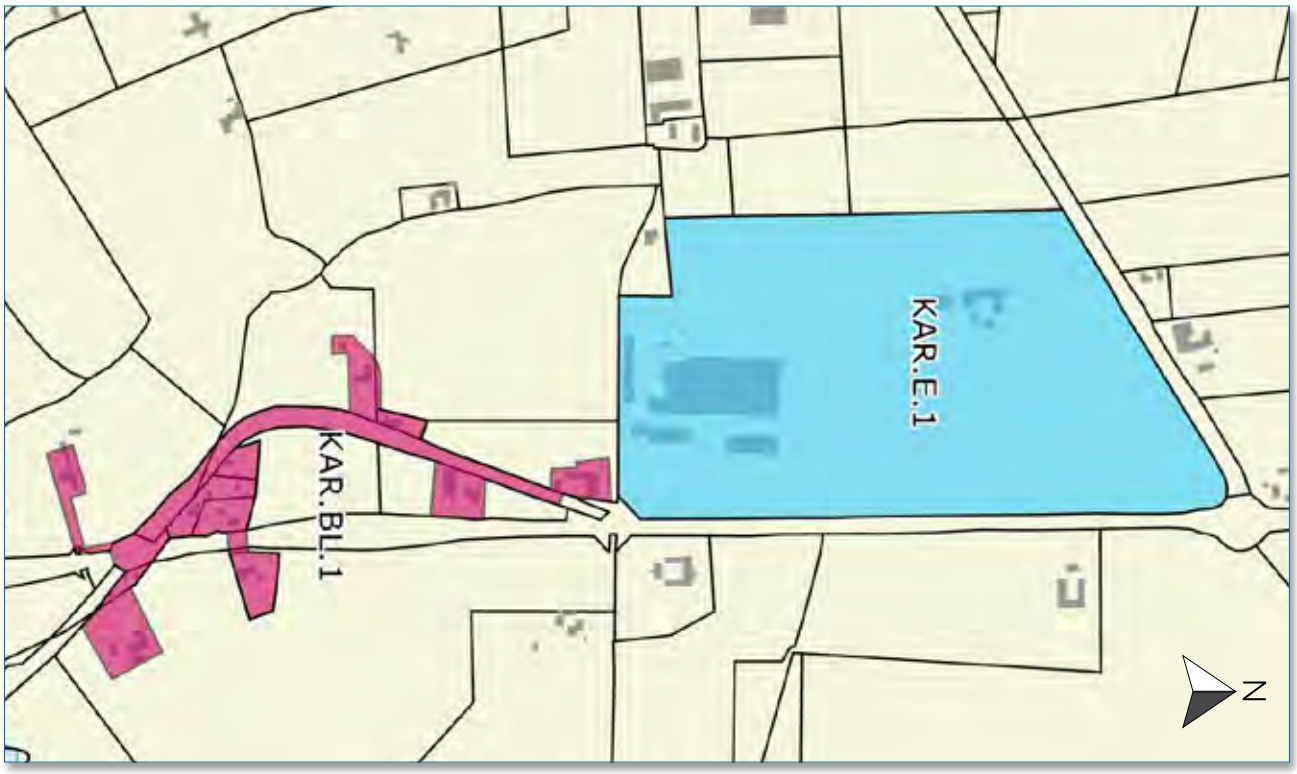
Katbjerg



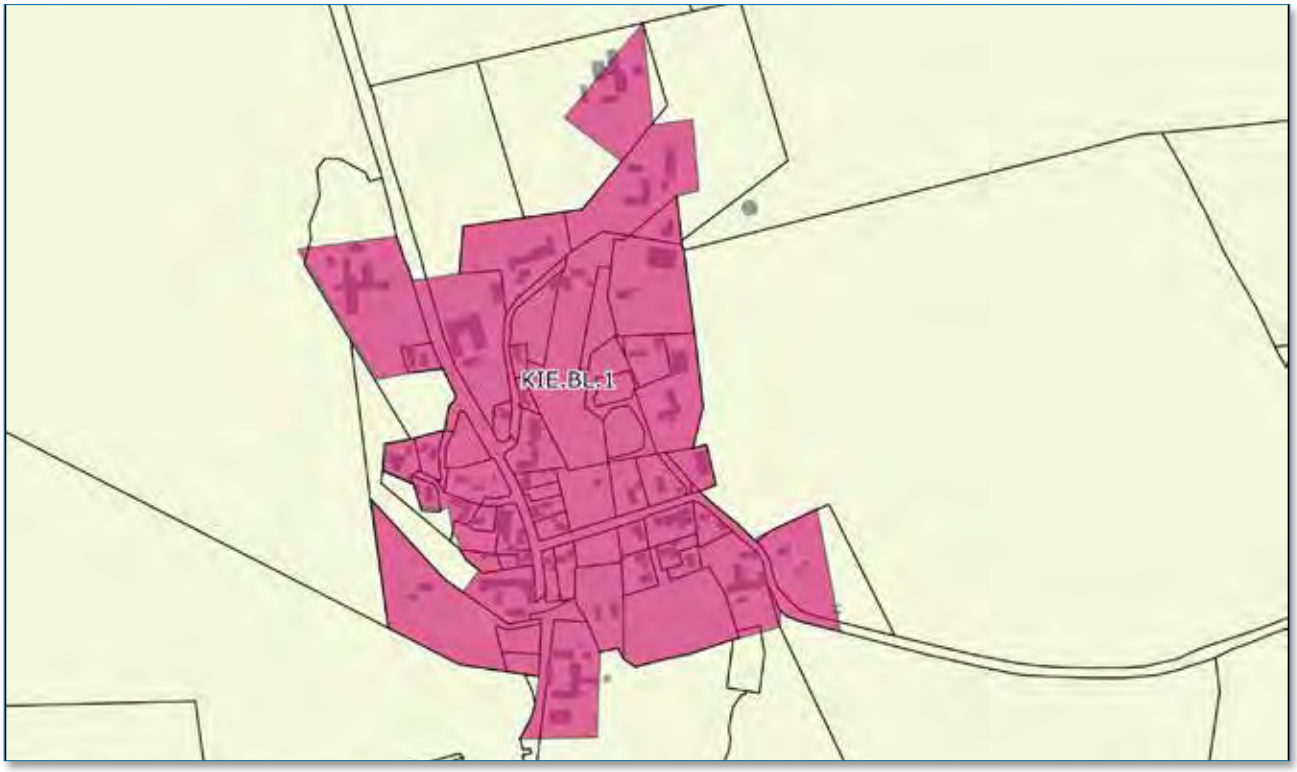
Hvornum



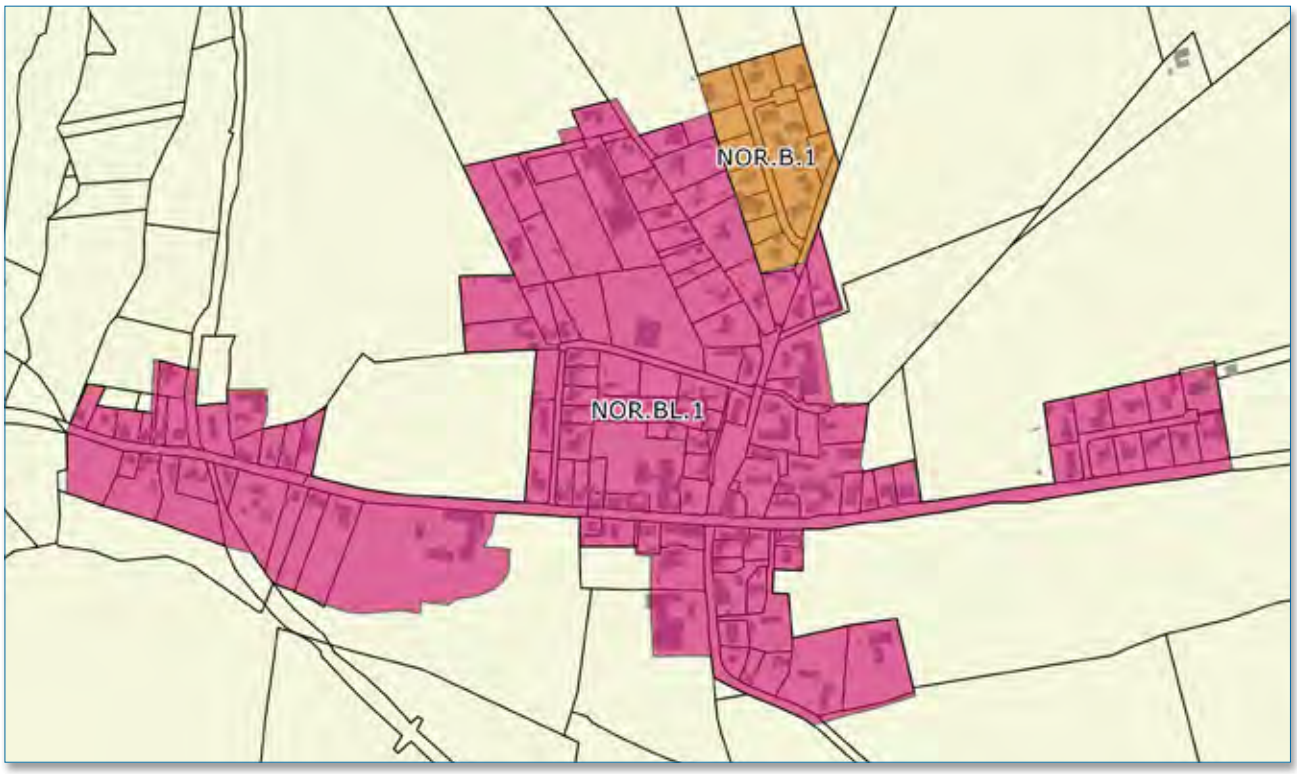
Karlby



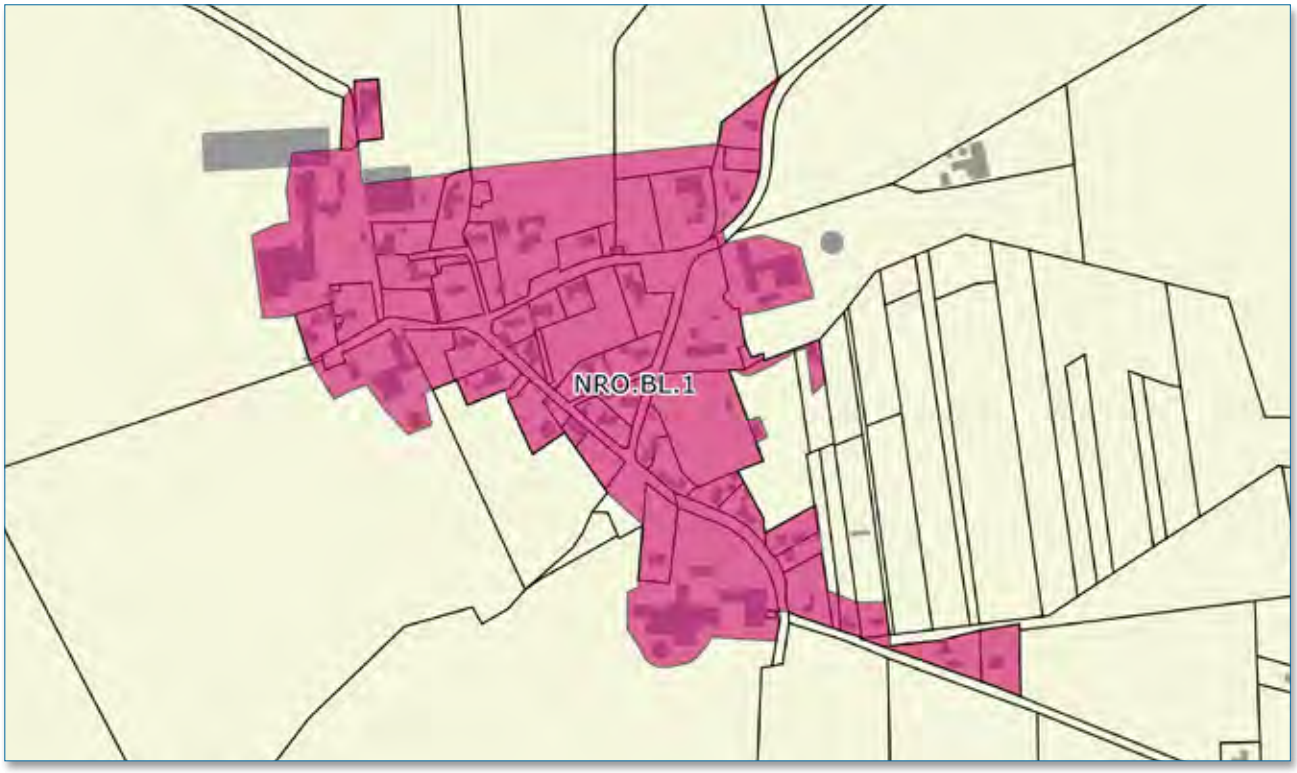
Kielstrup



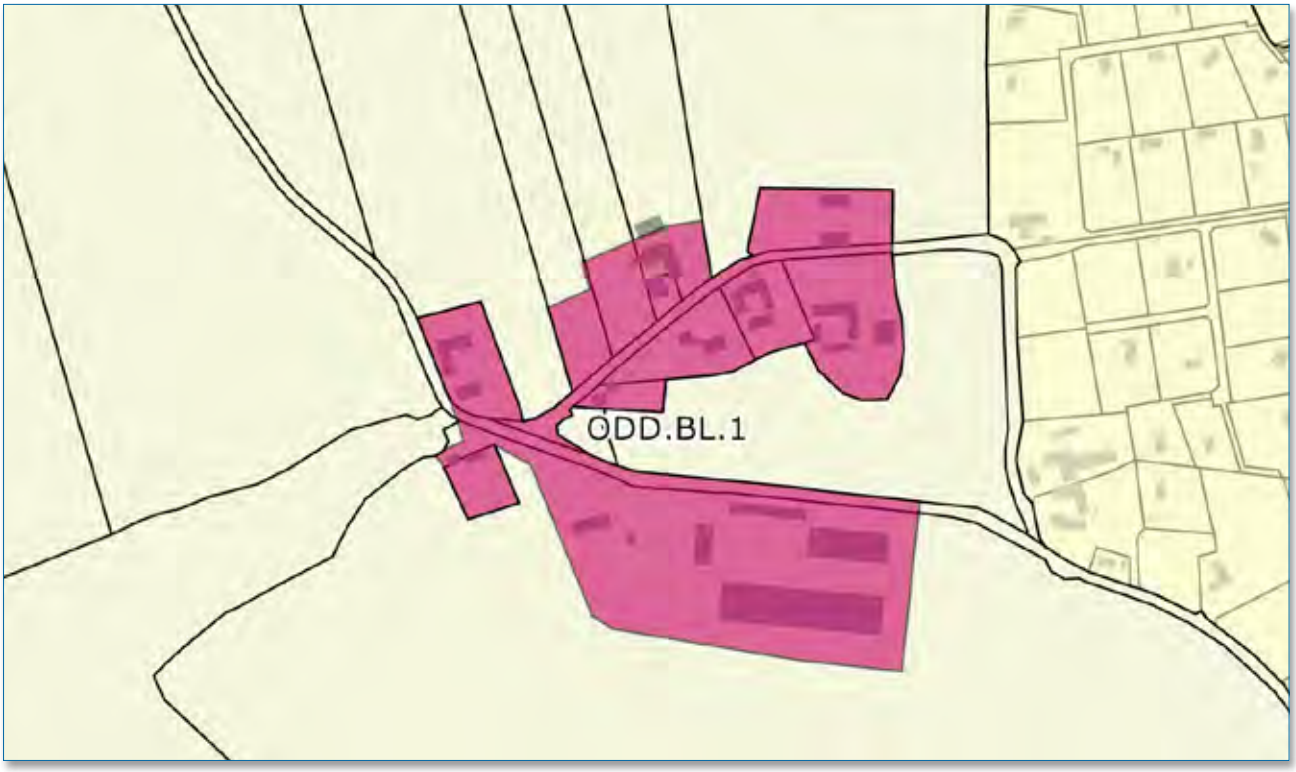
Norup



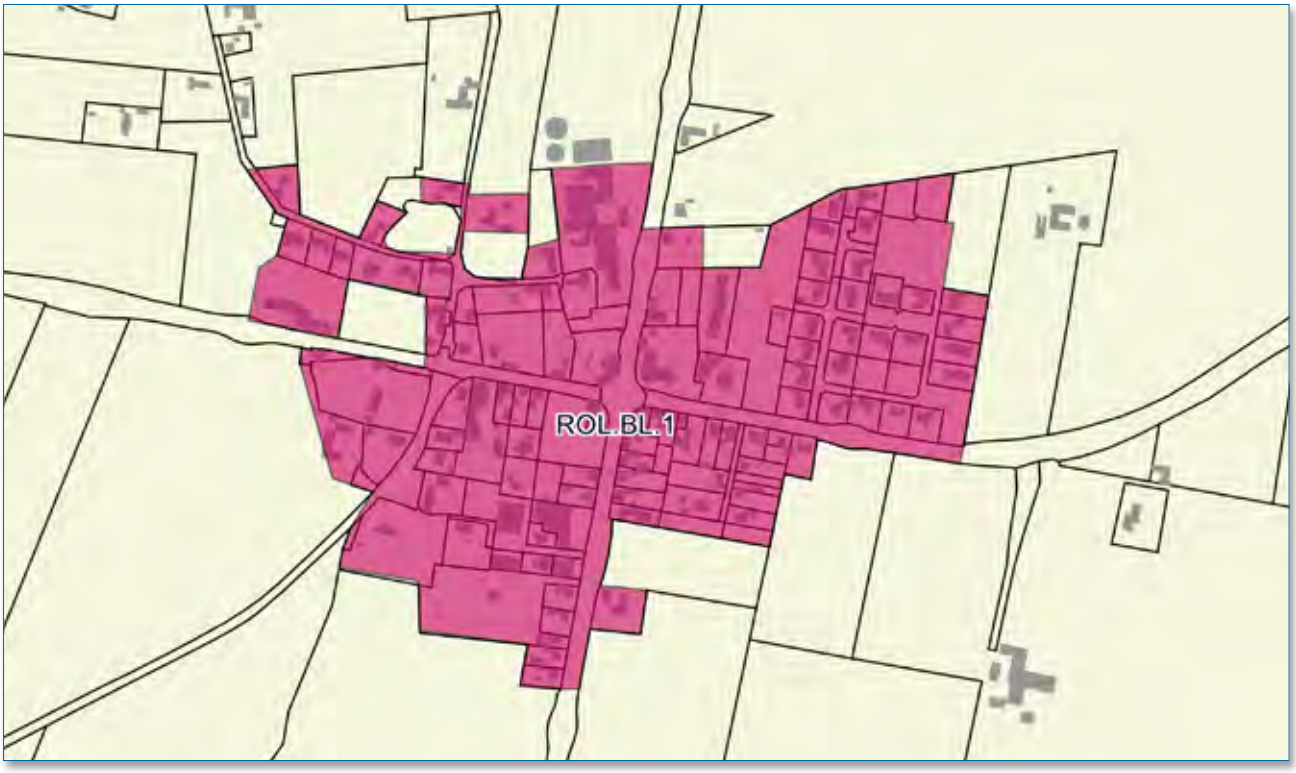
Nørre Onsild



Odde



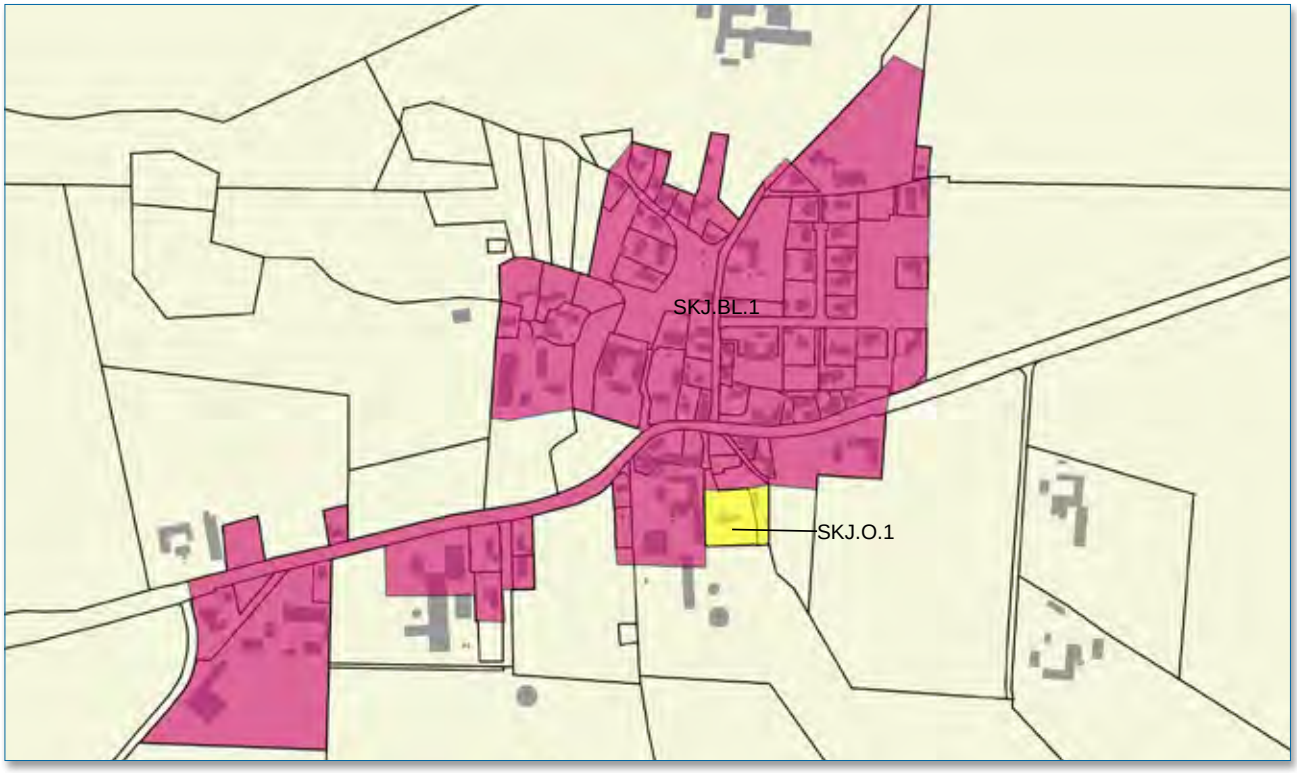
Rold



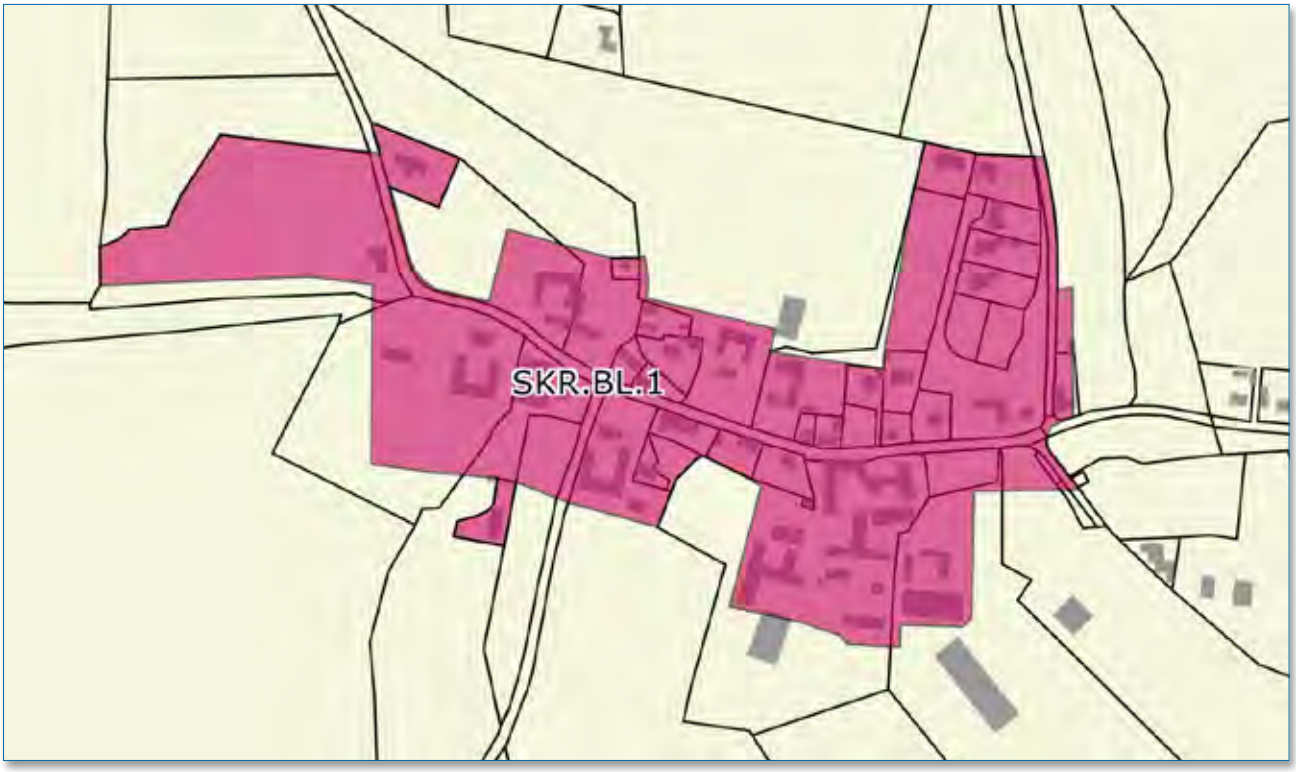
Sem



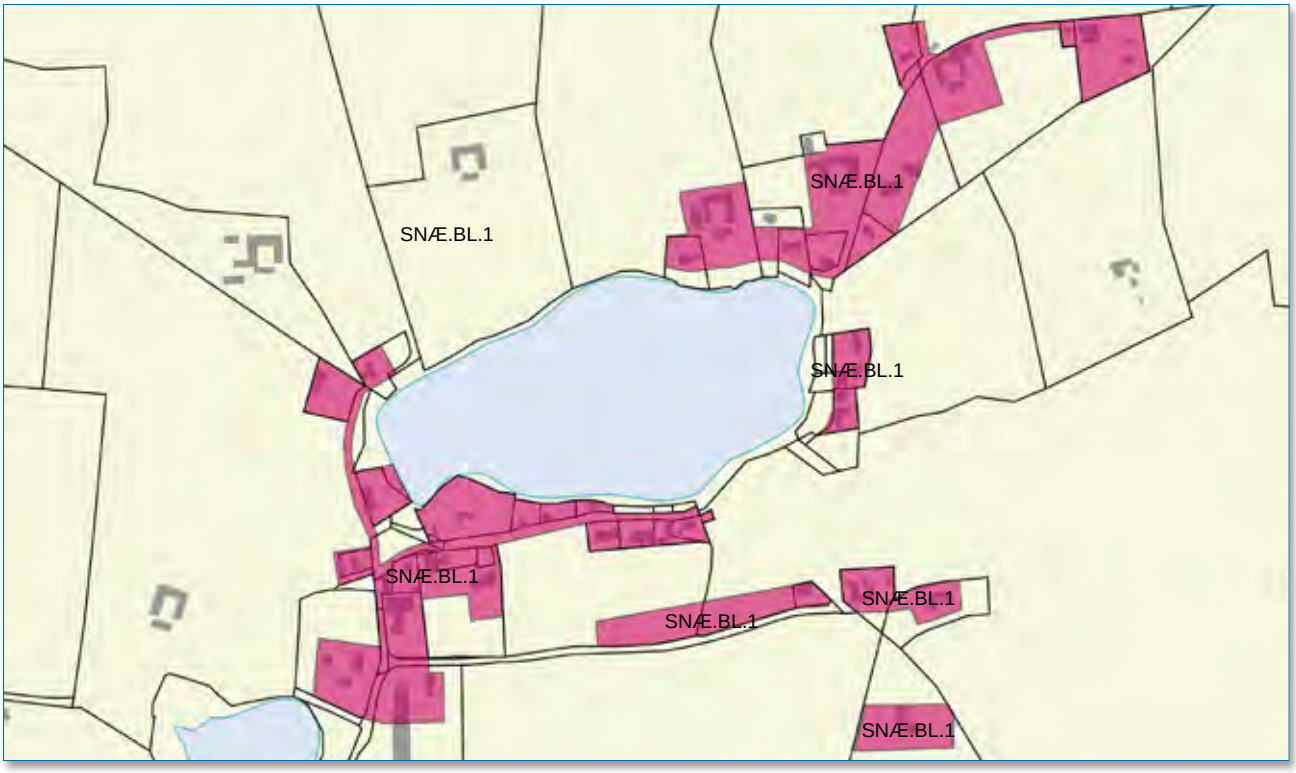
Skjellerup



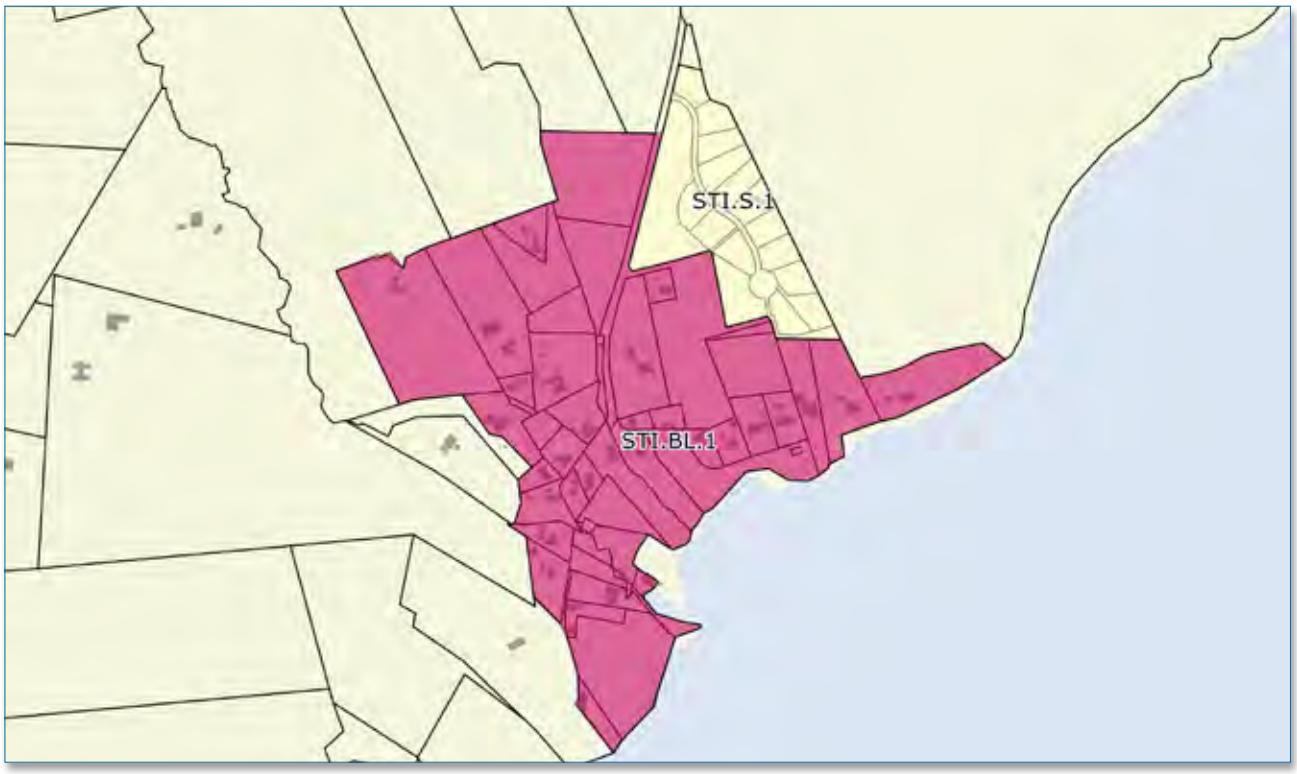
Skrødstrup



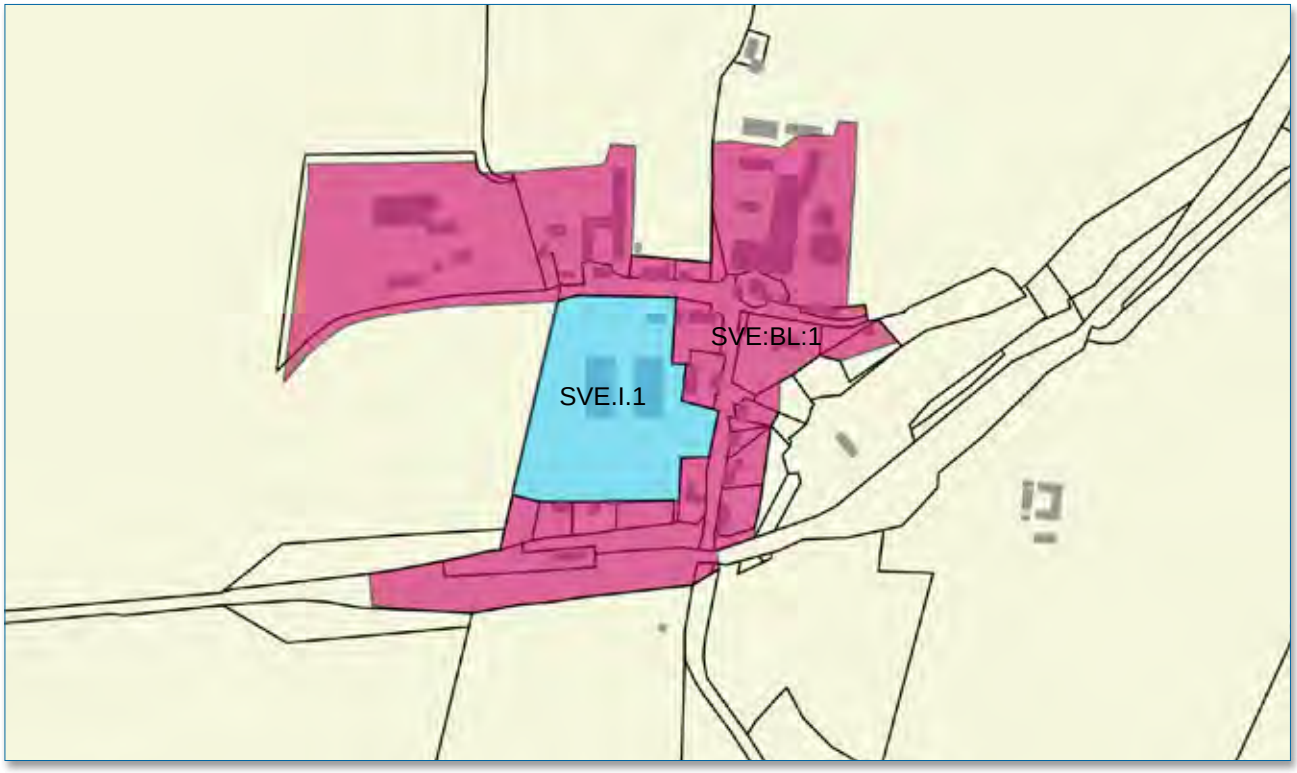
Snæbum



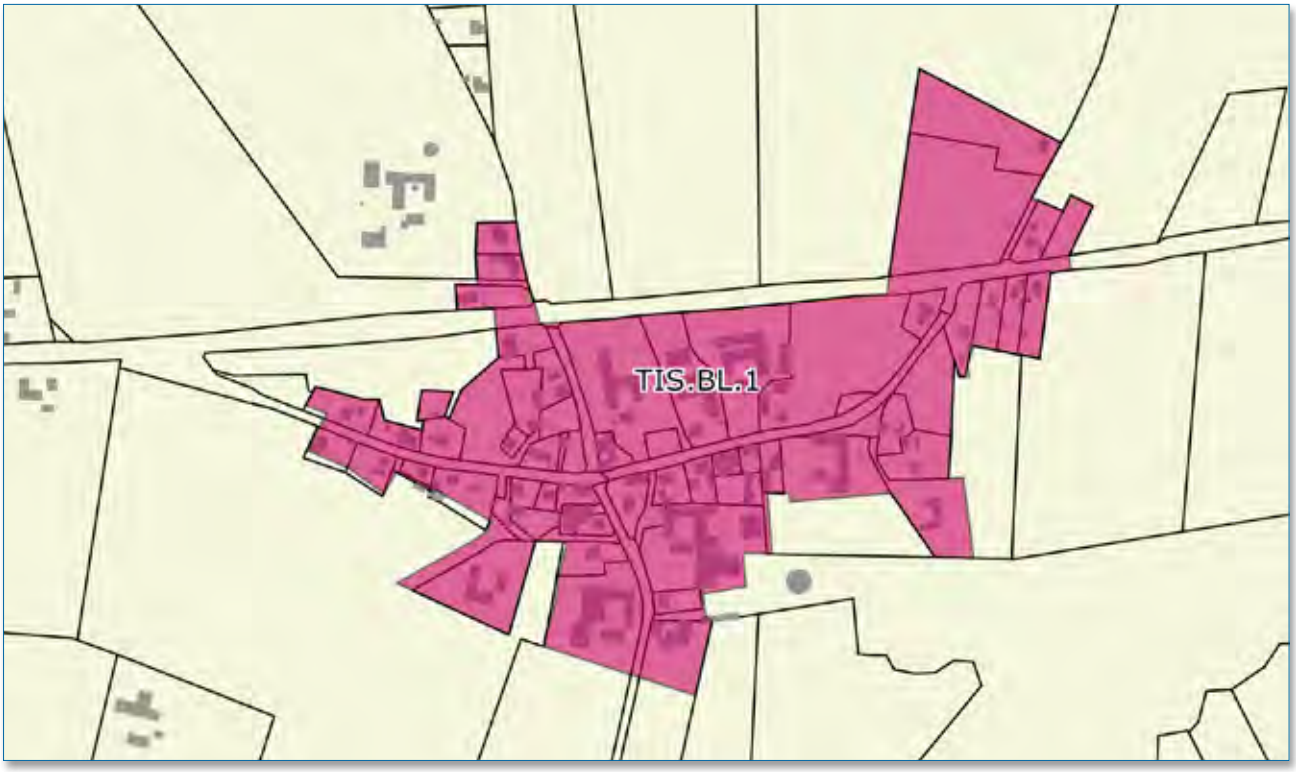
Stinesminde



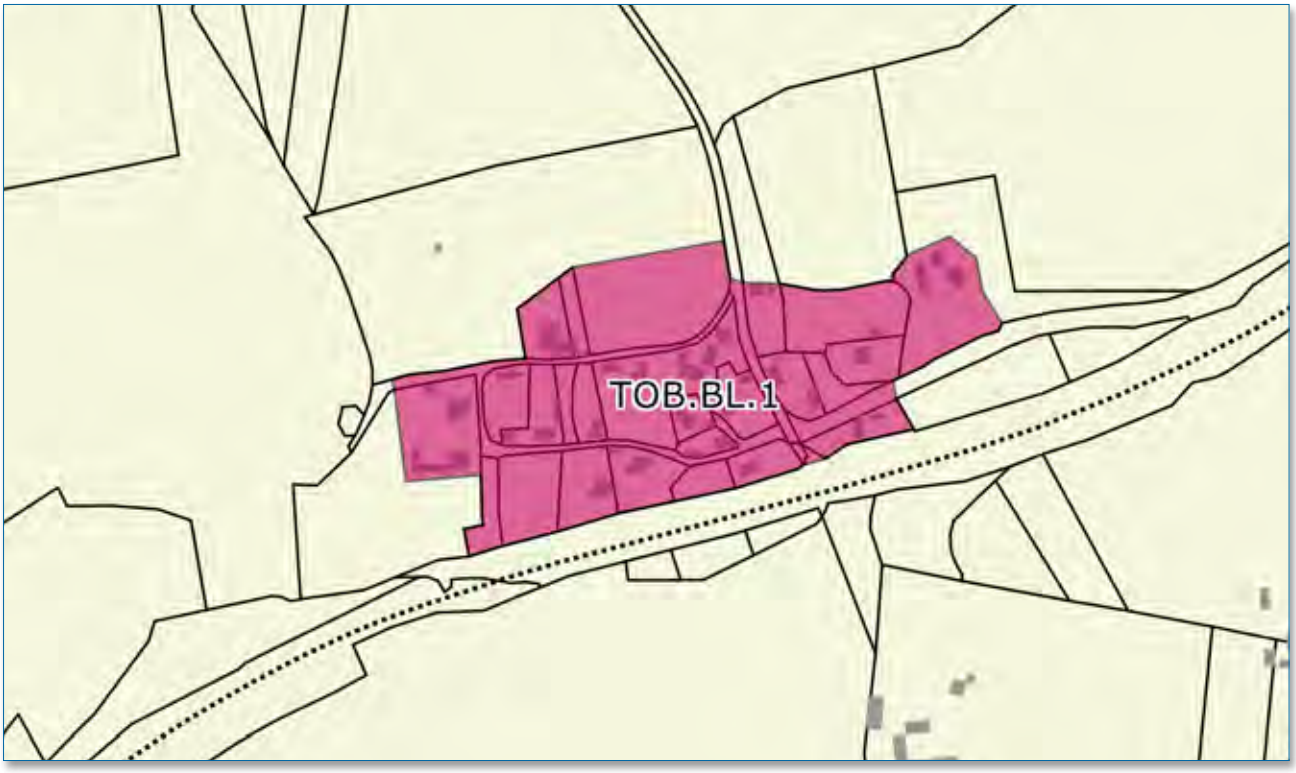
Svenstrup



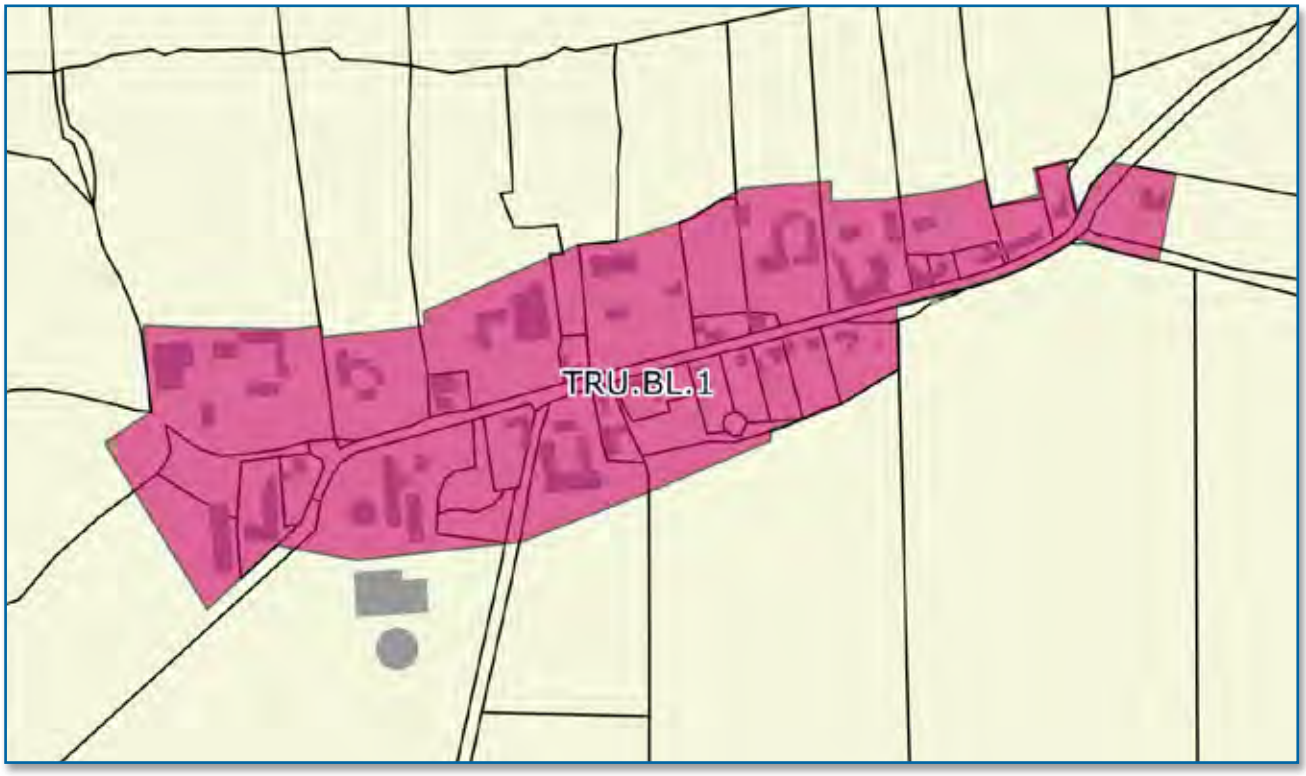
Tisted



Tobberup



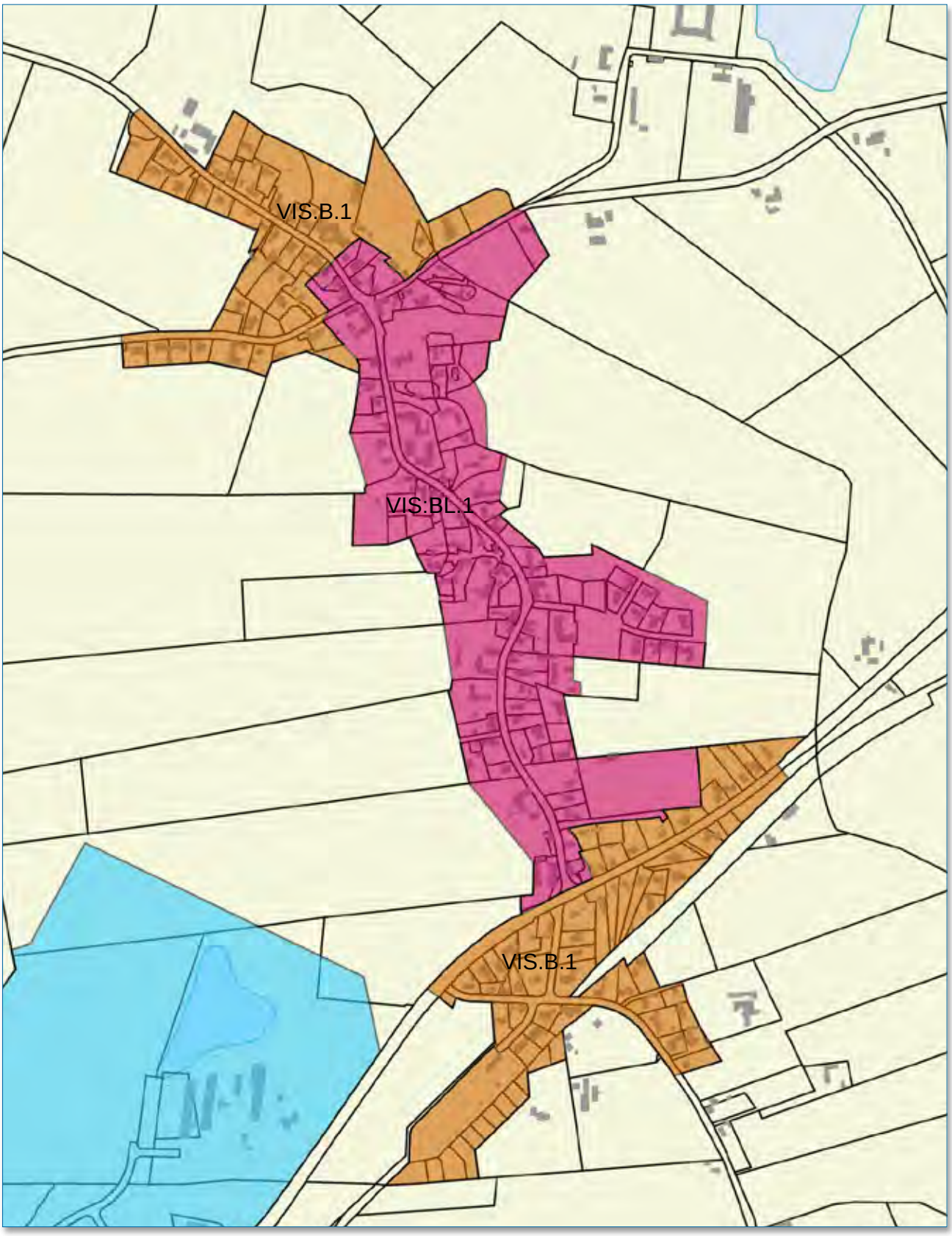
True



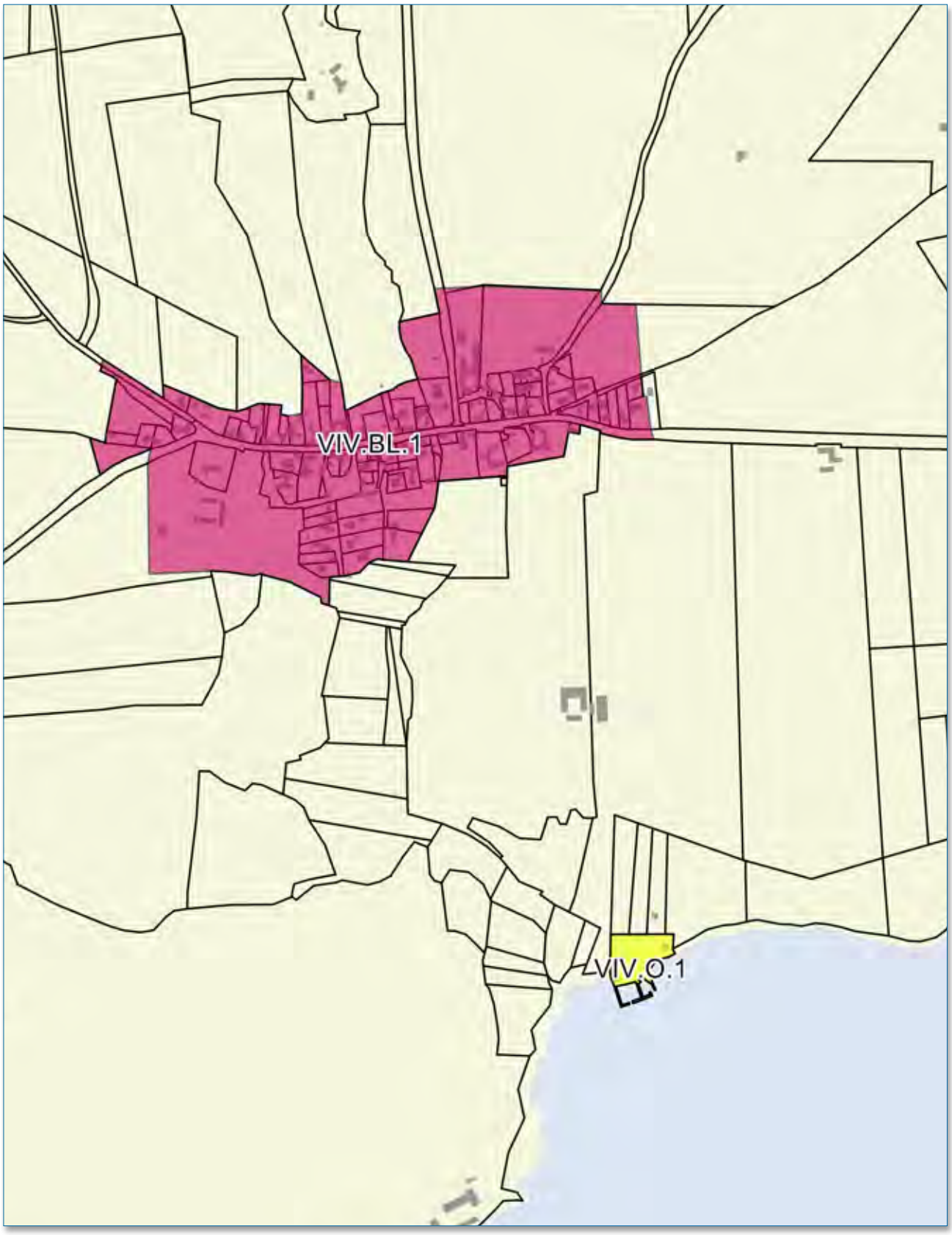
Ulstrup



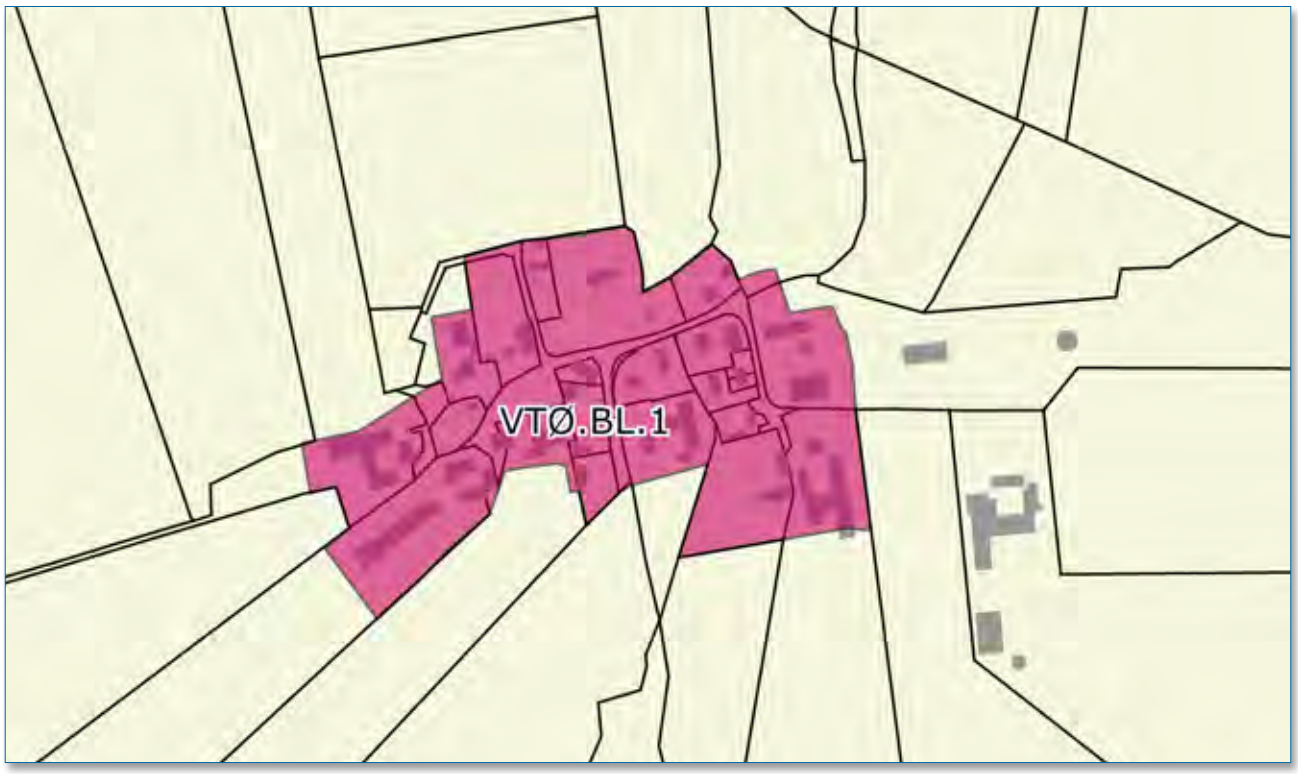
Visborg



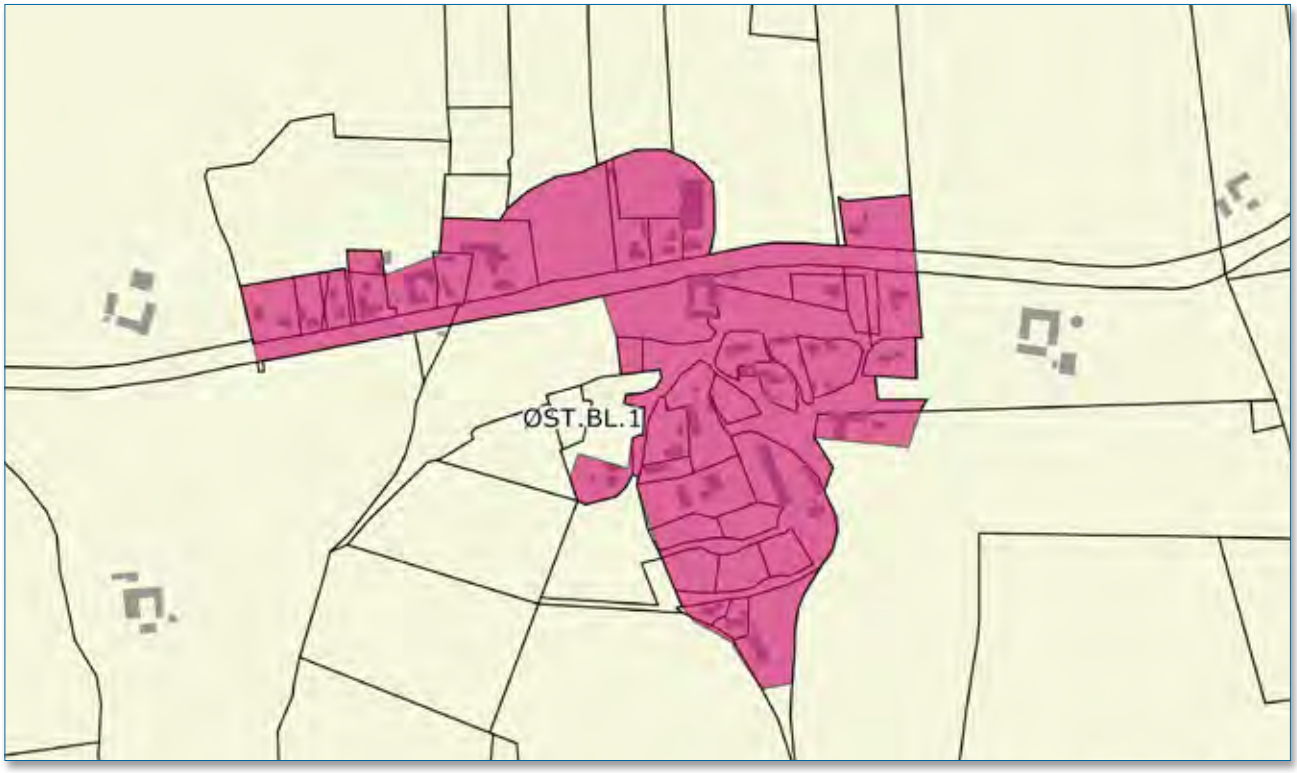
Vive



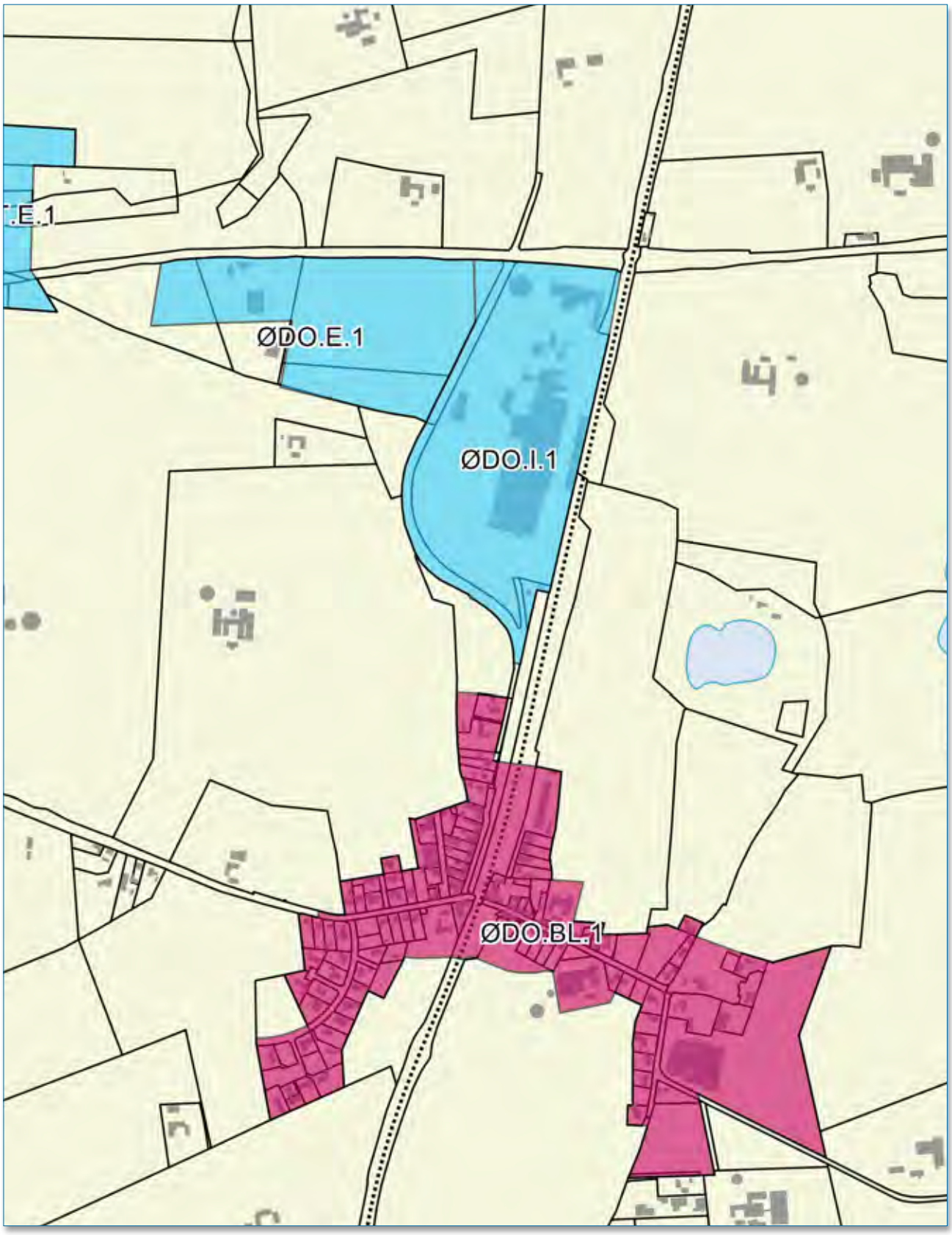
Vester Tørslev



Østergårde



Øster Doense



Rammebestemmelser - Landsbyer

	Ajstrup		Store Arden	Bettebyen
Områdenummer	AJS.BL.1	AJS.S.1	SAR.BL.1	BET.BL.1
Områdenavn	Ajstrup - landsby	Sommerhusområde-Dalsmindevej	Store Arden - landsby	Bettebyen - landsby
Fremtidig anvendelse	Landsby.	Sommerhusområde.	Landsby.	Landsby.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone og Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opføres landbrug, boliger, off. almennyttige formål og erhverv til jordbrugserhvervene som kan indpasses i byen. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvir-ker til at opretholde landsbymiljøet/området mod miljøgener. Taghældning: 25-45°. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - ikke boliger. (^) anden bebyggelse max. 2 etager. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye.	Sommerhusområde for bebyggelse, der alene må beboes i tidsrummet fra 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun i korte ferier og lignende. Bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med områdets karakter af sommerhusområde med typisk feriehusbebyggelser. Ubebyggede arealer udformes under hensyn til bebyggelsen og områdets særlig karakter. Eksisteremde karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 15-45°.	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opførres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nød vendigt for virksomhedens drift.	Boliger og erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til boligerne. Naturgas.
Bebyggelsesprocent	30	10	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5 (*)	8,5	_	8,5
Antal etager	1,5 (^)	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Bettebyen		Brøndum	Buddum
Områdenummer	BET.E.1	BET.O.1	BRØ.BL.1	BUD.BL.1
Områdenavn	Erhvervsområde - Pandourosvej	Offentligt område - Rensningsanlæg	Brøndum - landsby	Buddum - landsby
Fremtidig anvendelse	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri- og håndværksvirksomheder.	Rensningsanlæg.	Landsby.	Landsby.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas.	Naturgas	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opførres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nød vendigt for virksomhedens drift.	Blandet landsbybebyggelse. Bolig, jordbrugsformål samt mindre erhverv der kan indpasses i landsbymiljøet. Bebyggelsesprocent: Højst 25 for boligbebyggelse og højst 40 for anden bebyggelse. Landsbyens særlige landskabelig og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse.
Bebyggelsesprocent	30	40	30	25
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	_	8,5
Antal etager	1,5	_	1,5	2
Særlige forhold			Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

	Døstrup			
Områdenummer	DØS.BL.1	DØS.BL.2	DØS.B.1	DØS.O.1
Områdenavn	Døstrup - landsby, den sydlige del	Døstrup - landsby, den nordlige del	Boligområde - v/ Baneskoven	Offentligt område - Sportsplads Døstrup
Fremtidig anvendelse	Bolig og landbrugsformål, off. formål samt butikker til områdets daglige forsyning.	Bolig og landbrugsformål, off. formål samt butikker til områdets daglige forsyning.	Boligformål.	Sportsplads og lignende.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgsvarer. Boligbebyggelse må pføres med max. 1,5 etage og anden bebyggelse med max. 2 etager. Hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift kan større højder tillades. 3 grunde ved Finderupvej ligger indenfor 150 m åbeskyttelseslinie omkring Døstrup Bæk.	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgsvarer. Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse med mere end 2 etager. I Hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift kan større højder tillades.	Området vejbetjenes ved forlængelse af Baneskoven. Der skal udlægges bygningsfelter langs adgangsvejen. Hver parcel skal have en størrelse på min. 5000 m². Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Der skal skabes stiforbindelse til Svinget.	
Bebyggelsesprocent	30	30	15	30
Maksimal bygningshøjde	–	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	1,5	2
Særlige forhold	Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

	Døstrup		Falslev	Fladbjerg
Områdenummer	DØS.O.2	DØS.R.1	FAL.BL.1	FLA.BL.1
Områdenavn	Offentligt område - Døstrup Kirke	Rekreativt område - Døstrup ved Bækken	Falslev - landsby	Fladbjerg - landsby
Fremtidig anvendelse	Kirke og kirkegård.	Rekreativt område.	Landbrug, boliger, offentlige/almennyttige formål, erhverv o.l.	Landbrug, boliger, offentlige/almennyttige formål, erhverv o.l.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Det bemærkes at der er lyst PROVST EXNER-FREDNING på denne Kirke. Fredningen omfatter arealer, der grænser op til kirke/kirkegård og er af varierende udstrækning og indhold. Endvidere er der en 300 m nærhedszone omkring kirken samt fjernbeskyttelseszone. Fjernbeskyttelseszonen kan ses på bilagskortet til retningslinje 2.15 Kulturarv.	Området skal friholdes for bebyggelse.	Der kan opføres erhverv med tilknytning til jordbrugserhvervene eller erhverv som uden genevirkninger kan indpasses i byen. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikrer området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45° Max. bygningshøjde: 8,50 m. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (*) Anden bebyggelse max. 2 etager.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikrer området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45° Max. bygningshøjde: 8,50 m. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (*) Anden bebyggelse: max. 2 etager.
Bebyggelsesprocent	-	0	30	30
Maksimal bygningshøjde	-	0	8,5	8,5
Antal etager	-	0	1,5 (*)	1,5 (*)
Særlige forhold		Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

	Fruerlund	Gettrup	Glenstrup	Glerup
Områdenummer	FRU.BL.1	GET.BL.1	GLE.BL.1	GLR.BL.1
Områdenavn	Fruerlund - landsby	Gettrup - landsby	Glenstrup - landsby	Glerup - landsby
Fremtidig anvendelse	Bolig, jordbrugsformål, offentlige formål, mindre erhverv og butikker der kan indpasses i området.	Landsby.	Landsby.	Bolig, jordbrugsformål, offentlige formål, mindre erhverv der kan indpasses i området.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Bebyggelsesprocent: Højst 25 for boligbebyggelse og højst 40 for anden bebyggelse. Etageantal: (*) Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse.	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opførres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift.	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opførres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift. Torekilde er efter naturbeskyttelseloven § 3 beliggende i beskyttet natur.	Bebyggelsesprocent: Højst 25 for boligbebyggelse og højst 40 for anden bebyggelse. Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Erhvervsmæssig husdyrhold kan ikke udvides. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse.
Bebyggelsesprocent	25	30	25	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	8,5	8,5
Antal etager	2 (*)	1,5	1,5	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Handest			
Områdenummer	HAND.BL.1	HAND.B.1	HAND.O.1	HAND.O.2
Områdenavn	Handest - landsby	Boligområde - Tronholmvej	Offentligt område - Handest gammel skole	Offentligt område - Sportsplads, Handest
Fremtidig anvendelse	Bolig, landbrug, offentlige formål, butikker til daglig forsyning.	Boligformål.	Offentlige formål, skole, børnehave og lignende.	Offentlige formål, sportsplads og lignende.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkitektonisk kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift.	Området vejbetjenes ved udvidelse af adgangsvej til Skolebakke 31, samt sidevej hertil. Der udlægges byggefelter langs adgangsvejen. Hver parcel skal have en størrelse på min. 5000 m^2. Boligbebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. Der skal skabes stiforbindelse til Højbovej.		
Bebyggelsesprocent	30	15	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	–	–	–
Antal etager	1,5	1,5	2	2
Særlige forhold	Klimatilpasning: En mindre del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

	Hannerup	Helberskov		Hem
Områdenummer	HANN.BL.1	HEL.BL.1	HEL.S.1	HEM.BL.1
Områdenavn	Hannerup - landsby	Helberskov - landsby	Sommerhusområde - v/ Halvrebene/Helberskov	Hem - landsby
Fremtidig anvendelse	Bolig, landbrug, offentlige formål, butikker til daglig forsyning.	Bolig, jordbrugsformål, offentlige formål, mindre erhverv/butikker der kan indpasses.	Sommerhusbebyggelse.	Bolig, jordbrugsformål, offentlige formål, mindre erhverv der kan indpasses i området.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Sommerhusområde	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Sommerhusområde	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Boliger må opføres med max. 1,5 etage, anden bebyggelse med max. 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter/ den ekst. bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt/bevaret, eller det er nødvendigt for virksomhedens drift. En del af området er beliggende indenfor 150 m søbeskyttelseslinie v/ Snæbum Sø.	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 286. Bebyggelsesprocent: Højst 25 for boligbebyggelse og højst 40 for anden bebyggelse. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse. Landsbyens særlige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes.	Sommerhusmrådets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reserveres areal til sti langs kysten.	Bebyggelsen skal sikres en placering/udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet/sikre området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45° (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.
Bebyggelsesprocent	30	25	15	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	5	8,5 (*)
Antal etager	1,5	2	1	1,5(^)
Særlige forhold	Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

	Holmgård	Hou		Hvilsom
Områdenummer	HOL.BL.1	HOU.BL.1	HOU.I.1	HVI.C.1
Områdenavn	Holmgård - landsby	Hou - landsby	Industriområde - Hou by, CAVA-Plast	Centerområde - Hvilsom
Fremtidig anvendelse	Bolig, jordbrugsformål, mindre erhverv der kan indpasses i området.	Landbrug, boliger, offentlige/almennyttige formål, erhverv o.l.	Industriområde.	Boligområde, lokal service og mindre erhverv.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opførres i større højder, når miljømæssige/arkitektoniske kvaliteter/den eksist. bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt/bevaret, eller det er nødvendigt for virksomhedens drift. Er beliggende indfor 150 m åbeskyttelseslinie langs Kongsvad Mølleå og en lille del er § 3, beskyttet natur.	Bebyggelsen skal sikres en placering/udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet/sikrer området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45°. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Boliger: max. 1,5, anden bebyggelse max. 2 etager.	Detailhandel: Der kan etableres butik på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikrer området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende beplantninger bevares og forstærkes med nye. (*)Bygningshøjde: 8,50 m. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger.	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m² bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Butikker placeres fortrinsvis ved Hanerupvej. Bebyggelsens art kan være åben lav, tæt lav og anden bebyggelse. Området karater skal fastholdes. Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet - for øvrig bebyggelse 10 % af etagearealet. Hvor særlige forhold gør sig gældende kan byrådet ændre kravet. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.
Bebyggelsesprocent	30	30	30	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5 (*)	8,5 (*)	8,5
Antal etager	1,5	1,5(^)	_	2
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Hvilsom			
Områdenummer	HVI.B.1	HVI.B.2	HVI.B.3	HVI.B.4
Områdenavn	Boligområde - Søndermarksvej, Kirkegårdsvej	Boligområde - Kirkestræde/ Skolestræde	Boligområde - Hannerupvej, Tollestrupvej	Boligområde - Kirkedalsvej
Fremtidig anvendelse	Landsbybebyggelse.	Landsbybebyggelse.	Landsbybebyggelse.	Tæt lav boligområde.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben lav bebyggelse til boligformål og 40 for anden bebyggelse. Områdets karakter skal fastholdes. Boligens opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. Området forsynes i.h.t. varmeplanen.	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben lav bebyggelse til boligformål og 40 for anden bebyggelse. Områdets karakter skal fastholdes. Boligens opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. Området forsynes i.h.t. varmeplanen.	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben lav bebyggelse til boligformål og 40 for anden bebyggelse. Områdets karakter skal fastholdes. Boligens opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. Området forsynes i.h.t. varmeplanen.	Områdets karakter skal fastholdes. Boligens opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.
Bebyggelses-procent	30	30	30	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	1,5	1,5	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Hvilsom			
Områdenummer	HVI.B.5		HVI.E.1	HVI.E.2
Områdenavn	Boligområde - Grønningen/Hannerupvej		Erhvervsområde - Hannerupvej	Erhvervsområde - Hannerupvej/Søhalvej
Fremtidig anvendelse	Åben lav og tæt lav boligbebyggelse.		Større eksisterende virksomhed (korn- og foderstoffer).	Blandet bolig- og erhvervsområde.
Nuværende zonestatus	Landzone		Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone		Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Områdets karakter skal fastholdes. Boligens opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.		Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. Fritliggende bebyggelse: Byrådet kan give tilladelse til en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette. Skiltning, lysinstallationer og lign. må ikke være til ulempe eller virke skræmmende i forhold til omgivelserne. Virksomhedens opholdsareal skal være min. 10 % af etagearealet. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se side 288. Fritliggende bebyggelse: Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet - for øvrig bebyggelse 10 % af etagearealet. Hvor særlige forhold gør sig gældende kan byrådet ændre kravet. Byrådet kan give tilladelse til en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette. Skiltning, lysinstallationer og lign. må ikke være til ulempe eller virke skræmmende i forhold til omgiveserne. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.
Bebyggelsesprocent	30		40	30
Maksimal bygningshøjde	8,5		8,5	8,5
Antal etager	1,5		2	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Hvilsom			
Områdenummer	HVI.E.3	HVI.O.1	HVI.O.2	
Områdenavn	Erhvervområde - Hannerupvej	Offentligt område - Kirkedalsvej	Offentligt område - Skolestræde/ Kirkedalsvej	
Fremtidig anvendelse	Område for mindre erhverv med tilknyttet bolig.	Kirke.	Skole, aldersintegreret institution, kulturelle institutioner m.v..	
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Fritliggende bebyggelse. Byrådet kan tillade at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette. Virksomhedens opholdsareal skal være min. 10 % af etagearealet. Skiltning, lysinstallationer og lign. må ikke være til ulempe eller virke skræmmende i forhold til omgivelserne. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.	Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.	Fritliggende bebyggelse. Byrådet kan tillade at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, hvis særlige hensyn til virkomhedens indretning eller drift nødvendiggør detter. Området varmeforsynes i.h.t. varmeplanen.	
Bebyggelsesprocent	40	_	40	
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	8,5	
Antal etager	_	_	_	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Hvornum			
Områdenummer	HVO.BL.1	HVO.O.1	HVO.O.2	
Områdenavn	Hvornum - landsby	Offentligt område - Hvorum Kirke	Offentligt område - Sportsplads, Hvornum	
Fremtidig anvendelse	Bolig og landbrugsformål, off. formål samt butikker til områdets daglige forsyning.	Kirke og kirkegård	Offentlige formål, sportsplads og lignende.	
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige /arkitektonisk kvaliteter/den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt/bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift.	Der er lyst PROVST EXNER-FREDNING på denne Kirke. Fredningen omfatter arealer, der grænser op til kirke/kirkegård og er af varierende udstrækning og indhold. Endvidere er der en 300 m nærhedszone omkring kirken samt fjernbeskyttelseszone. Fjernbeskyttelseszonen kan ses på bilagskortet til retningslinje 2.15 Kulturarv.		
Bebyggelsesprocent	30	_	30	
Maksimal bygningshøjde	_	_	_	
Antal etager	1,5	_	2	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Hørby Kirkeby			
Områdenummer	HØR.BL.1	HØR.E.1		
Områdenavn	Hørby - landsby	Erhvervsområde - Lørgstørvej 81		
Fremtidig anvendelse	Boliger, jordbrug, mindre erhvervsvirksomheder og butikker til områdets daglige forsyning.	Lettere industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed.		
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. (^) Max. 2 etager for andet bebyggelse. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkietoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift. En del området er beliggende indenfor 150 m søbeskyttelseslinie v/ Hørby Sø.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Lokalplanlægningen skal endvidere ske efter retningslinierne for den miljømæssige planlægning.		
Bebyggelsesprocent	30	50		
Maksimal bygningshøjde	_	8,5		
Antal etager	1,5 (^)	1,5		
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Karlby		Katbjerg	Kielstrup
Områdenummer	KAR.BL.1	KAR.E.1	KAT.BL.1	KIE.BL.1
Områdenavn	Karlby - landsby	Erhvervsområde - Karlby	Katbjerg - landsby	Kielstrup - landsby
Fremtidig anvendelse	Boliger, jordbrug og mindre erhvervsvirksomheder.	Erhvervsformål såsom lettere industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed og lignende.	Boliger, jordbrug, mindre erhvervsvirksomheder og off. formål.	Landsby.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	(^) Max. 2 etager for andet bebyggelse. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift. En del af området er beliggende indenfor 150 m åbeskyttelseslinie omkring Kongsvad Mølleå.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Der kan kun opføres virksomheder og anlæg, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af forurening. Ny bebyggelse må ikke opføres med en større bygningshøjde end 10 m. Dog kan siloer tillades opført med en større højde, ligsom et ny blandeværk i områdets sydvestlige del kan tillades opført i en højde af max. 20 m.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt områder mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45°. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.	Højde: 8,5 meter ved boliger og 8,5 meter for erhverv bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele. Bevaringsværdigt bymiljø, bygninger, beplantninger o.l. skal søges sikret.
Bebyggelsesprocent	30	33	30	30
Maksimal bygningshøjde	_	10	8,5 (*)	8,5
Antal etager	1,5 (^)	_	1,5 (^)	1,5
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Norup		Nørre Onsild	
Områdenummer	NOR.B.1	NOR.BL.1	NRO.BL.1	
Områdenavn	Boligområde - Norup by, Grønning	Norup - Landsby	Nørre Onsild - landsby	
Fremtidig anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.	Boliger, jordbrug, mindre erhvervsvirksomheder og off. formål.	Boliger, jordbrug og mindre erhvervsvirksomheder.	
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikrer utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteriske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Max. Bygningshøjde: 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. Antal etager: Bolig: Max. 1,5. Anden bebyggelse Max. 2 etager. Taghældning: 25-45°	Bebyggelse skal sikres en placering og udformning, der medvirker til at opretholde et landsbymiljøet samt sikrer området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Tag hældning: 25-45° (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift.	
Bebyggelsesprocent	30	30	30	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5 (*)	_	
Antal etager	1,5	1,5 (^)	1,5	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Odde			
Områdenummer	ODD.BL.1	ODD.O.1	ODD.O.2	ODD.R.1
Områdenavn	Odde - landsby	Offentligt område - Himmerlandsgården	Offentligt område - Restaurant ved Als Odde	Rekreativt område - Strandpark ved Als Odde
Fremtidig anvendelse	Boliger, jordbrugsformål og mindre erhverv. Skal indpasses i området.	Kursus- og mødevirksomhed, overnatning og lignende.	Restaurant. Udflugtsmål, servering mv.	Naturområde med anløbsbro.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocent: Højst 25 for boligbebyggelse og højst 40 for anden bebyggelse. Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse.	Bebyggelsesprocent: Jfr. byggefelter der angives i lokalplan.		Der kan kun opføres bebyggelse som er nødvendig for den almene rekreative brug af området. Området er fredet. Der skal reserveres areal til en rekreativ sti langs kysten.
Bebyggelsesprocent	25	_	40	_
Maksimal bygningshøjde	8,5	9,5	8,5	_
Antal etager	2	2	1,5	_
Særlige forhold		Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: Hele rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1

Rammebestemmelser

	Odde		Rold	Sem
Områdenummer	ODD.S.1	ODD.S.2	ROL.BL.1	SEM.BL.1
Områdenavn	Sommerhusområde - v/Odde	Sommerhusområde - v/Als Odde	Rold - landsby	Sem - landsby
Fremtidig anvendelse	Sommerhusbebyggelse.	Sommerhusbebyggelse.	Landsby.	Landbrug, boliger, off./ almennyttige formål, erhverv med tilknytning til jordbrugserhvervene.
Nuværende zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusområdets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reseveres areal til rekreativ sti langs kysten.	Sommerhusområdets karakter af fritidsområde skal bevares. Der skal reseveres areal til rekreativ sti langs kysten.	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Bygningshøjde: 8,5 meter ved boliger, 12 meter for kirken og 8,5 meter bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele. Bevaringsværdigt bymiljø, bygninger, beplantninger o.l. skal søges sikret.	Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikre området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45°. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.
Bebyggelses-procent	15	15	30	30
Maksimal bygningshøjde	5	5	8,5	8,5 (*)
Antal etager	1	1	1,5	1,5 (^)
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1		

Rammebestemmelser

	Skjellerup		Skrødstrup	Snæbum
Områdenummer	SKJ.BL.1	SKJ.O.1	SKR.BL.1	SNÆ.BL.1
Områdenavn	Skjellerup - landsby	Offentligt område - Skjellerup kirke	Skrødstrup - landsby	Snæbum - landsby
Fremtidig anvendelse	Boligformål, landbrugsformål og off. formål.	Kirke og kirkegård.	Landbrug, boliger, off./almennyttige formål, erhverv m. tilknytning til jordbrugserhvervene.	Boliger, jordbrug og mindre erhvervsvirksomheder.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkitektonisk kvaliteter eller den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt eller bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift. Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager.	Friholdes for anden bebyggelse end de til driften nødvendige.	Der kan indrettes/opføres erhverv som uden genevirkninger kan indpasses i byen. Bebyggelse skal sikres en placering/udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet/sikre området mod utilsigtede miljøgener. Ekst. karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45°. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.	(^) Anden bebyggelse max. 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opførres i større højder, når miljømæssige/arkitektoniske kvaliteter/den eksist. bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt/bevaret, det er nødv. for virksomhedens drift. En del af området er beliggende indenfor 150 m søbeskyttelseslinie omkring Snæbum Sø, og i værdifuldt Kulturmiljø Snæbum. Se retningslinje 2.14 kulturarv.
Bebyggelsesprocent	30	_	30	30
Maksimal bygningshøjde	_	_	8,5 (*)	_
Antal etager	1,5	_	1,5 (^)	1,5 (^)
Særlige forhold			Klimatilpasning: En lille del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1	

Rammebestemmelser

	Stinesminde		Svenstrup	
Områdenummer	STI.BL.1	STI.S.1	SVE.BL.1	SVE.I.1
Områdenavn	Stineminde - landsby	Stineminde - Sommerhusområde Rævestien	Svenstrup - landsby	Industriområde-Svenstrup by
Fremtidig anvendelse	Landsby.	Sommerhusområde.	Bl. landsbybebyggelse. Landbrug, boliger, off./almene formål, erhverv med tilknytning til jordbrugserhverv.	Industriområde.
Nuværende zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Stinesminde by bevares med sit nuværende præg af fiskeleje. Bevaringsværdige beplantninger, bymiljøer, bygninger og lign. søges sikret (jf LP 9.0.1). (*) Bortset fra enkelte bygninger/bygningsdele, såfremt hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette.	Bygninger må kun opføres med 1 etage, men med mulighed for udnyttelse af af kælder. Evt. kælder må ikke have loft beliggende mere end 0,5 m over terræn. Tagetagen må ikke udnyttes. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 5 m målt fra niveauplan. Terrænplan skal godkendes af kommunen inden byggeriet påbegyndes.	Der kan indrettes/opføres erhverv som uden genevirkninger kan indpasses i byen. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikre området mod utilsigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45°. (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m² der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landsbymiljøet samt sikrer området mod utilsigtede miljøgener. Bygningshøjde: 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye.
Bebyggelsesprocent	30	25	30	40
Maksimal bygningshøjde	8,5 (*)	5	8,5 (*)	8,5
Antal etager	1,5	1	1,5 (^)	_
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

	Tisted	Tobberup	True	Ulstrup
Områdenummer	TIS.BL.1	TOB.BL.1	TRU.BL.1	ULS. E.1
Områdenavn	Tisted - landsby	Tobberup - landsby	True - landsby	Erhvervsområde - Ulstrup v/Tobberupvej
Fremtidig anvendelse	Landsby.	Bl. landsbybebyggelse. Boliger, jordbrug og mindre erhvervsvirksomheder.	Bl. landsbybebyggelse. Landbrug, boliger, off./ almene formål, erh. med tilknytning til jordbrugserhverv o.l.	Lokalt erhvervsområde.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjde: 8,5 meter ved boliger. Enkelte bygninger eller bygningsdele kan tillades større højde. Bevaringsværdig bymiljø, bygninger, beplantninger o.l. skal søges sikret.	Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage og anden bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager. I særlige tilfælde kan bebyggelsen opføres i større højder, når miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter/ den eksisterende bebyggelses karakter i et område ønskes fastholdt/ bevaret, eller når det er nødvendigt for virksomhedens drift.	Der kan indrettes/opføres erh. som uden genevirkninger kan indpasses i byen. Bebyggelsen skal sikres en placering/ udformning, der opretholder landsbymiljøet/sikre områder mod utilsigtede miljøgener. Ekst. karakteristiske beplantninger bevares og forstærkes med nye. Taghældning: 25-45° (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse: max. 2 etager.	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Eksisterende beplantnig bevares
Bebyggelsesprocent	30	30	30	40
Maksimal bygningshøjde	8,5	_	8,5 (*)	15
Antal etager	1,5	1,5	1,5 (^)	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Visborg			
Områdenummer	VIS.B.1	VIS.BL.1		
Områdenavn	Boligområde - Visborgvej og Alsvej/ Havnøvej	Visborg - landsby, Kjellerupsgade		
Fremtidig anvendelse	Boliger. Der kan indpasses institutioner, mindre butikker og ikke generende erhverv.	Blandet byområde. Butikker, service, ikke generende erhverv, institutioner og boliger.		
Nuværende zonestatus	Byzone og Landzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. I forbindelse med nye udstykninger skal indbliksmulighederne til Visborg Kirke beskyt-tes. Erhvervsmæssig husdyrhold kan ikke udvides eller ændres til gene for landsbymiljøet.	Detailhandel: I området kan etableres enkeltstående butikker til nærområdets daglige forsyning. Maksimale butiksstørrelser fastlægges til 400 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarer. Se side 288. Bebyggelsesprocent: (*)Højst 40 for anden bebyggelse. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse. Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. De kirkenære omgivelser skal beskyttes. Erhvervsmæssig husdyrhold kan ikke udvides/ ændres til gene for landsbymiljøet.		
Bebyggelses-procent	30	25 (*)		
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5		
Antal etager	1,5	2		
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

	Vive			Vester Tørslev
Områdenummer	VIV.BL.1	VIV.O.1		VTØ.BL.1
Områdenavn	Vive - landsby	Offentligt område - Vive Havn		Vester Tørslev - landsby
Fremtidig anvendelse	Bl. landsbybebyggelse. Boliger, jordbrug og mindre erhverv hvis de kan indpasses i landsbymiljøet.	Offentligt formål. Bådehavn, søsport med tilhørende bygninger, parkering og standpladser for både.		Bl. landsbybebyggelse. Landbrug, boliger, off./almennyttige formål, erhverv med tilknytning til jordbrugserhvervene.
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone		Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone		Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocent: (*) Højst 40 for anden bebyggelse. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse. Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes og de kirkenære omgivelser skal registreres og beskyttes. Erhvervsmæssig husdyrhold kan ikke udvides.	Der kan kun opføres bygninger som er nødvendige for havnens drift.		Der kan indrettes/opføres erhverv som uden genevirkninger kan indpasses i byen. Bebyggelse skal sikres en placering og en udformning, der medvirker til at opretholde landbymiljøet samt sikrer området mod usigtede miljøgener. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares eller forstærkes med nye. Taghældning: 25-45° (*) Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde - dog ikke boliger. (^) Anden bebyggelse max. 2 ertager.
Bebyggelsesprocent	25 (*)	_		30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5		8,5 (*)
Antal etager	2	1,5		1,5 (^)
Særlige forhold	Klimatilpasning: En del af rammeområdet er beliggende indenfor Indsatsområde nr. 3. Se Retningslinje 2.22.1.1			

Rammebestemmelser

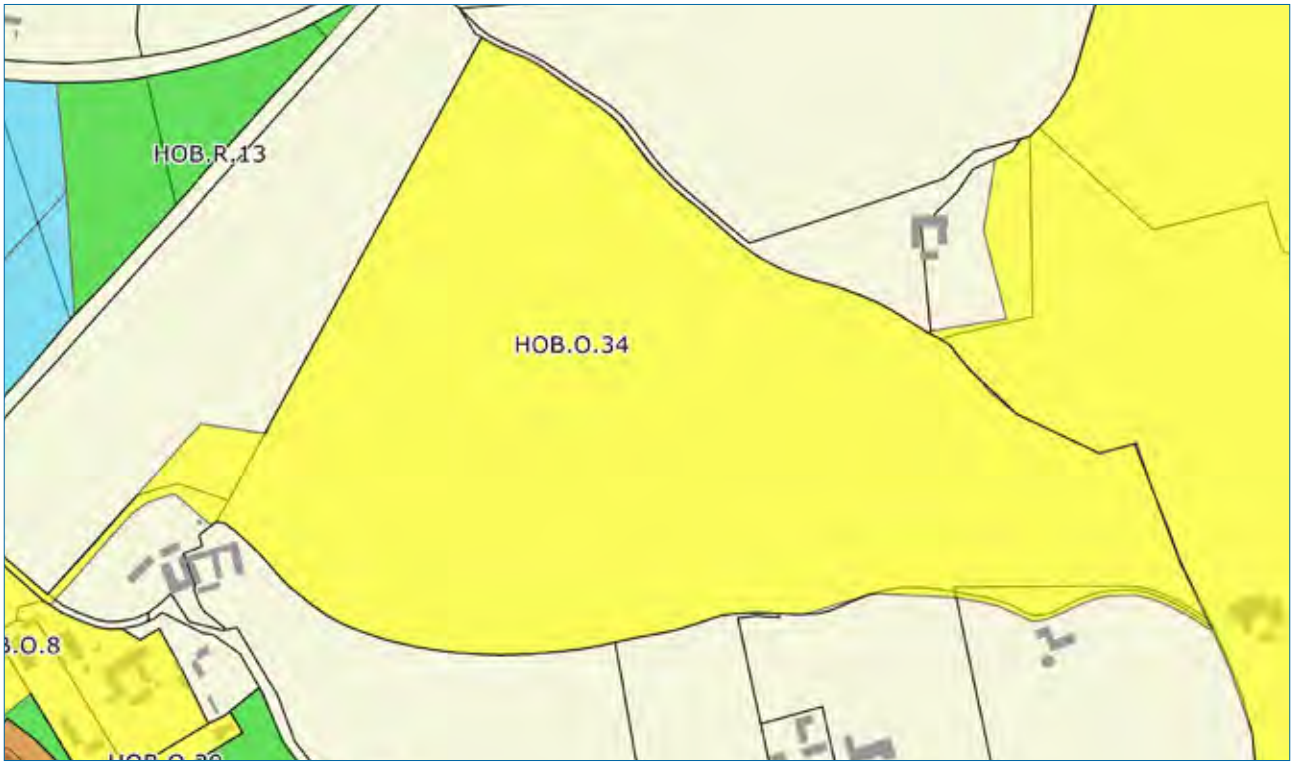
	Øster Doense			Østergårde
Områdenummer	ØDO.BL.1	ØDO.E.1	ØDO.I.1	ØST.BL.1
Områdenavn	Øster Doense - landsby	Erhvervsområde - Stenstrupvej	Industriområde - Rockwool	Østergårde - landsby
Fremtidig anvendelse	Landbrug, boliger, offentlige eller almennyttige formål, samt erhverv med tilknytning til jordbrugserhvervenene og erhverv, der kan indpasses i landsbyen.	Lokalt erhvervsområde. Lettere industri og håndværksvirksomheder. Følgevirksomhed for ØDO.I.1.	Egentligt erhvervsområde. Fastlægges til industri (fremstillingsvirksomhed, bygge- og anlægsvirksomhed, handels- og omsætnings- og transportvirksomhed).	Bl. Landsbybebyggelse. Boliger, jordbrug og mindre erhvervsvirksomheder hvis de kan indpasses i landsbymiljøet.
Nuværende zonestatus	Landzone	Byzone og landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Bevaringsværdige bymiljøer, beplantniger eller lign. søges sikret. Bygningshøjde: 8,5 m ved boliger, bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. Naturgas	Detailhandel: Der kan etableres butikker på op til 200 m^2 der alene forhandler virksomhedens egne produkter. Se salg af egne produkter side 288. Bygningshøjde: 8,5 m bortset fra enkelte bygninger eller bygningsdele, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør dette. 200 m konsekvenszone omkring rammeområde ØDO.I.1 Naturgas	Landsbyens særlige landskabelige og arkitektoniske kvaliteter skal fastholdes. Udsigten over Mariager Fjord skal bevares. Etageantal: Højst 2 for boligbebyggelse og højst 1,5 for anden bebyggelse. Erhvervsmæssig husdyrhold kan ikke udvides.
Bebyggelsesprocent	30	50	50	30
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	8,5	8,5
Antal etager	1,5	_	_	2
Særlige forhold				

Fritidsformål

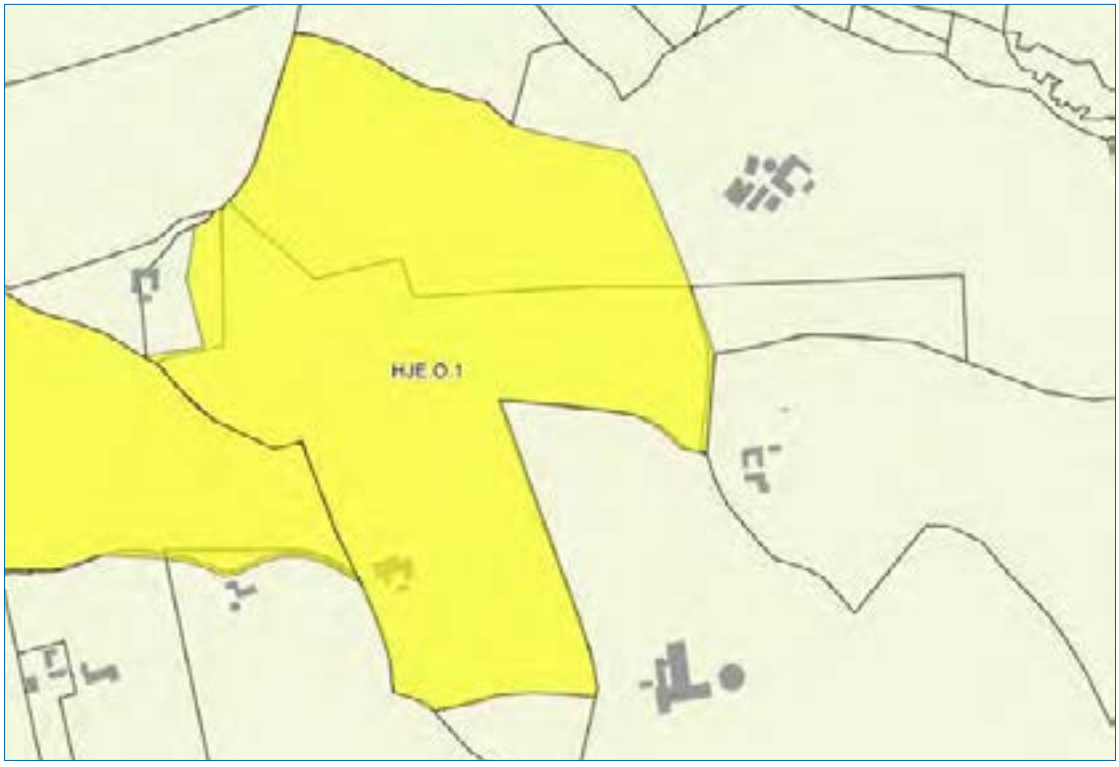
Bramslev Bakker



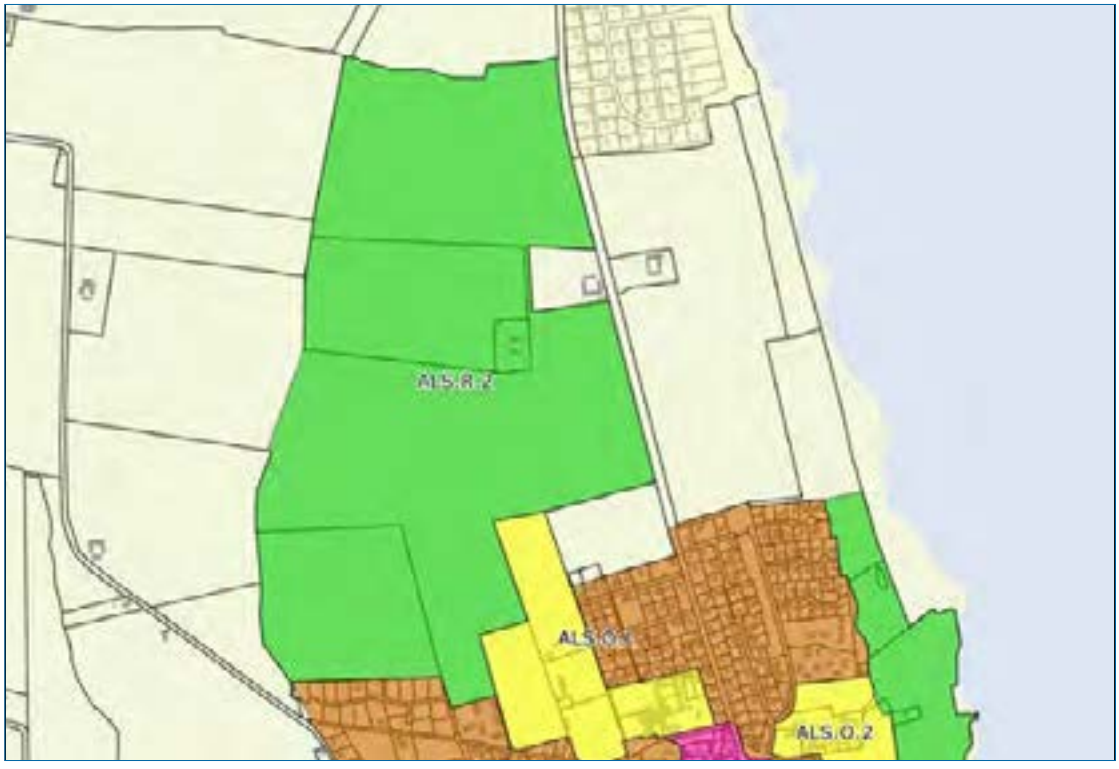
Hobro Golfbane (vest)



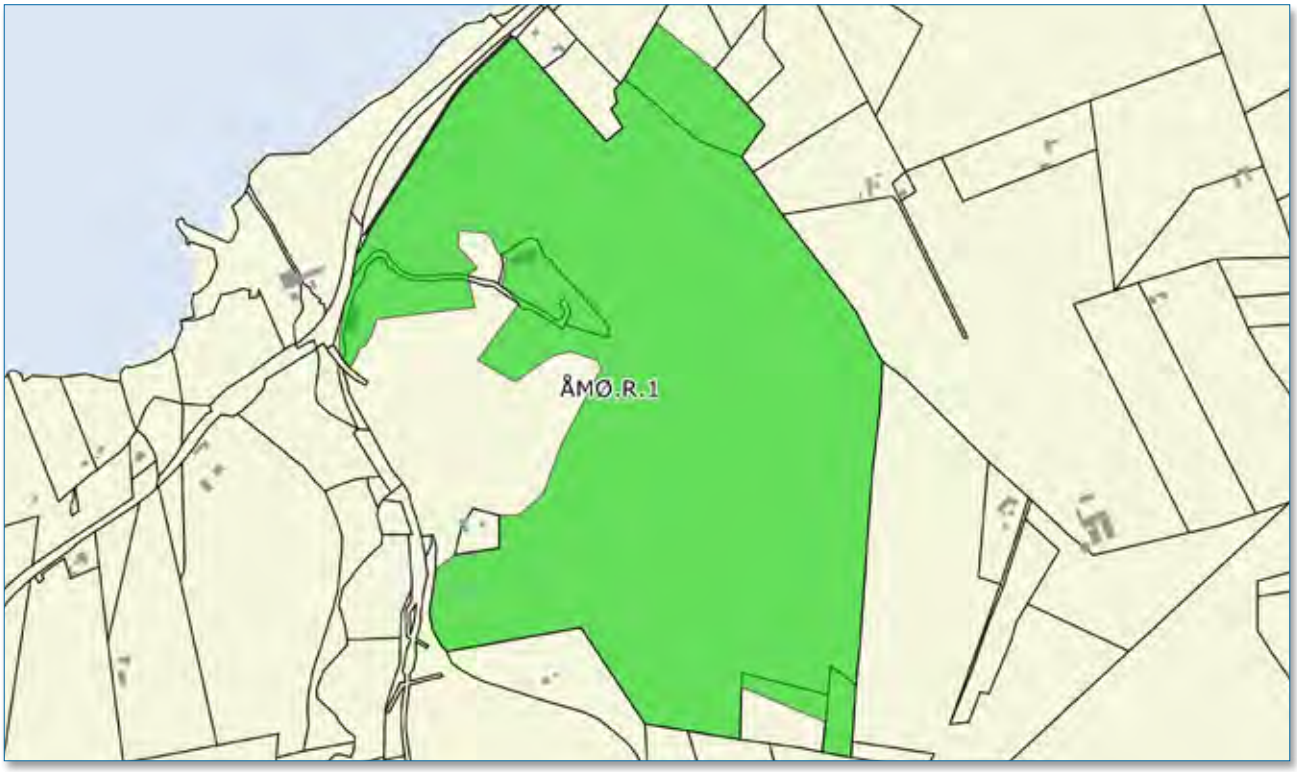
Hobro Golfbane (øst)



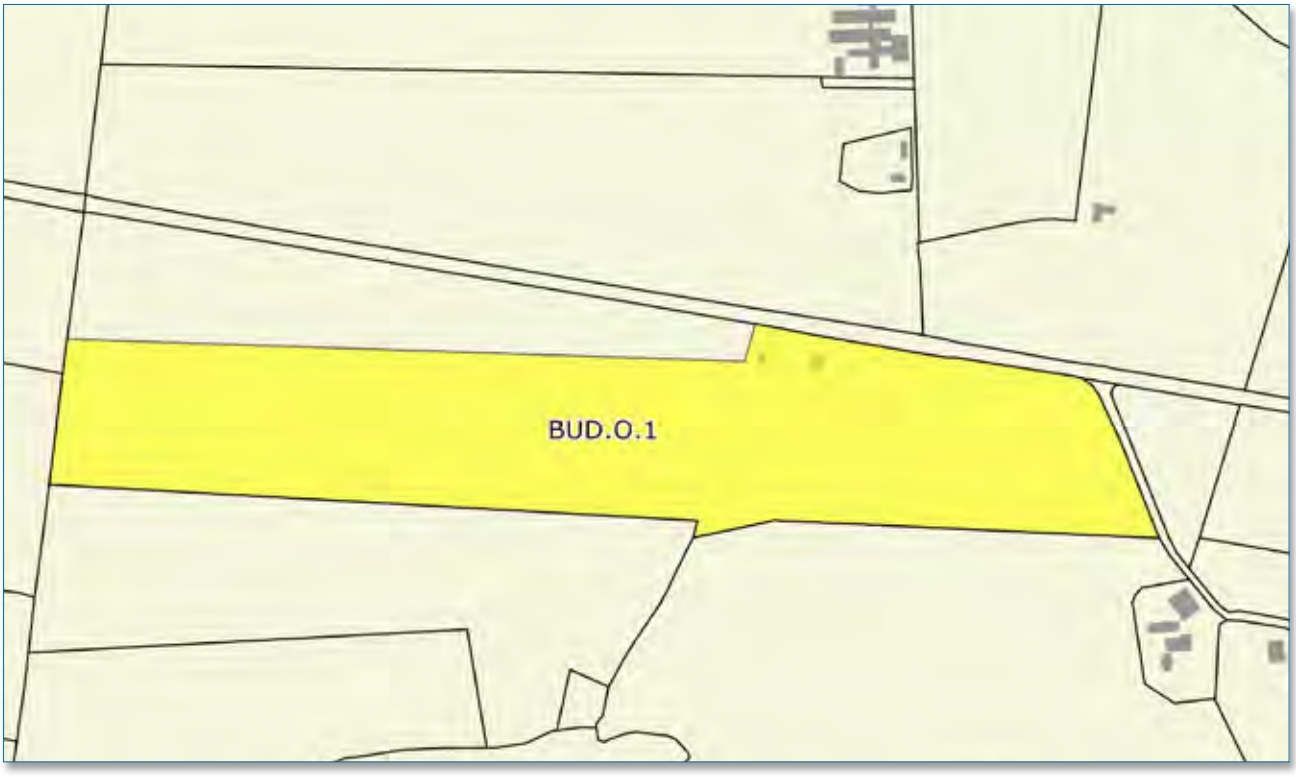
Als Golfbane



Å Mølle Golfbane



Hadsund Flyveplads v/Buddum



Rammebestemmelser

Fritidsformål

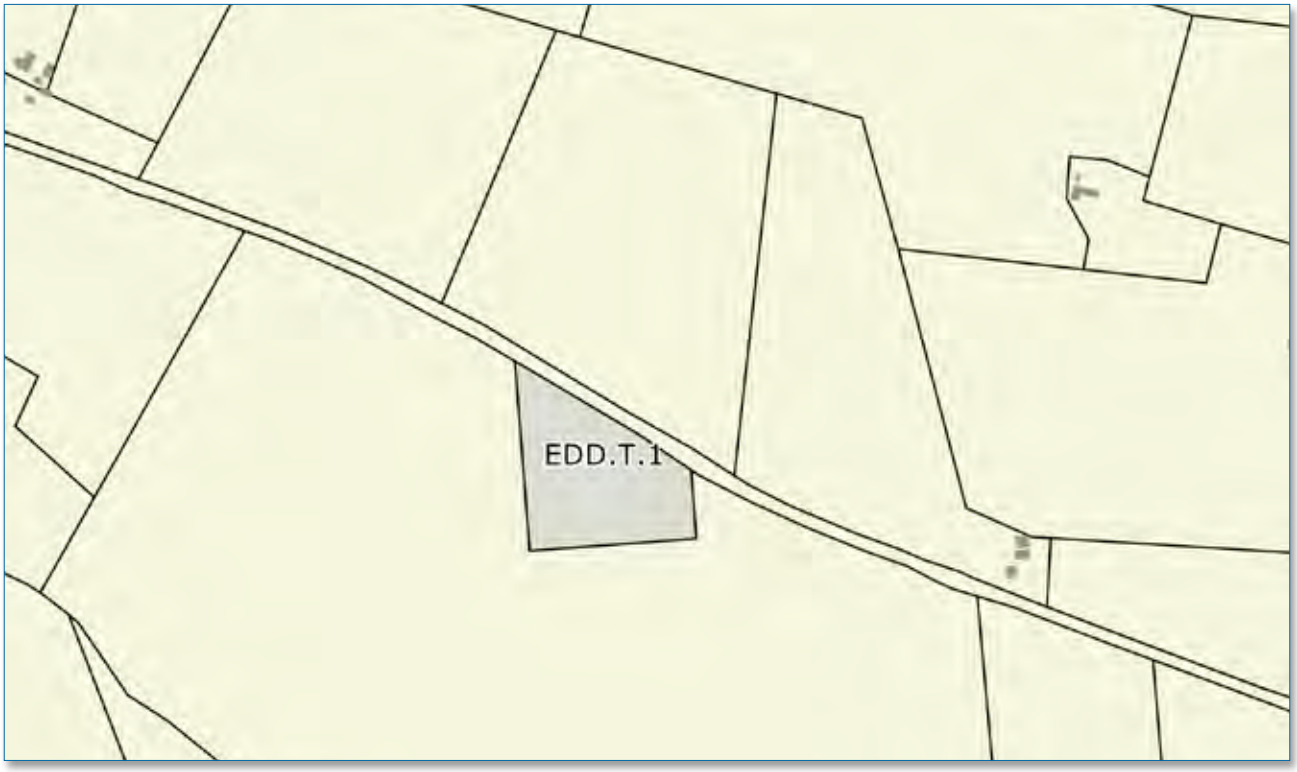
Områdenummer	BRA.O.1	BRA.O.2	HJE.O.1	HOB.O.34
Områdenavn	Offentligt område - Campingplads og restaurant mv.	Offentligt område - Bramslev Bakker	Offentligt område - Hobro Golfbane	Offentligt område - Hobro Golfbane
Fremtidig anvendelse	Campingplads og restaurant mv.		Golfbane med tilhørende faciliteter, herunder klubhus og driftsbygninger for golfbanen.	Golfbane med tilhørende faciliteter og legeplads med tilhørende faciliteter og parkeringsareal til eksisterende børnehave.
Nuværende zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	BYzone	Landzone	Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Campingpladsen skal have en udformning der sikrer det landskablige indtryk af store, ubebyggede fjordskrænter. Særlige bevaringsinteresser og fredningsforhold: Bramslev Bakker er fredet.	Særlige bevaringsinteresser og fredningsforhold: Bramslev Bakker er fredet. Området skal friholdes for bebyggelse.	Bebyggelse kan ikke opføres med mere end 1,5 etager og kun i tilknytning til eksisterende bygninger. I øvrigt må ingen del af en bygnings ydervægge eller tag være mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Ny bebyggelse inden for området er ikke tilladt, udover mindre bygninger. Den regionale cykelstis forløb gennem området skal sikres, og golfbanen må ikke anlægges, så der spilles hen over det regionale stinet. Den rekrative vandresti gennem området skal endvidere sikes. Offenligheden sikres fortsat adgang til området.	Det skal sikres, at offentligheden fortsat har adgang til området. Bebyggelse indenfor området er ikke tilladt udover mindre bygninger på max. 5 m^2 og i en højde af max. 3 meter. Den regionale cykelstis forløb gennem området sikres, og golfbanen må ikke anlægges, så der spilles hen over det regionale stinet. Den rekreative vandresti gennem området skal sikres. Matr. nr. 2 g og 2 ai Hegedal, Hobro Jorder, ligger i fredningen Hegedal.
Bebyggelsesprocent	10	-	_	_
Maksimal bygningshøjde	8,5	-	8,5	3
Antal etager	_	-	1,5	_
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Fritidsformål				
Områdenummer	ALS.R.2	ÅMØ.R.1	BUD.O.1	
Områdenavn	Rekreativt område - Golfbane ved Als	Rekreativt område - Golfbane v/Å Mølle	Offentligt område - Hadsund Flyveplads	
Fremtidig anvendelse	Golfbane med tilhørende faciliteter.	Golfbane og tillhørende faciliteter.	Flyveplads.	
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for driften af golfbanen. Bebyggelsen skal sikres en placering og udformning, der indpasses i naturen og landskabet.	Bebyggelsen skal sikres en placering og en udformning, der indpasses i naturen og landskabet.	Der kan kun opføres bygninger og anlæg som er nødvendig forflyvpladsens drift. Indenfor ind- og udflyvningszonen kan der ikke etableres støjfølsom bebyggelse og anlæg.	
Bebyggelses-procent	_	_	_	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	_	
Antal etager	1,5	1,5	_	
Særlige forhold				

Tekniske anlæg

Genbrugsplads Edderup



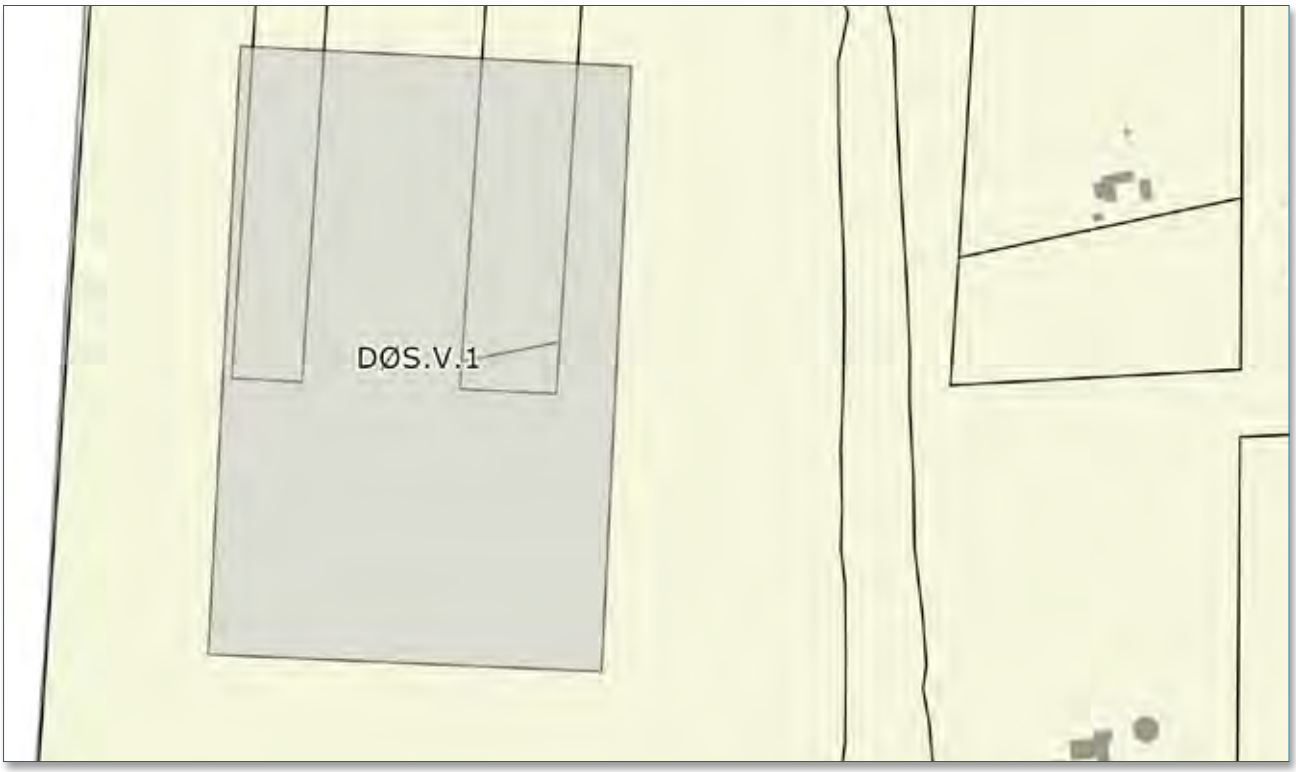
Genbrugsplads Gunderup



Rammebestemmelser

Tekniske anlæg			
Områdenummer	EDD.T.1	GUN.T.1	
Områdenavn	Genbrugsplads ved Edderup	Genbrugsplads ved Gunderup	
Fremtidig anvendelse	Nærgenbrugsplads og lignende.	Nærgenbrugsplads og forskellige former for affaldsbehandling.	
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal gives et udseende, en udformning og placering, der har mindst mulig indflydelse på det omliggende landskab. Den eksisterende beplantning ud mod Havndalvej skal i vidst muligt omfang bevares og forstærkes med nye. Der skal etableres beplantning, der afskærmer nærgenbrugspladsen således, den er mindst muligt synligt i landskabet.	Bebyggelse skal gives et udseende og en udformning, der ikke virker skærmende på omgivelserne. Eksisterende karakteristiske beplantninger bevares og forstækes med nye. Bygningshøjde: 8,50 m. Enkelte bygningsdele kan tillades en større højde -dog ikke boliger.	
Bebyggelsesprocent	25	5	
Maksimal bygningshøjde	8,5	8,5	
Antal etager	_	1	
Særlige forhold			

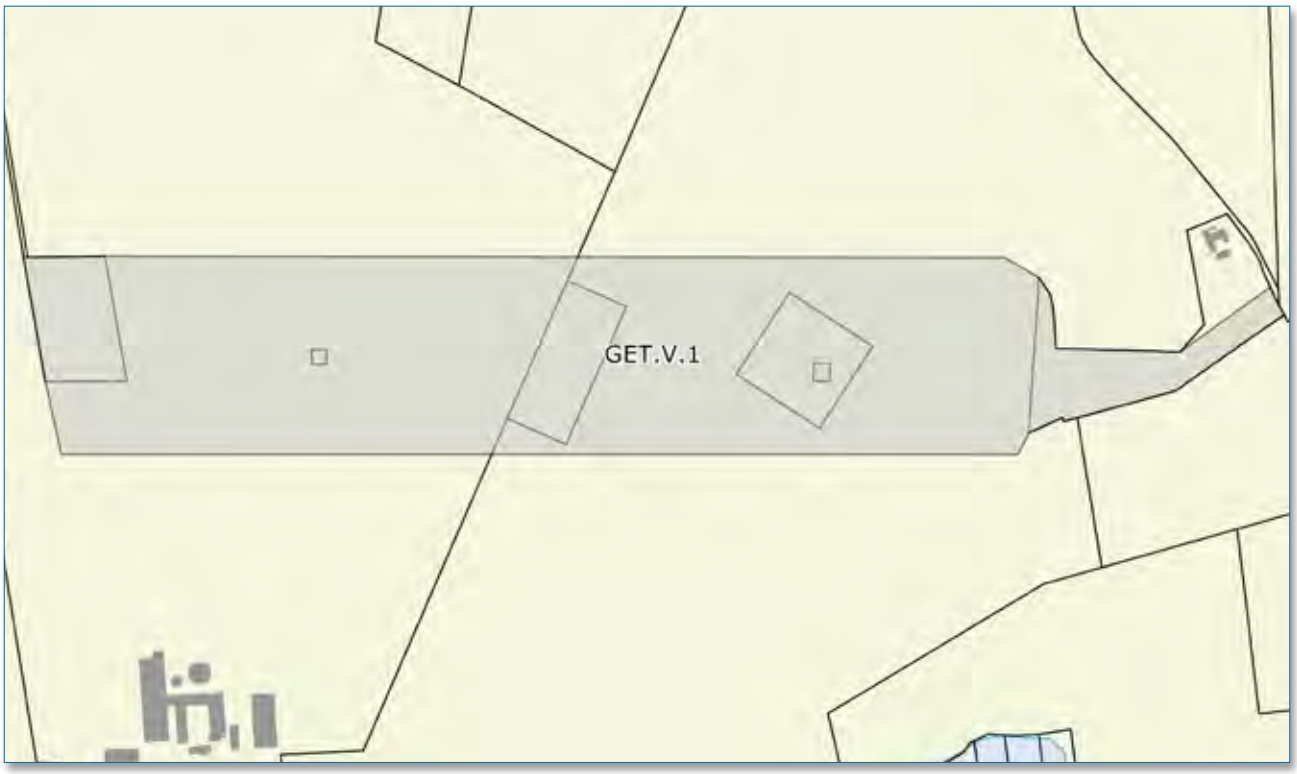
Vindmølleområde Døstrup



Vindmølleområde Døstrup/Finderup



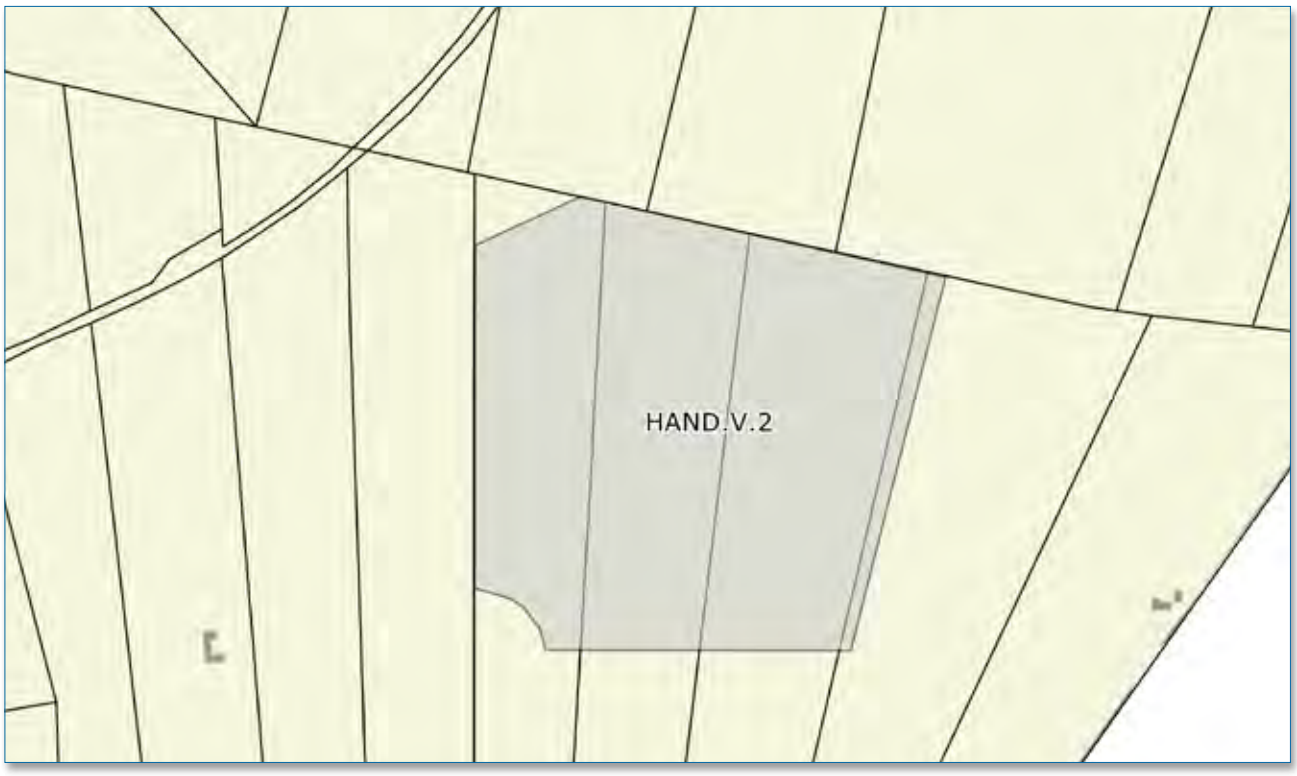
Vindmølleområde Gettrup Mark



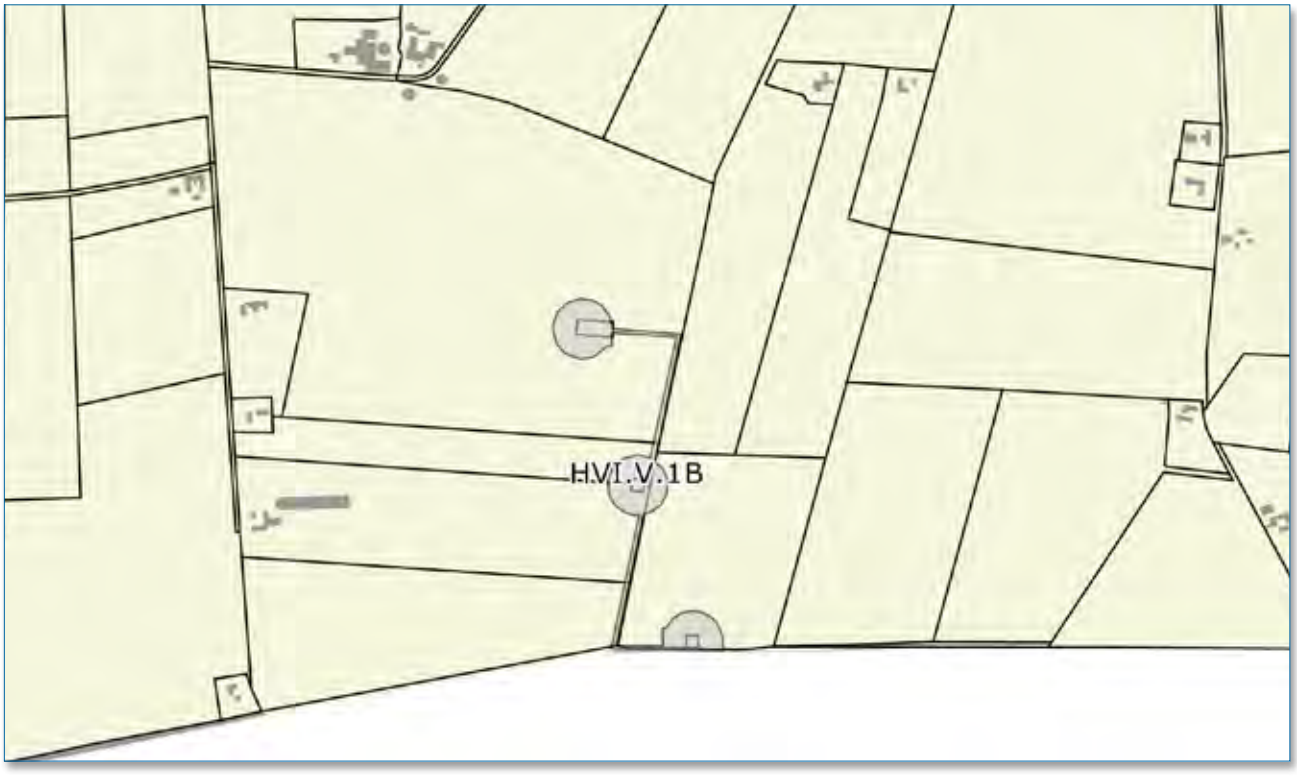
Vindmølleområde Handest vest



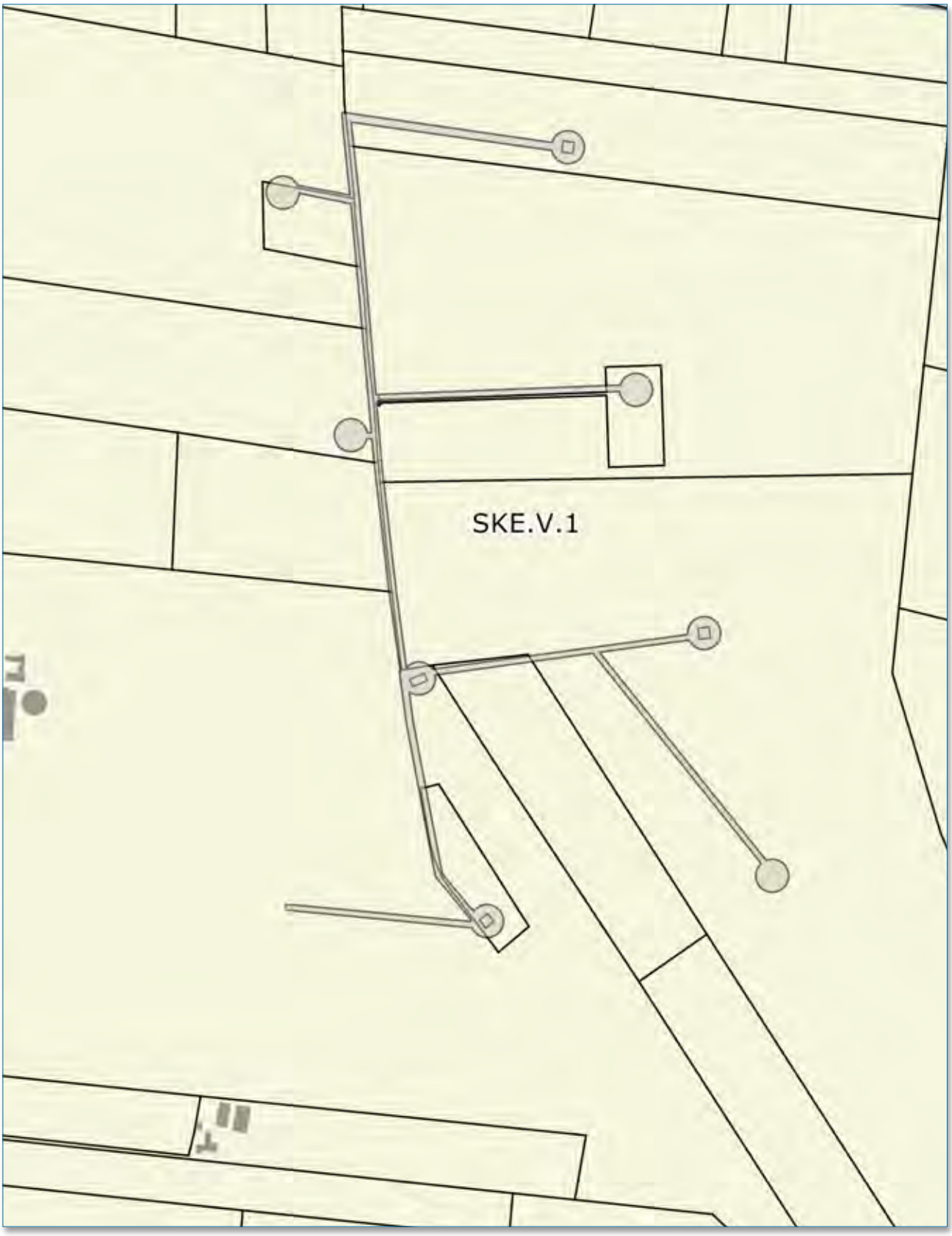
Vindmølleområde Handest øst



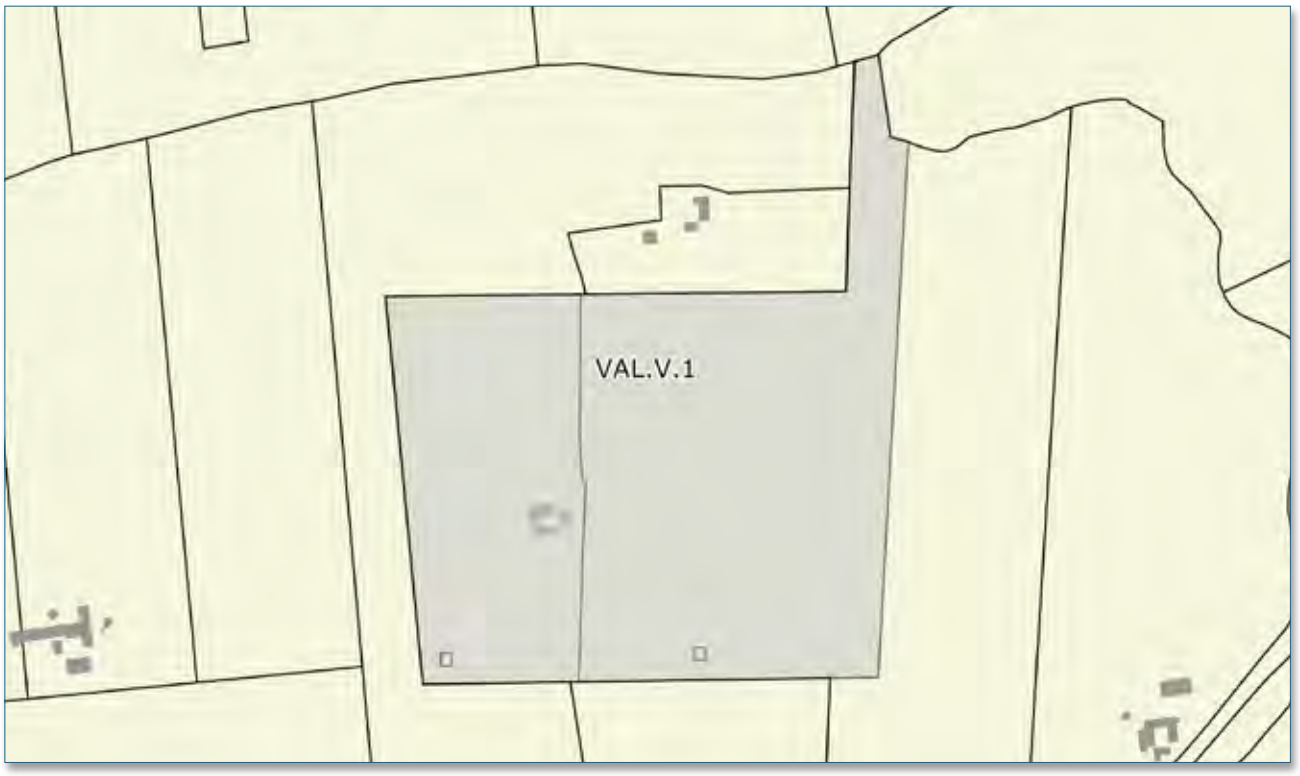
Vindmølleområde Hejring



Vindmølleområde Veddum Kær



Vindmølleområde Valsgård



Vindmølleområde v/Høndrup



Rammebestemmelser

Vindmølleområder

Områdenummer	DØS.V.1		DØST.V.2	
Områdenavn	Vindmølleområde - Døstrup		Vindmølleområde - Døstrup/Finderup	
Fremtidig anvendelse	Vindmøllepark.		Vindmøllepark.	
Nuværende zonestatus	Landzone		Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone		Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Navhøjden må ikke overstige 45 m og rotordiameteren ikke overstige 48 m. Vingerne skal være refleksfri og omdrejningsretningen skal være med uret. Antal møller: 5 stk. Generatoreffekt 600 kW. Udformning: Rørtårne med ens størrelse, udseende og materialevalg der opstilles i geometrisk mønster som fx en eller flere lige parallelle rækker eller i et mønstrer der danner en ligebenet trekant.	Der skal laves visualisering i forbindelse med lokalplanlægningen. Eksisterende vindmøller kan kun udskiftes eller ombygges, såfremt der ikke er tale om væsentlige ændringer. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 225 og området udtages af kommuneplanens rammedel.	Navhøjden må ikke overstige 80 m og rotordiameteren ikke overstige 90 m. Vinger og mølletårn skal være refleksfri (glans mindre end 20) og vingernes omdrejningsretningen skal være med uret. Antal møller: 5 stk. med en generatoreffekt på 3 MW. Udformning: Rørtårne med ens størrelse, udseende og materialevalg der opstilles i geometrisk mønster i form af en buet linje med ensartet afstand.	Der skal laves visualisering i forbindelse med lokalplanlægningen. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 48/2011 og området udtages af kommuneplanens rammedel.
Bebyggelses-procent	_		_	
Maksimal bygningshøjde	45		125	
Antal etager	_		_	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Vindmølleområder

Områdenummer	GET.V.1		HAND.V.1	
Områdenavn	Vindmølleområde - Gettrup Mark		Vindmølleområde - Handest Vest	
Fremtidig anvendelse	Vindmøllepark.		Vindmøllepark.	
Nuværende zonestatus	Landzone		Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone		Landzone	
Bebyggelsens omfang og udformning	Navhøjden må ikke overstige 45 m og rotordiameteren ikke overstige 48 m. Vingerne skal være refleksfri og omdrejningsretningen skal være med uret. Antal møller: 5 stk. Generatoreffekt 750 kW. Udformning: Rørtårne med ens størrelse, udseende og materialevalg der opstilles i geometrisk mønster som fx en eller flere lige parallelle rækker eller i et mønstrer der danner en ligebenet trekant.	Der skal laves visualisering i forbindelse med lokalplanlægningen. Eksisterende vindmøller kan kun udskiftes eller ombygges, såfremt der ikke er tale om væsentlige ændringer. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 218 og området udtages af kommuneplanens rammedel.	Navhøjden må ikke overstige 45 m og rotordiameteren ikke overstige 45 m. Vingerne skal være refleksfri og omdrejningsretningen skal være med uret. Antal møller: 5 stk. Generatoreffekt mellem 600 og 750 kW. Der skal laves visualisering i forbindelse med lokalplanlægningen. Ved opstilling af møller må der ikke foretages ændring af beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelslovens § 3, 4 og 12. Vindmøller må ikke placeres således, at de er til gene for Telecoms radiokædeforbindelser. Vindmøller må ikke placeres nærmere ved gas transmissions- og fordelingsledninger end 2 x møllernes totale højde.	Afstand til ekst. eller planlagt motorvej min. 300 m og ikke nærmere kommuneveje og jernbaner end 150 m. Eksisterende vindmøller kan kun udskiftes eller ombygges, såfremt der ikke er tale om væsentlige ændringer. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 221 og området udtages af kommuneplanens rammedel.
Bebyggelsesprocent	_		_	
Maksimal bygningshøjde	45		45	
Antal etager	_		_	
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Vindmølleområder

Områdenummer	HAND.V.2		HVI.V.1	SKE.V.1
Områdenavn	Vindmølleområde - Handest øst		Vindmølleområde - Hejring	Vindmølleområde - Veddum Kær vindmøllepark
Fremtidig anvendelse	Vindmøllepark.		Vindmøllepark.	Vindmøllepark.
Nuværende zonestatus	Landzone		Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone		Landzone	Landzone
Bebyggelsens omfang og udformning	Navhøjde og rotordiameter max. 45 m. Vingerne skal være refleksfri og omdrejningsretningen skal være med uret. Antal møller: 4 stk. Generatoreffekt mellem 600 og 750 kW. Der skal laves visualisering i forbindelse med lokalplanlægningen. Ved opstilling af møller må der ikke foretages ændring af beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelslovens § 3, 4 og 12.	Vindmøller må ikke placeres således, at de er til gene for Telecoms radiokædeforbindelser. Afstand til ekst. eller planlagt motorvej min. 300 m og ikke nærmere kommuneveje og jernbaner end 150 m. Eksisterende vindmøller kan kun udskiftes eller ombygges, såfremt der ikke er tale om væsentlige ændringer. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 220 og området udtages af kommuneplanens rammedel.	Navhøjden må ikke overstige 80 m og rotordiameteren ikke overstige 90 m. Vinger og mølletårn skal være refleksfri (glans mindre end 20) og vingernes omdrejningsretningen skal være med uret. Antal møller: 3 stk. med en generatoreffekt på 3 MW. Udformning: Rørtårne med ens størrelse, udseende og materialevalg der opstilles i geometrisk mønster i form af en lige række med ensartet indbyrdes afstand. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 50B/2011 og området udtages af kommuneplanens rammedel.	Der kan kun opføres bygninger og anlæg som er nødvendigge for vindmølleparkens drift. Antal møller: max 8. Den enkelte mølles effekt: min750 kW. Navhøjde: max 45 m. Møllerne skal være af samme type mht. tårn, rotordiameter, navhøjde, farve og omløbsretning. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 6.7 (1999) og området udtages af kommuneplanens rammedel.
Bebyggelses-procent	_		_	_
Maksimal bygningshøjde	45		125 m	4
Antal etager	_		_	1
Særlige forhold				

Rammebestemmelser

Vindmølleområder				
Områdenummer	VAL.V.1	VEB.V.1		
Områdenavn	Vindmølleområde - Vindmøllepark v/Valgård Mark	Vindmølleområde - Vindmøllepark v/Høndrup		
Fremtidig anvendelse	Vindmøllepark.	Vindmøllepark.		
Nuværende zonestatus	Landzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone		
Bebyggelsens omfang og udformning	Mølleantal pr. vindmøllepark: 3 - 5. Energiklasse: C/D. Afstand ml. møllerne, beregnes som: vingediametre A (m): A= 5-7. Støjgrænse målt i 1,5 m højde (vindhastighed i 10 m højde: 8 m/s) for en mølle (dBA): 45, nabobeboelse mv. i det åbne land og 40 i boligområder. Udformning: Rørtårne. 400 m beskyttelseszone om radiokædeforbindelser skal respekteres. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 2.8 og området udtages af kommuneplanens rammedel.	Mølleantal pr. vindmøllepark: 3 - 10. Energiklasse: B/C Afstand ml. møllerne, beregnes som: vingediametre A (m): A= 5-7. Støjgænse målt i 1,5 m højde (vindhastighed i 10 m højde: 8 m/s) for en mølle (dBA): 45, nabobeboelse mv. i det åbne land og 40 i boligområder. Udformning: Rørtårn. 400 m beskyttelseszone om radiokædeforbindelser skal respekteres. Vindmøller, fundamenter, tekniske installationer mv. skal fjernes uden udgift for det offentlige, når de har været ude af drift et år. NOTE: Herefter aflyses Lokalplan 5.4 og området udtages af kommuneplanens rammedel.		
Bebyggelsesprocent	_	_		
Maksimal bygningshøjde	_	_		
Antal etager	_	_		
Særlige forhold				



KOMMUNEPLAN 2013-2025

Bilag

Mariagerfjord
KOMMUNE

Bilag 1 Arealbehov og rummelighed

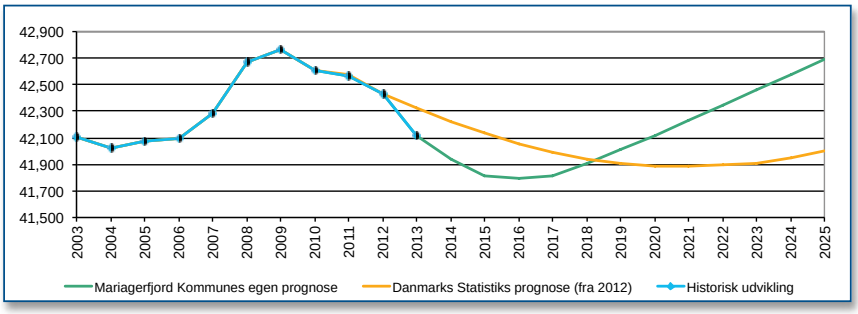
Restrummelighed

Restrummeligheden til bolig- og erhvervsformål er opgjort til i alt 278 ha primo år 2012. Restrummeligheden er fordelt på følgende byer:

Hovedbyerne:	
Arden:	13 ha
Hadsund:	60 ha
Hobro:	105 ha
Mariager:	22 ha
Bosætningsbyer:	
Als:	11 ha
Assens:	45 ha
Onsild byerne:	1,5 ha
Valsgård:	0 ha
Vebbestrup:	0 ha
Øvrige byzonebyer:	
Astrup:	0 ha
Oue:	9 ha
Rostrup:	0 ha
Skelund:	4 ha
Veddum:	4 ha
Ø. Hurup:	3 ha

Behov for arealudlæg

Behovet for arealudlæg til byformål til bolig og erhverv er vurderet ud fra befolkningsprognosens forventede boligbyggeri i planperioden, samt det opførte erhvervsbyggeri i perioden fra 2006 til 2012.



Figur B.1.1: Hidtidig og fremtid befolkningsvækst

Befolkningsprognose

Befolkningsprognosen for Mariagerfjord Kommune blev vedtaget af Økonomiudvalget den 21. august 2013. Det blev besluttet, at prognosen bruges som plangrundlag for hele kommunens arbejde. Mariagerfjord Kommune har oplevet et stigende indbyggertal fra 2004 til 2009, afløst af et faldende indbyggertal siden da. Som det fremgår af figur B.1.1 er Mariagerfjord Kommune og Danmarks Statistik er noget uenige i forventningerne til den fremtidige udvikling.

For at forstå forskellene på Mariagerfjord Kommunes prognose og Danmarks Statistiks prognose, er det nødvendigt at forstå ændringen i 2009. Det store fald i indbyggertallet siden 2009 skyldes utvivlsomt, at finanskrisen har medført ændrede adfærds- og flyttemønstre i befolkningen. For Mariagerfjord Kommune har ændringen betydet, at der er sket en større fraflytning af de helt unge, der ønsker at tage en uddannelse, mens der er sket en mindre tilflytning af de vordende børnefamilier. Der er også sket et mindre fald i tilflytningen af borgere i de senere livsfaser, men dog knap så markant.

Mariagerfjord Kommunes prognose bygger på den antagelse, at flyttemønstrene i løbet af de kommende 4 år vil 'rette sig', så vi fra omkring 2017 igen vil finde flyttemønstre, der minder om situationen fra før finanskrisen. Danmarks Statistiks prognose bygger på den antagelse, at de ændrede flyttemønstre har en blivende karakter. De forventer derfor et faldende indbyggertal i yderligere 10 år, inden en stabilisering omkring 41.200

indbyggere. Befolkningsprognosen indeholder en analyse af den historiske til- og fraflytning opdelt på livsfaser: Mariagerfjord Kommune oplever en stor netto fraflytning af unge mennesker, primært til de store uddannelsesbyer. Denne fraflytning har været stigende i de senere år.

Mariagerfjord Kommune oplever en netto tilflytning af børnefamilier, ligeledes primært fra de store byer. Tilflytningen fra Aalborg har været stabil over årene, mens tilflytningen fra Randers, Århus og Hovedstaden har været faldende. Det er vores antagelse, at faldet skyldes faldende salgspriser for ejerboligerne i disse byer. Det er således vores antagelse, at tilflytningen kan vokse igen, hvis huspriserne i disse byer retter sig til eller nær niveauet fra før finanskrisen.

Mariagerfjord Kommune oplever ligeledes en netto tilflytning af modne erhvervsaktive (dem, hvor børnene er flyttet hjemmefra), selvom også denne tilflytning er faldet i de senere år. Det skyldes dels en vækst antallet af borgere, der flytter mod landets centre - formentlig for at få et arbejde. Og dels et fald i antallet af borgere, der flytter indenfor pendlerafstand til deres nuværende arbejde - formentlig i ønsket om at få en bolig og nogle omgivelser, der opleves som mere attraktive i forhold til deres nye livssituation. Seniorerne er ikke særligt flytteaktive. Væksten i den forventede levealder bevirker dog, at vi forventer en betydelig vækst i denne befolkningsgruppe.

Prognosen bygger på et forventet boligbyggeri på:

- 40 boliger i 2013
- 60 boliger i 2014
- 100 boliger i 2015
- 140 boliger i 2016
- Derefter 180 boliger pr. år

Det forventede boligbyggeri er opdelt på boligtyper og delområder i befolkningsprognosen. Forventningen er udarbejdet under hensyntagen til eksisterende planlægning, historiske erfaringer, ledige arealer, rummelighed i henhold til planloven, den offentlige debat og meget mere. Men det skal kraftigt understreges, at der er tale om forventninger, - ikke om planer. Det forventede boligbyggeri angiver således hverken et minimum eller et maksimum over det fremtidige boligbyggeri.

Arealbehov til boligformål

Det betyder, at Mariagerfjord Kommune forventer, at der samlet bygges 1920 boliger i perioden fra 2014-2025. Til sammenligning kan det nævnes, at der blev færdigmeldt 1073 boliger i perioden fra 2002-2007. Det vil svare 2146 boliger, hvis det fremskrives til en 12-årig planperiode. Så 1920 boliger i perioden frem til 2025 er uden tvivl en forsigtig forventning. Hvis det antages, at der opføres 8-10 boliger pr. ha, vil det nødvendige arealbehov til boligformål i planperioden være 192-240 ha.

Arealbehov til erhvervsformål

Der er ifølge Danmarks Statistik opført 180.827 m^2 erhvervsbygning i perioden fra 2006-2012 i Mariagerfjord Kommune. Hvis det antages, at der anvendes 4-5 m^2 grundareal pr. 1 m^2 opført erhvervsbyggeri, er der altså behov for 124-155 ha til erhvervsformål i planperioden .

Det samlede arealbehov

Det samlede arealbehov for planperioden frem til år 2025 forventes således at være 316-395 ha. En del af byudviklingen vil ske som huludfyldning og fortætning inden for den eksisterende byzone. Det er derfor rimeligt at antage, at det samlede arealforbrug vil være 350 ha i planperioden, som ligeledes var rammen for arealudlæggene i kommuneplanen fra 2009.

		Ramme i retnings-linje 2.1.1 (ha)	Restrumme-lighed primo 2012 (ha)	Nye arealudlæg i kommuneplan (ha)	Udlæg total (ha)
Hovedbyer	Arden	30	13	15	28
	Hadsund	60	60	0	60
	Hobro	130	105	25	130
	Mariager	30	22	9	31
Bosætningsbyer	Als	10	11	0	11
	Assens	30	45	0	45
	Onsild Byerne	15	2	3	5*
	Valsgård	10	0	0	0**
	Vebbestrup	5	1	0	1
Øvrige byzonebyer	Astrup	5	0	0	0
	Oue	5	9	0	9
	Rostrup	5	0	0	0
	Skelund	5	4	0	4
	Veddum	5	4	0	4
	Øster Hurup	5	3	0	3
	I ALT	**350**	**279**	**52**	**326**

Tabel B.1.1 Oversigt over byrammer, restrummelighed og nye arealudlæg.
* Der er udlagt et perspektivområde på 4 ha til erhvervsformål ved Sdr. Onsild. Der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, når grundvandsinteresserne er afklaret.
** Der er udlagt et perspektivområde på 10 ha til boligformål ved Valsgård. Der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, når grundvandsinteresserne er afklaret.

Bilag 2 Nye arealudlæg i kystnærhedszonen

Hadsund

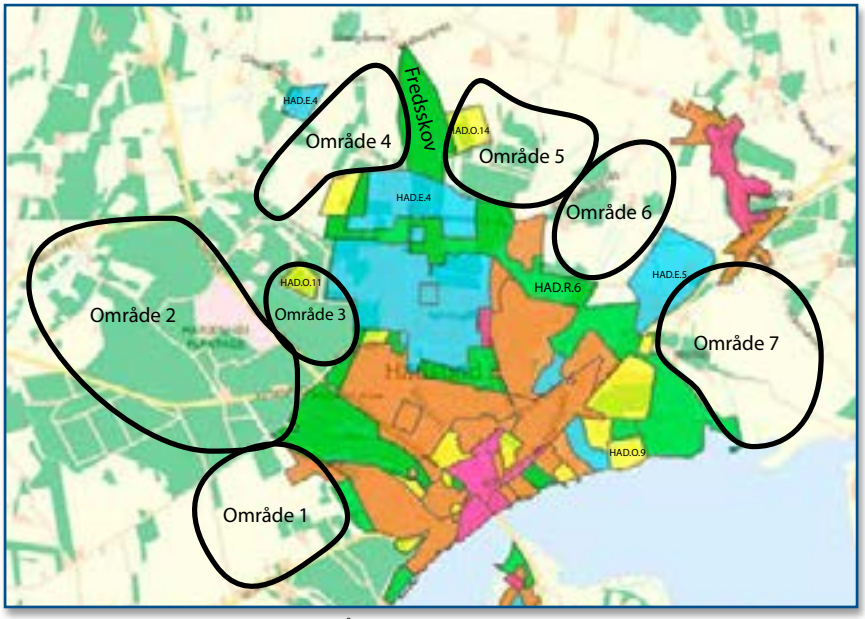
Der udlægges et areal på 1 ha til offentligt formål ved Hadsund (HAD.O.16). Arealudlægget fremgår af kort B.2.1. Arealet skal anvendes til etablering af hospice. Et hospice er en regional betydende institution, som ifølge kommuneplanens bymønster skal etableres ved kommunens hoved- eller bosætningsbyer. Projektet har i øvrigt en stærk tilknytning til lokalområdet.

Den Selvejende Institution Hospice Mariagerfjord og Center for Lindrende Indsats (Fond) blev stiftet i 2006 Der er udviklet et projekt, der afventer driftsgodkendelse fra Region, kommune m.fl. - til et hospicetilbud, der ifølge alle målinger er et meget stort behov for. Bag projektet står en lokal forankret Støtteforening, der tæller langt over 1.000 medlemmer, her iblandt over 200 virksomheder. Fonden ønsker at etablere en ny institutionstype med et integreret og højt specialiseret tilbud indenfor palliativ og rehabiliterende indsats i et bredt samarbejde med fagspecialister, nationalt som internationalt. Projektet indeholder 18 patientstuer med i alt 20 senge.

Området har været benyttet siden 1930'erne til offentlige formål og



Kort B.2.1 Område til offentligt formål ved Hadsund



Kort B.2.2 Fravalgte alternativer til hospiceformål

der blev opført en danserestaurant i 50'eren. Dele af disse bygninger står stadig ejendommen. Området ligger i direkte tilknytning til den eksisterende byzone og vil fremstå som en naturlig afrunding af byen.

Dele af hospicebyggeriet vil blive synligt fra fjorden. Men byggeriet opføres i direkte tilknytning til den eksisterende byzone og vil derfor fremstå som en naturlig del af den eksisterende bebyggelse i Hadsund. Byggeriet vil med andre ord ikke tilføje væsentlige ændringer til den eksisterende skyline.

Fremtidigt byggeri på arealet skal indpasses i forhold til landskabet og den eksisterende bebyggelse, så påvirkningen på kystlandskabet minimeres mest muligt. Byggeriet skal visualiseres i forbindelse med det konkrete projekt og udarbejdelse af lokalplanen for området.

Hele byen er omfattet af kystnærhedszonen. Det er ikke muligt at udlægge arealer til offentlige formål ved Hadsund uden for kystnærhedszonen, som samtidigt ligger i tilknytning til eksisterende byzone. Det vurderes, at påvirkningen på landskabet bliver minimalt, hvis det konkrete projekt indpasses bedst muligt i landskabet og den eksisterende beplantning.

Fravalgte alternativer
Ved afsøgning af alternativer har det været en grundlæggende forudsætning, at et areal til hospice skal ligge i tilknytning til den eksisterende by, men stadig være afskærmet og ligge i rolige omgivelser. De fravalgte alternativer fremgår af kort B.2.2.

Område 1 kan ikke anvendes til byudviklingsformål på nuværende tidspunkt, fordi området er udpeget til OSD-område og nitratfølsomt vandindvindingsområde.

Område 2 omfatter Marienhøj Plantage. Plantagen er fredsskov og kan derfor ikke anvendes til byudviklingsformål. Store dele af området er i øvrigt omfattet af et nitratfølsomt vandindvindingsområde.

Område 3 er ligeledes udpeget til fredsskov og kan derfor ikke anvendes til byudviklingsformål. Rammeområde HAD.O.11 omfatter i øvrigt en skydebane. En arealanvendelse, der er uforlignelig med et hospice. Området omfatter desunden et nitratfølsomt vandindvindingsområde.

Område 4 kan ikke anvendes til hospiceformål, fordi området er omkranset af 2 eksisterende erhvervsområder (HAD.E.4) samt en genbrugsplads (HAD.O.10).

Område 5 kan ikke anvendes til hospice formål, fordi området grænser op til det nye fælles rensningsanlæg for hele Mariagerfjord Kommunen. Området omfatter desuden et nitratfølsomt vandindvindingsområde. Den sydøstligste del af området er i øvrigt udpeget til lavbundsarealer.

Område 6 kan ikke anvendes til byudviklingsformål, fordi mere end halvdelen af området er udpeget til lavbundsarealer. Området ligger desuden øst for Rammeområde HAD.R.6, der er planlagt som et sammenhængende grønt bælte, der skal afgrænse Hadsund mod øst. Det vil være uhensigtsmæssigt at bryde med det planlægningsprincip, ved udlægge arealer til byudviklingsformål øst for denne afgrænsning. Området grænser i øvrigt op til et eksisterende erhvervsområde HAD.E.5

Område 7 er karakteristisk kystlandskab med en stor synlighed fra fjorden. Området ligger på den østlige side af HAD.R.6. Det vurderes, at det ikke er

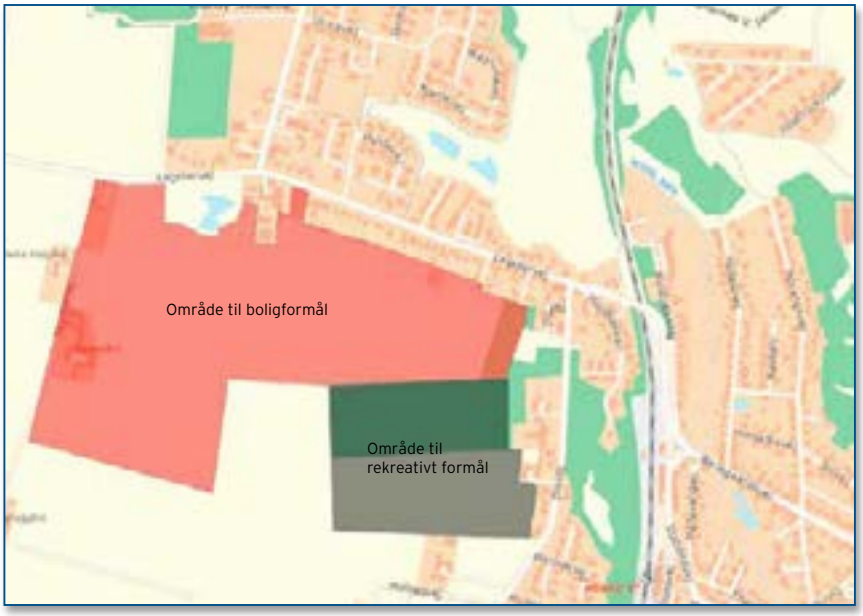
hensigtsmæssigt at placere et hospice inden for de eksisterende og uudnyttede bolig- og erhvervsområder i Hadsund. Efter kommunens vurdering er det alene rammeområde HAD.O.9, der kan være aktuelt til hospiceformål. Området omfatter på nuværende tidspunkt det gamle rensningsanlæg for Hadsund, der snart erstattes af det nye rensningsanlæg i rammeområde HAD.O.14. Dele af området er omfattet af strandbekyttelseslinjen. Området ligger meget synligt ift. kystlandskabet og fjorden.

Hobro

Hobro er kommunens største by og er udpeget som én af kommunens fire hovedbyer. Det er helt afgørende for udviklingen af Mariagerfjord Kommune, at der er tilstrækkelige arealer til byudvikling ved kommunens hovedbyer.

Det forventes, at den største del af udviklingen vil ske i Hobro pga. byens størrelse, funktioner, servicetilbud og placering ved motorvej og jernbane. Hobro er tildelt en arealramme på 130 ha. Der er forbrugt 25 ha i planperioden og restrummeligheden er dermed 105 ha. Der udlægges derfor et areal på 25 ha til boligformål ved Hobro. (HOB.B.47).

Arealudlægget fremgår af kort B.2.3. Arealet er beliggende i forbindelse med den eksisterende bebyggelse vest for byen syd for Løgstørvej. Det er ikke muligt at udlægge arealer til byudvikling ved Hobro uden for kystnærhedszonen, der samtidig ligger i tilknytning til den eksisterende byzone.



Kort B.2.3 Område til boligformål og område til rekreativt formål ved Hobro

Der udlægges samtidig 11 ha til rekreativt formål. Det vurderes, at påvirkningen på kystlandskabet vil være minimalt og der vil ikke være visuel kontakt mellem de udlagte arealer og fjorden.

Mariager

Mariager er udpeget som hovedby og skal derfor sikres tilstrækkelige byudviklingsmuligeder. Der er forbrugt 8 ha i planperioden og der udlægges derfor et nyt areal til boligformål ved Mariager (MAR.B.12). Arealudlægget fremgår af kort B.2.4. Arealet er beliggende i forbindelse med den eksisterende bebyggelse sydvest for byen ved Gl. Hobrovej.

Det er ikke muligt at udlægge arealer til byudvikling ved Mariager uden for kystnærhedszonen i tilknytning til den eksisterende byzone.

Fravalgte alternativer

Der er ikke udlagt perspektivområder til byudvikling ud over den 12-årige planperiode ved Mariager. Men arealudlægget er foretaget ud fra en overordnet plan for Mariager By. De fravalgte alternativer fremgår af kort B.2.5.

Perspektivområde 1 udgøres af området øst for Gl. Hobrovej. Området afgrænses af Gl. Hobrovej, Hobrovej og Randersvej og anvendes på nuværende tidpunkt til offentlige formål. Der er allerede etableret sportsanlæg (MAR.O.2) og frikirke (MAR.O.17). Området består desuden af et stort

rekreativt område (MAR.R.2). Den sydlige del af området grænser på til 3 erhvervsområder (MAR.I.1, MAR.I.2 og MAR.E.2). De to erhvervsområder syd for Randersvej kan ikke udvikles yderligere mod syd pga. forskellige beskyttelses- og grundvandsinteresser.

Området kan ikke anvendes til boligformål, fordi kommunen ønsker, at området fortsat skal udvikles til offentlige og rekreative formål. Det vil samtidigt være hensigtsmæssigt at udvikle et nyt erhvervsområde nord for Randersvej i direkte forbindelse med det eksisterende erhvervsområde MAR.E.2.

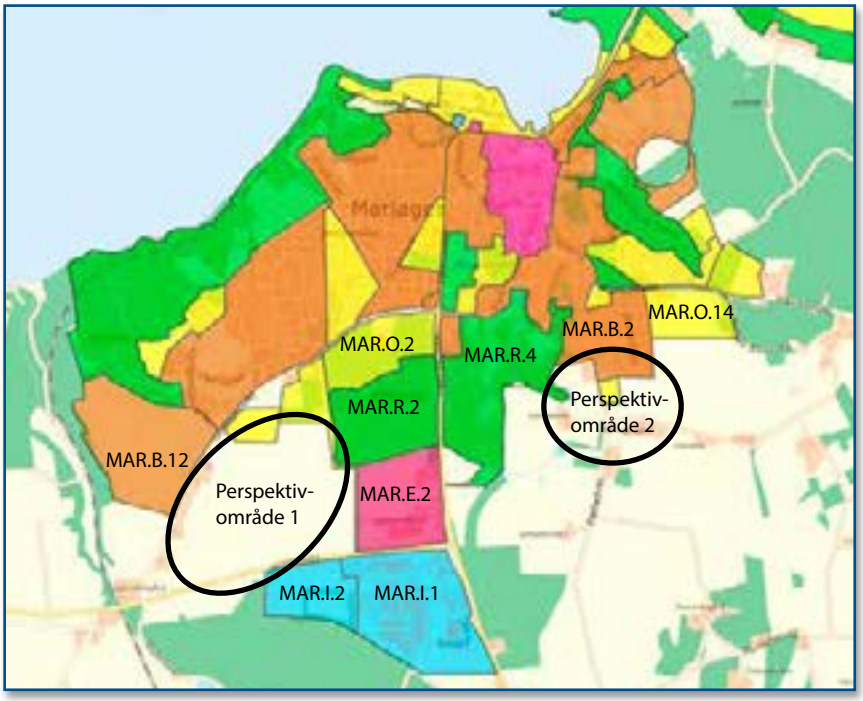
Perspektivområde 2 udgøres af området syd for det eksisterende boligområde ved Stentoften (MAR.B.2). Når boligområderne vest for GI. Hobrovej er fuldt udbygget vil der være behov for nye boligområder. Kommunen ønsker, at boligudbygningen skal ske i perspektivområde 2. Område kan ikke udnyttes til boligformål på nuværende tidpunkter pga. grundsvandsinteresser i området.

Udnyttelsen af området forudsætter desuden en udbygning af infrastrukturen. Området er på nuværende tidspunkt trafikbetjent via Havndalvej, der er forbindes tilMariager By på de smalle brostensbelagte gader i midtbyen. Det vil være uholdbart at øge trafikbelastningen i området uden en udbygningen af vejnettet.

Som det fremgår af kort 2.4.5 er der allerede foretaget en arealreservation



Kort B.2.4 Område til boligformål og offentligt formål ved Mariager



Kort B.2.5 Perspektivområder til byudvikling ved Mariager

til en omfartsvej, der ville kunne vejbetjene området syd for Stentoften. Vejdirektoratet arbejder på en forundersøgelse, der skal vurdere behovet for omfartsvejen. Vejen er endnu ikke på statens anlægsbudgetter.

Udvidelse af Sødisbakke
Der udlægges samtidig et areal på 4 ha til udvidelse af den eksisterende institution Sødisbakke. Sødisbakke er et specialpædagogisk bo- og aktivitetstilbud for voksne med betydelig og varigt nedsat fysisk og psykisk funktionsevne.

Sødisbakke drives af Region Nordjylland. Sødisbakke består af ti specialiserede botilbud, et samværs- og aktivitetstilbud, fire serviceafdelinger og en tværgående stab af sundheds- og udviklingsfaglige konsulenter - alle med en høj grad af specialviden og faglighed. Medarbejderstaben er på 300-350 ansatte og der bor ca. 130 personer på Sødisbakke.

Der har været anstalt og offentlig institution i Mariager siden 1846, men selve Sødisbakke blev etableret i 1940 som institution for personer med varigt betydelig nedsat funktionsevne. Institutionen har derfor en stærk tilknytning til byen.

Rammeområdet udlægges for at sikre de fremtidige udviklingsmuligheder for institutionen. Udvidelsen sker for at forholdene for eksisterende beboerne på Sødisbakke løbende kan forbedres. Det er væsentligt, at de nye funktioner etableres i tilknytning til den eksisterende institution. Derved kan de eksisterende faciliteter, kompetencer og viden på institutionen udnyttes og udvikles.

Sødisbakke ligger i øvrigt tilknytning til Mariager by, som er udpeget til hovedby i kommuneplanen. En stor institution er som udgangspunkt en byfunktion, som ofte er afhængig af de øvrige offentlige og private service tilbud, der er koncentreret i byen. Det er væsentligt at fastholde institutioner ved de større byer i kommunen for at understøtte byernes roller og styrker.

Området ligger ca. 900 meter fra kysten. Terrænet daler hele vejen ned mod kysten, men da der er skovbeplantning på store dele af disse arealer, vil ny bebyggelse ikke påvirke kysten direkte. Området omkring Sødisbakke har ikke karakter af kystlandskab på grund af den manglende visuelle forbindelse til kysten, samt den sammenhængende skovbeplantning i området. Det vurderes derfor, at påvirkningen på kystlandskabet er minimalt.

Det vurderes samtidigt, at det ikke er et alternativ at placere de nye funktioner uden tilknytning til den eksisterende institution og uden tilknytning til Mariager by uden for kystnærhedszonen. Området består af en landbrugsejendom med marker i omdrift med 1- årige afgrøder. Området har efter en konkret vurdering ikke værdi som særligt værdifuldt naturområde. Udpegningen er et eksempel på unøjagtighederne i amternes udpegning, fordi udpegningerne oprindeligt er lavet på kort med langt større målestok.



Kort B.2.6 Område til ferieformål ved Øster Hurup

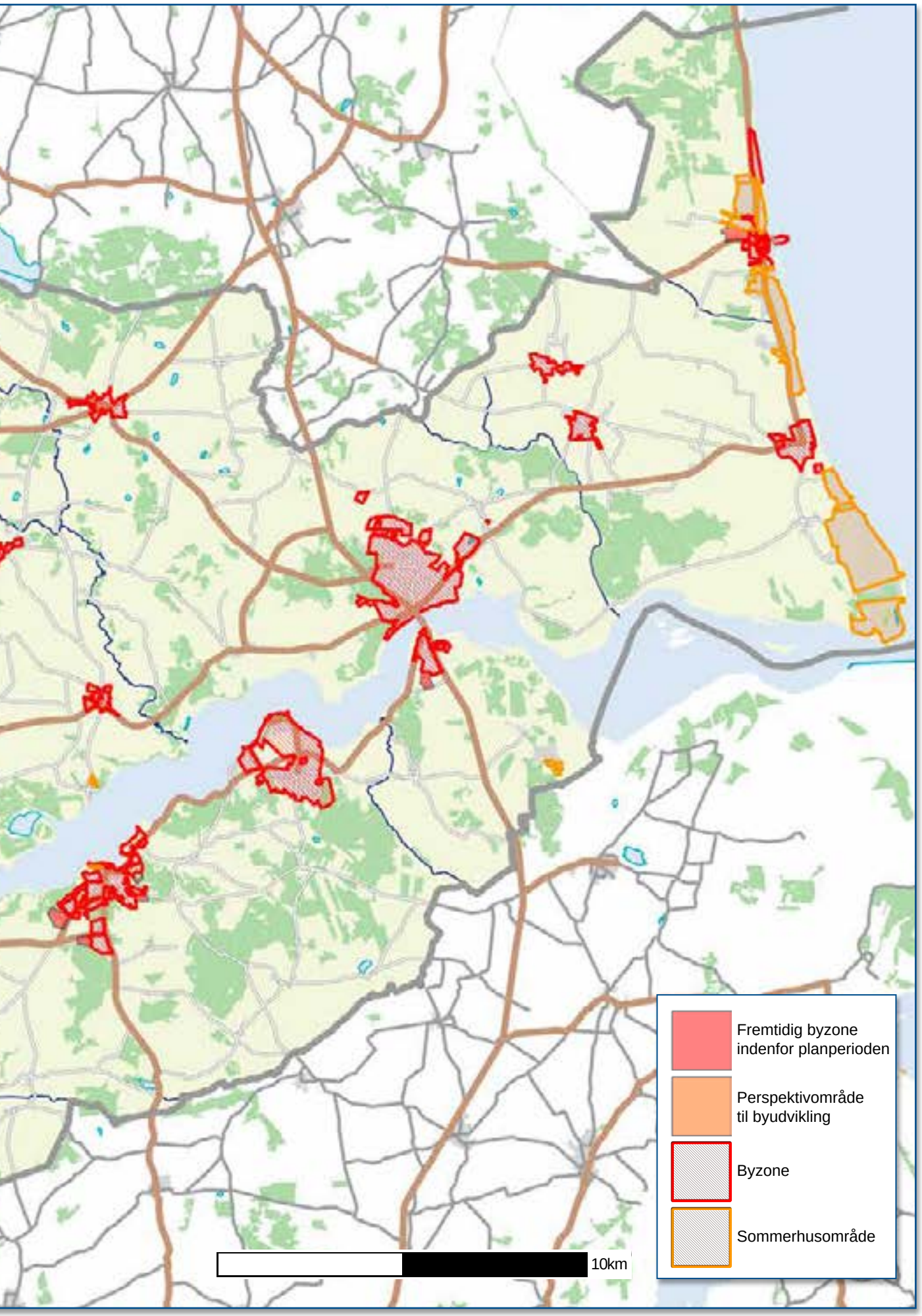
Mariagerfjord Kommune vil gøre udpegningerne mere retvisende og nøjagtige i forbindelse med den kommende landskabskarakteranalyse og den løbende naturkvalitetsplanlægning.

Øster Hurup

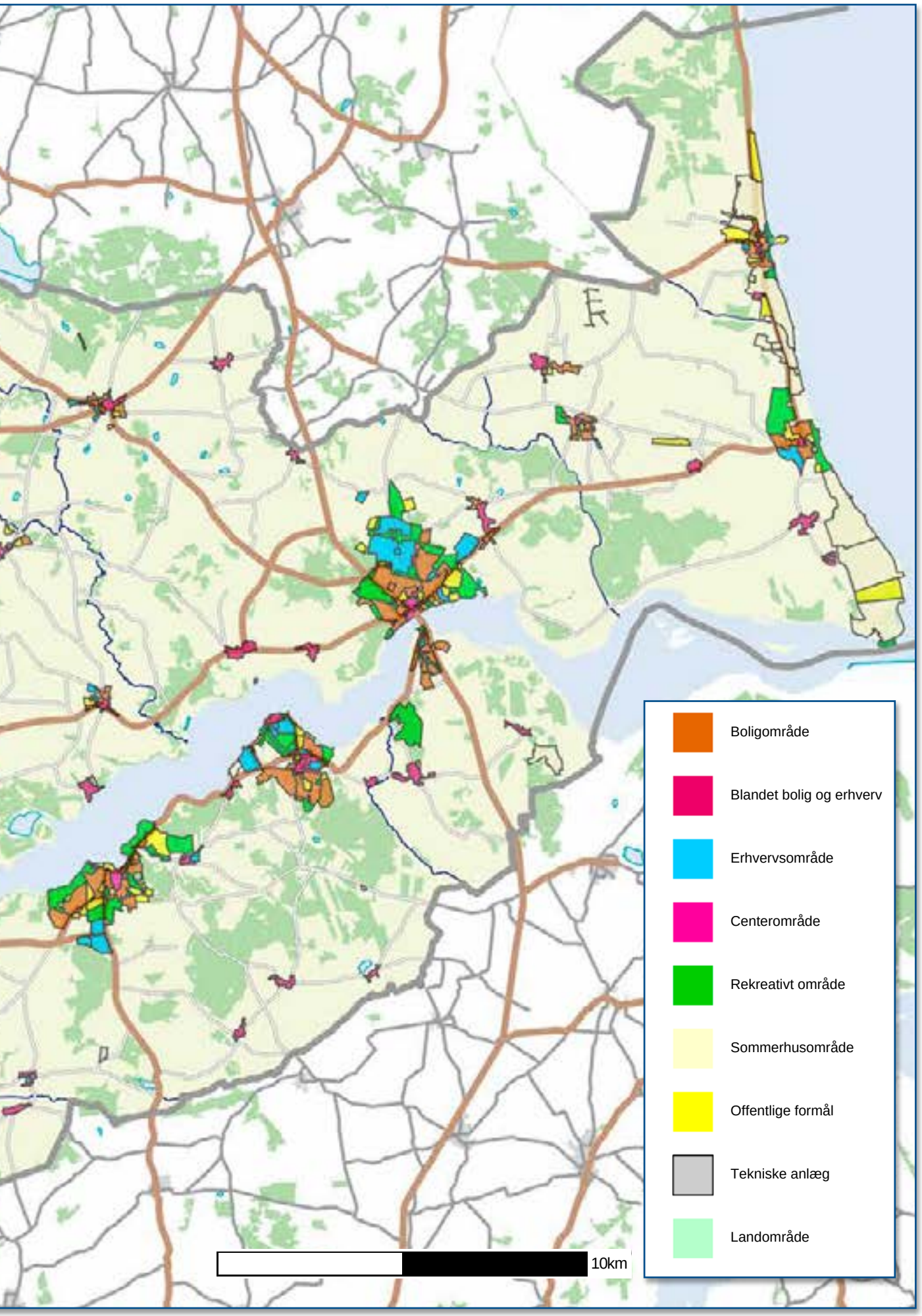
Der udlægges til 20 ha til ferieby ved Øster Hurup i overensstemmelse med de overordnede turistpolitiske overvejelser, der fremgår af Hovedstrukturens afsnit 1.7. Arealudlægget fremgår af kort B.2.6.

Det udpegede område til feriecentret (ØHU.O.10) er beliggende i direkte tilknytning til Øster Hurup. Udlægget er derfor i overensstemmelse med de generelle principper for byudvikling. Området ligger vest for byen bag den eksisterende bebyggelse og der er ingen visuel kontakt mellem kysten og området. Det vurderes, at påvirkningen på kystlandskabet vil være minimalt. Det vurderes samtidigt, at der ikke er alternative placeringer, der påvirker kystlandskabet mindre.

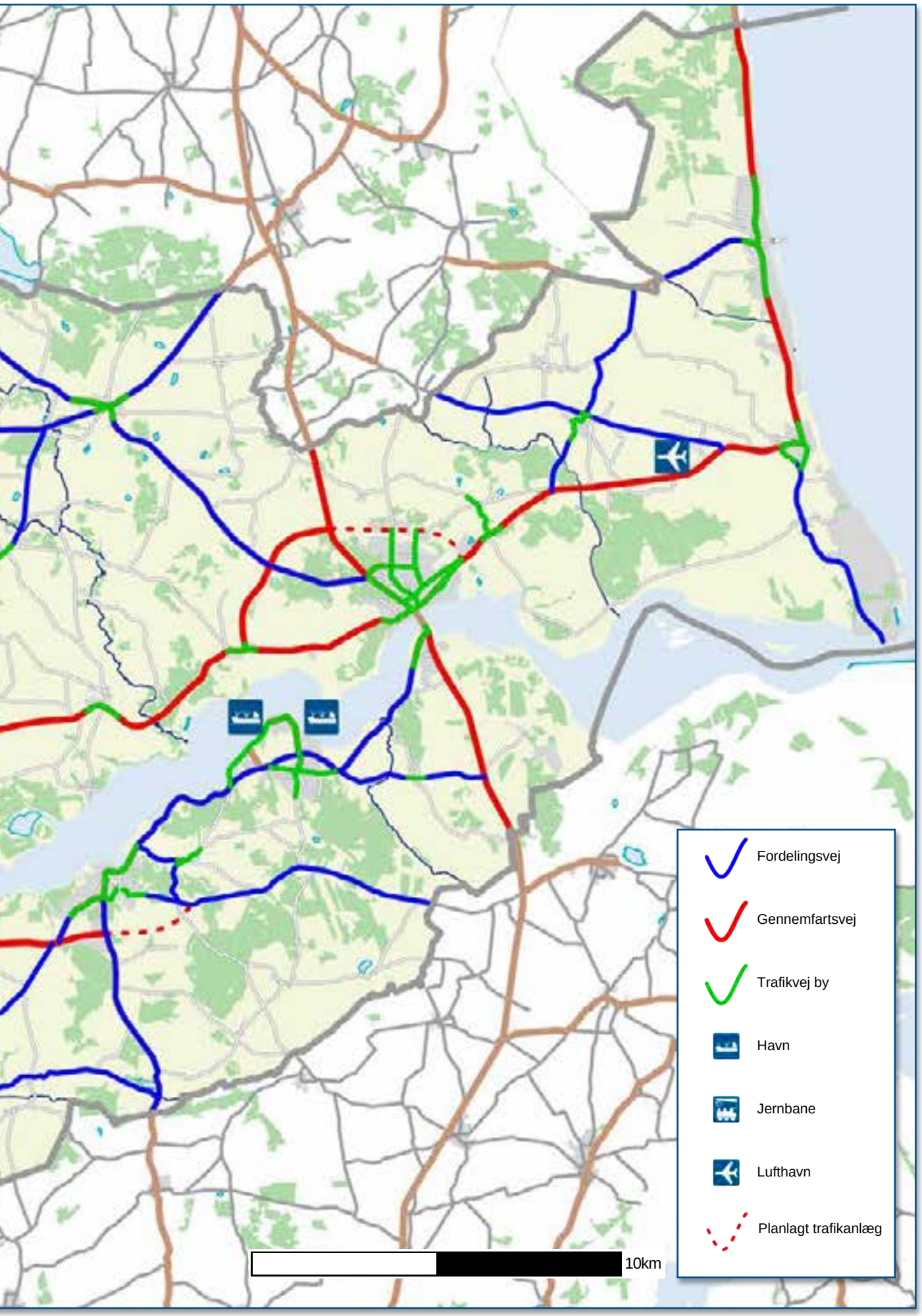
Kortbilag 2.1 Byzone og sommerhusområder


Fremtidig byzone indenfor planperioden
Perspektivområde til byudvikling
Byzone
Sommerhusområde
10km

Kortbilag 2.2 Områder til byformål


Boligområde
Blandet bolig og erhverv
Erhvervsområde
Centerområde
Rekreativt område
Sommerhusområde
Offentlige formål
Tekniske anlæg
Landområde
10km

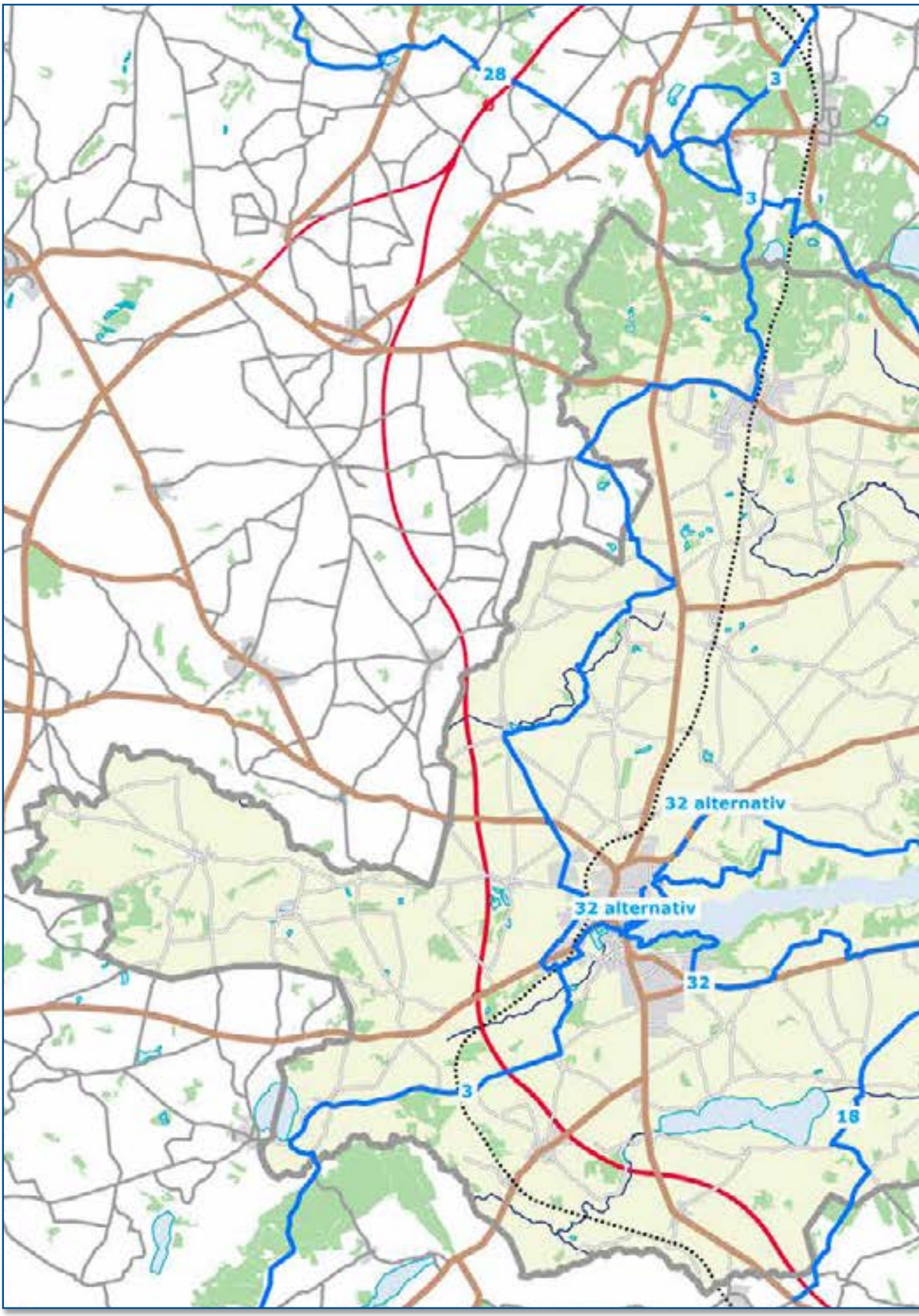
Kortbilag 2.4.1 Trafikanlæg


Fordelingsvej
Gennemfartsvej
Trafikvej by
Havn
Jernbane
Lufthavn
Planlagt trafikanlæg
10km

Kortbilag 2.4.2 Stier


Eks. Sti langs vej
Eks. Separat sti
Eks. Cykelrute ad lokal vej
Eks. Cykelrute af fartdæmpet trafikvej
Cykling forbudt/frarådes
Separat sti, linieføring ikke frastlagt
Proj. Sti langs vej
Proj. Separat sti
Proj. Cykelrute af lokalvej
Proj. Cykelrute af fartdæmpet trafikvej
10km

Kortbilag 2.4.3 Cykelruter




21
5
5 - 21
27
5 - 21
5 -32
32 - 18
32
32 - 18
5
26
5
5
9
Ruter
Alternativ Rute
10km

Kortbilag 2.5 Tekniske anlæg


A□aldsforbrændingsanlæg
Genbrugsplads
Vindmølle
Højspændingsledning
Naturgasledning
Varmeledning
Potentielle vindmølleområder
Vindmølleområde
Testområde vindmøller
Biogasområde
10km

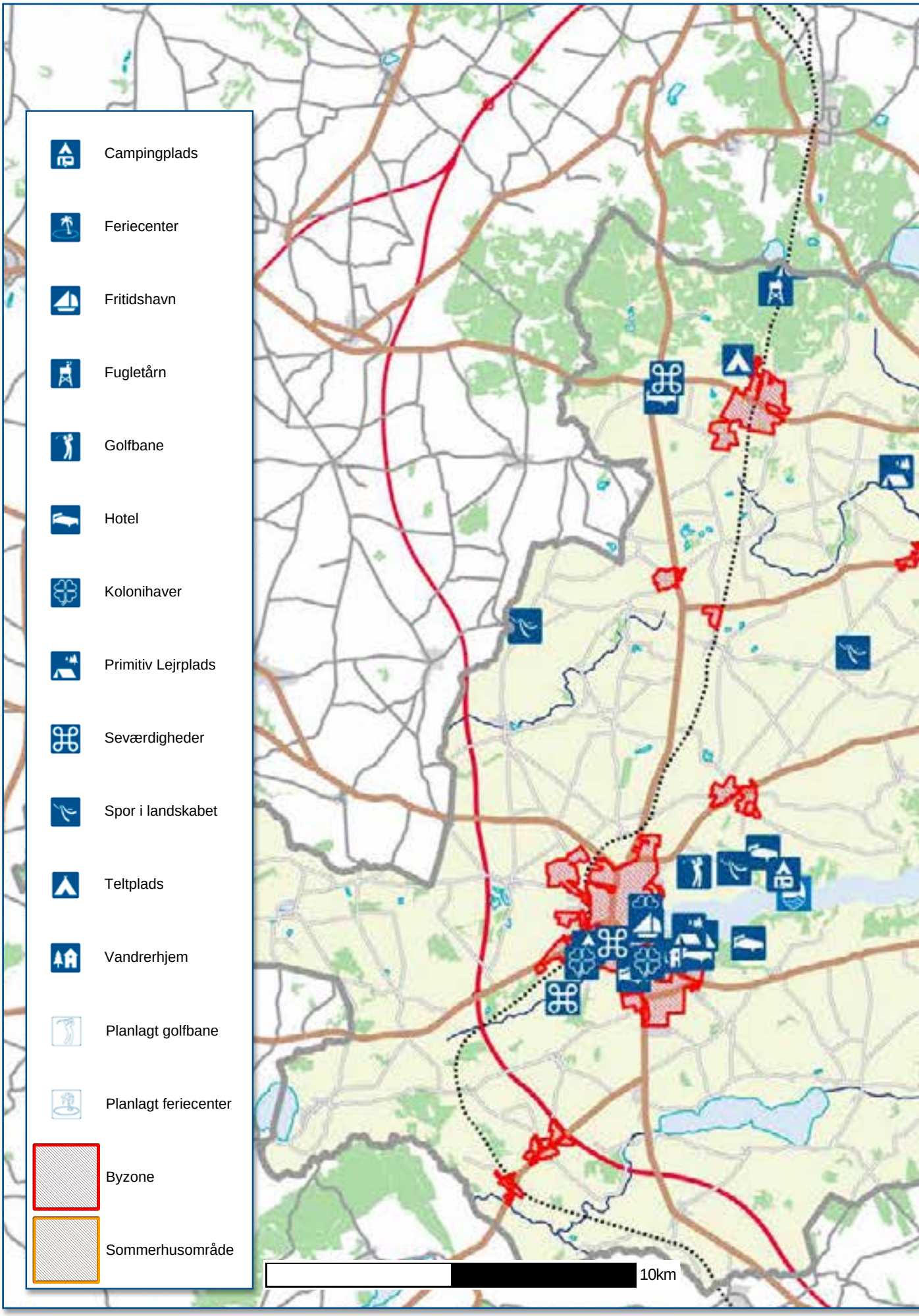
Kortbilag 2.6 Virksomheder med særlige vilkår


Affaldsbehandlingsanlæg
Motorcrossbane
Renseanlæg
Skydebane
Havn
Rockwool (risikovirksomhed)
Rockwool planlægningszone 500 m
10km

Kortbilag 2.8 Støjende anlæg

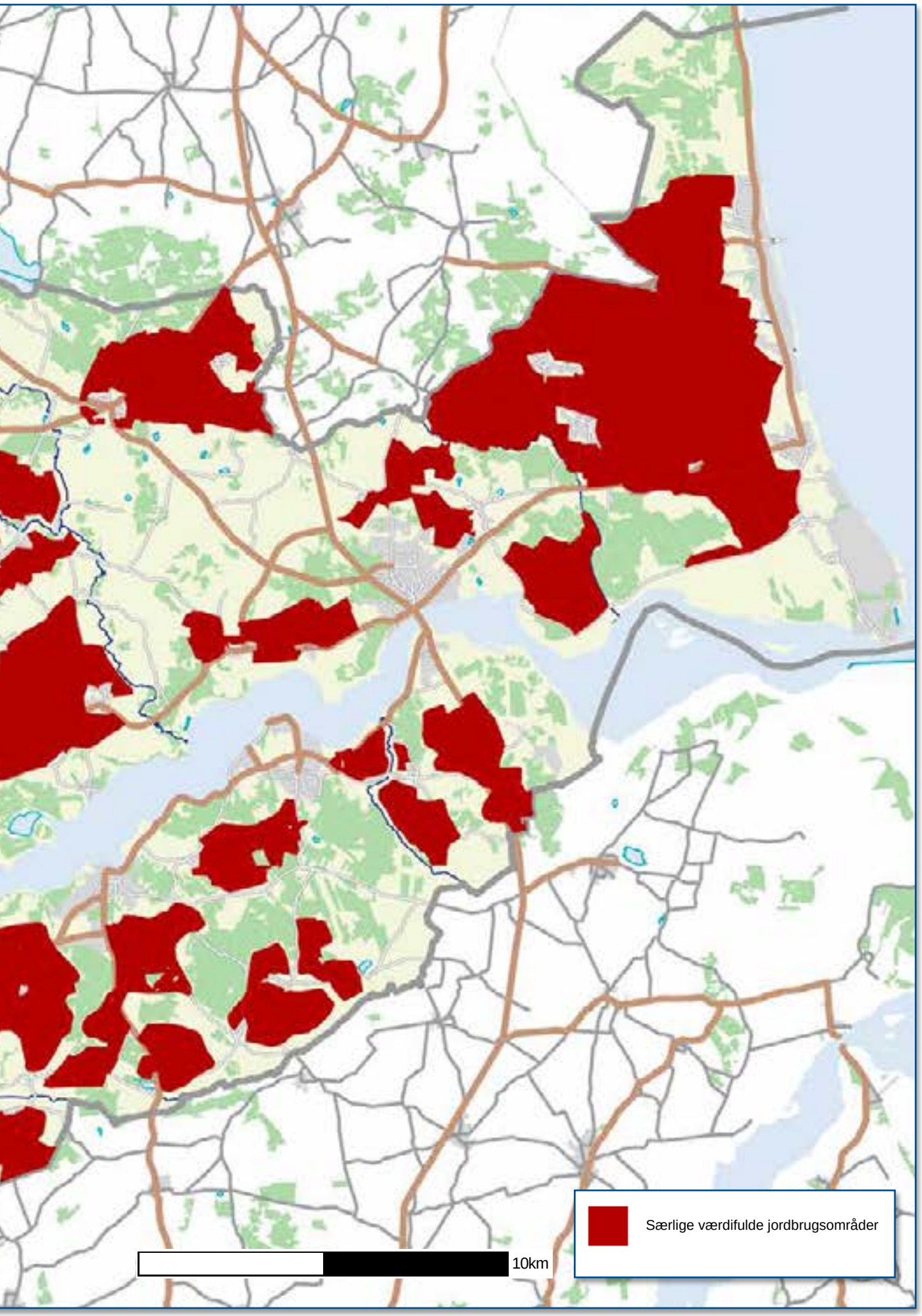

Affaldsbehandlingsanlæg
Flyveplads
Motorcrossbane
Skydebane
Havn
Erhvervsområde
10km

Kortbilag 2.9 Fritidsformål

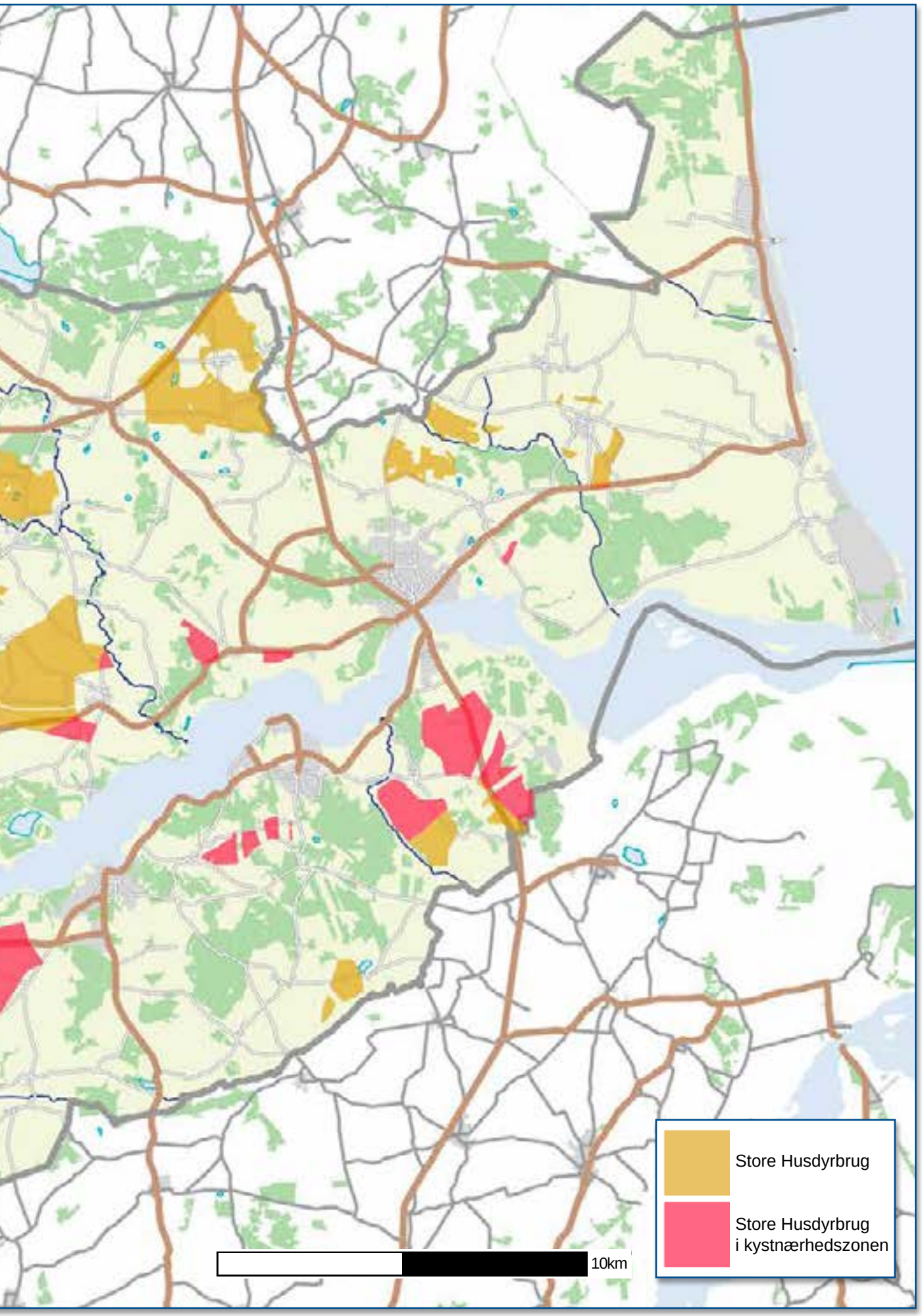




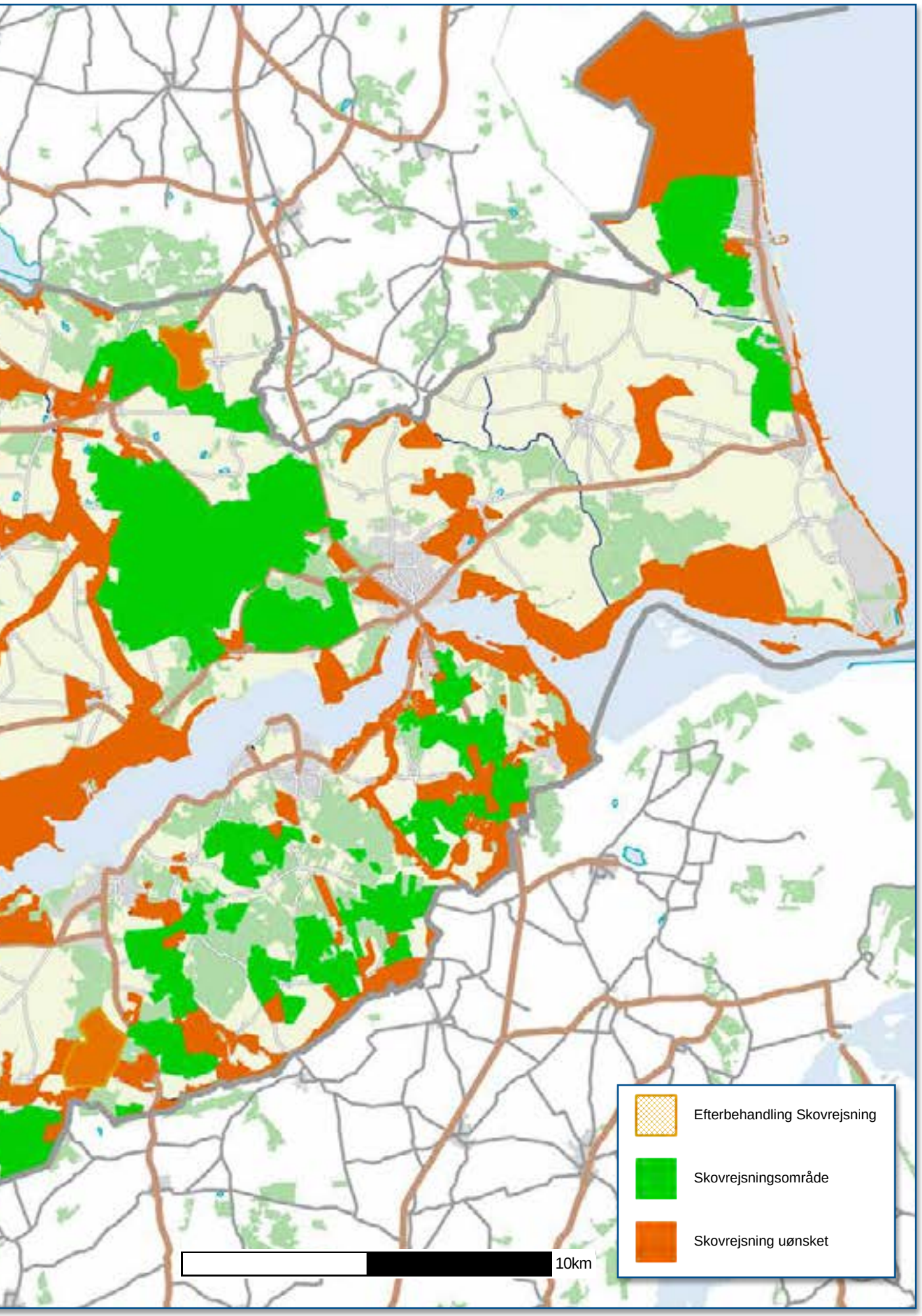
Kortbilag 2.10 Særlige værdifulde jordbrugsområder


Særlige værdifulde jordbrugsområder
10km

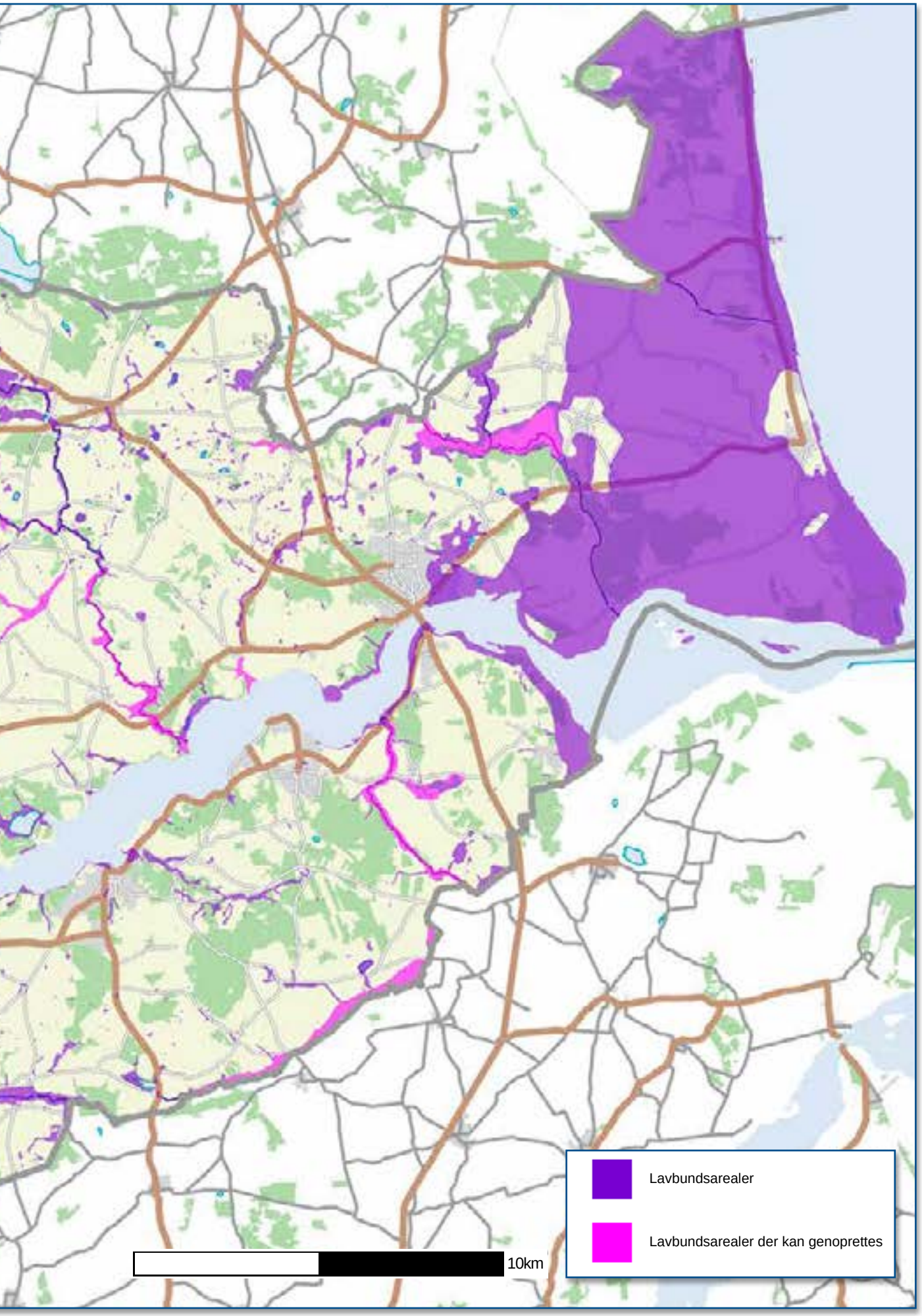
Kortbilag 2.11 Store husdyrbrug


Store Husdyrbrug
Store Husdyrbrug
i kystnærhedszonen
10km

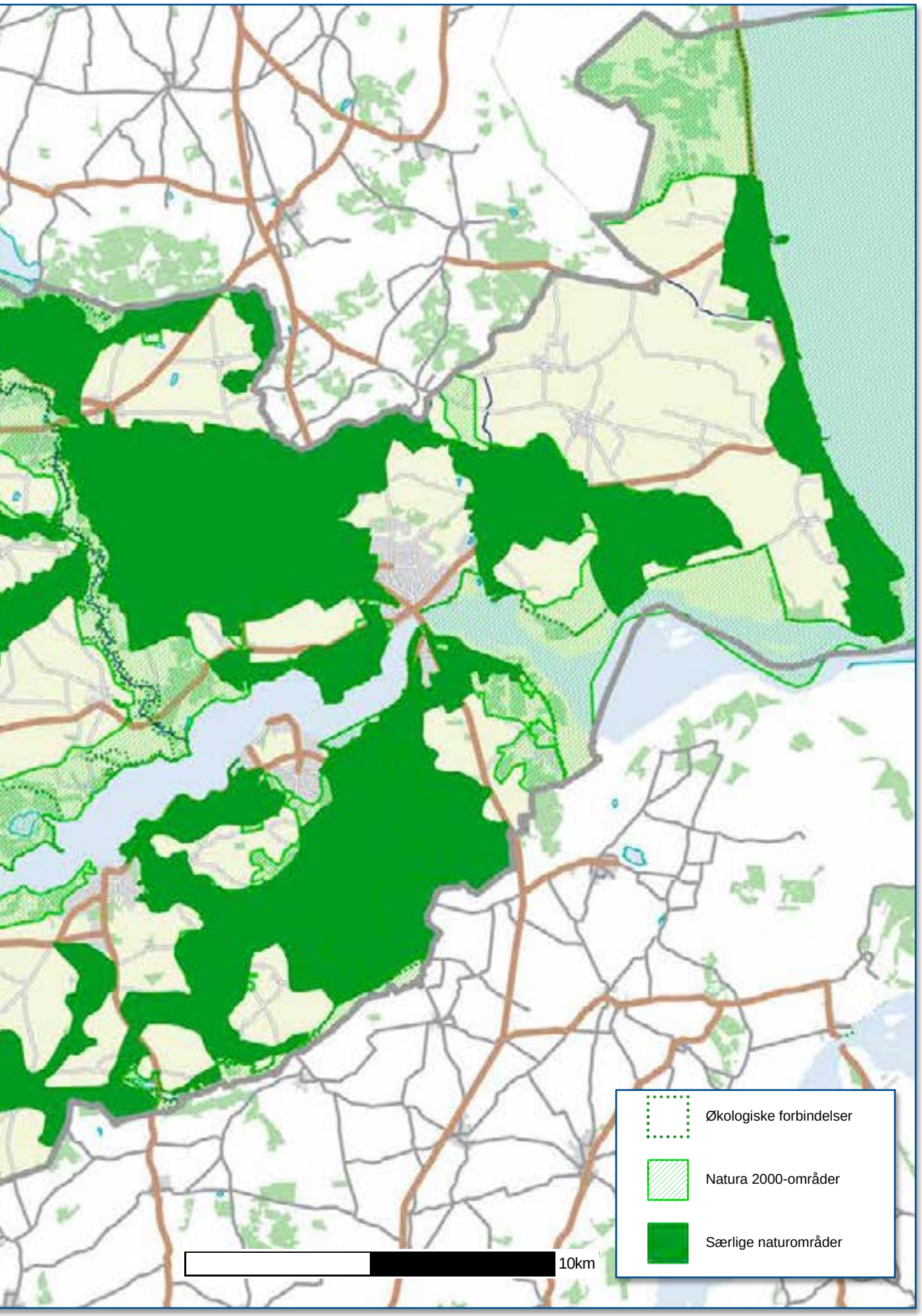
Kortbilag 2.12 Skovrejsning


Efterbehandling Skovrejsning
Skovrejsningsområde
Skovrejsning uønsket
10km

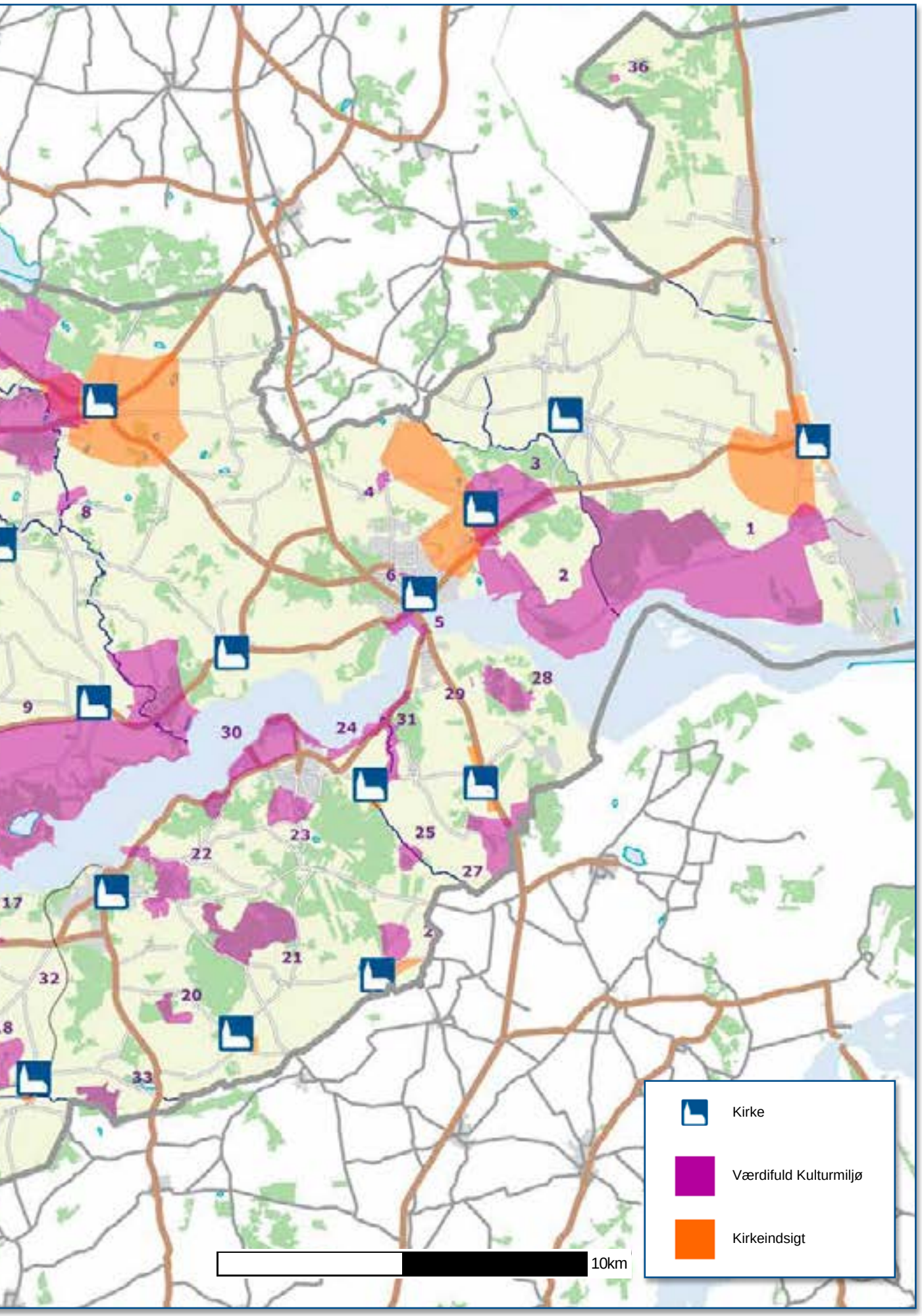
Kortbilag 2.13 Lavbundsarealer


Lavbundsarealer
Lavbundsarealer der kan genoprettes
10km

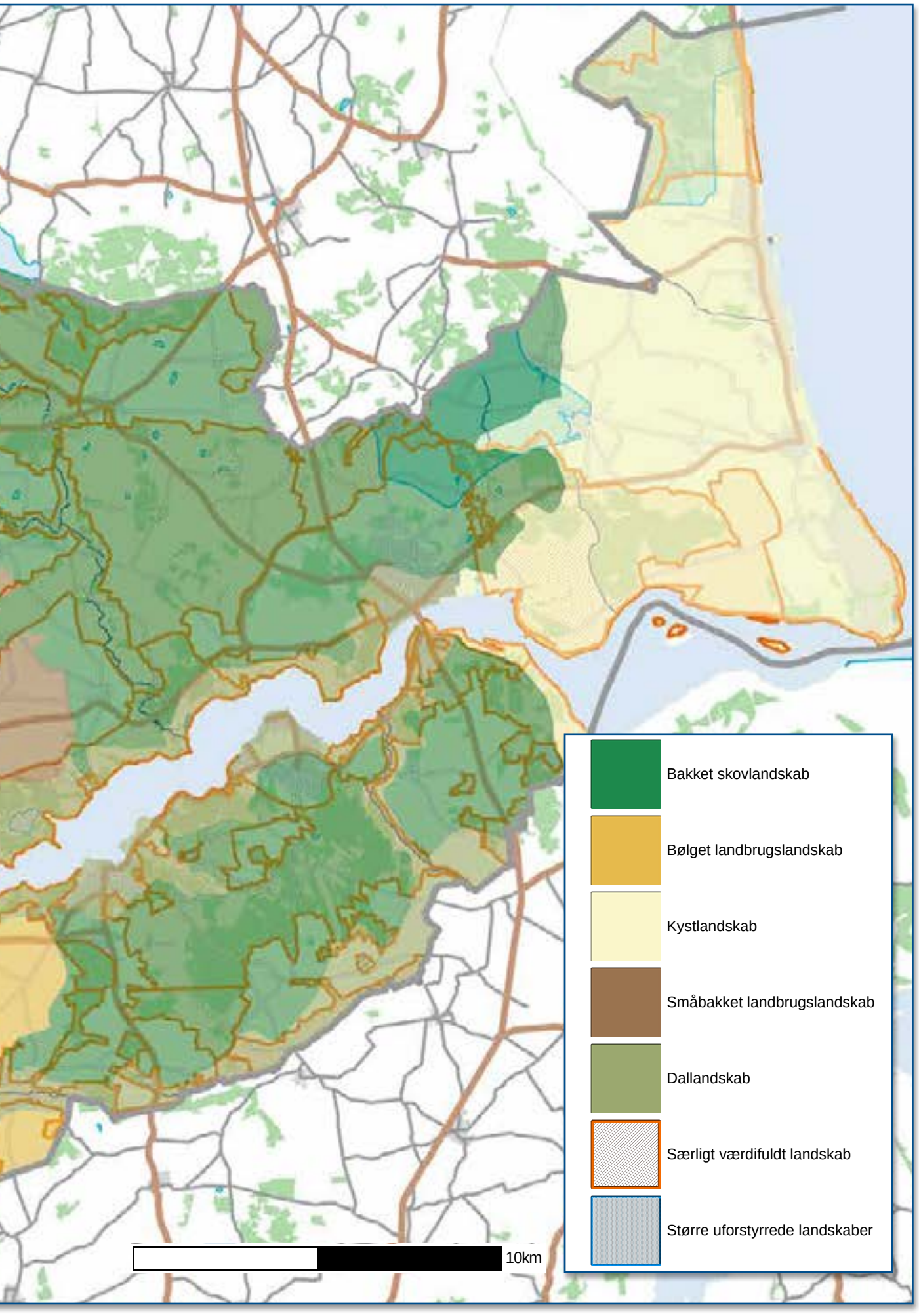
Kortbilag 2.14 Natur


Økologiske forbindelser
Natura 2000-områder
Særlige naturområder
10km

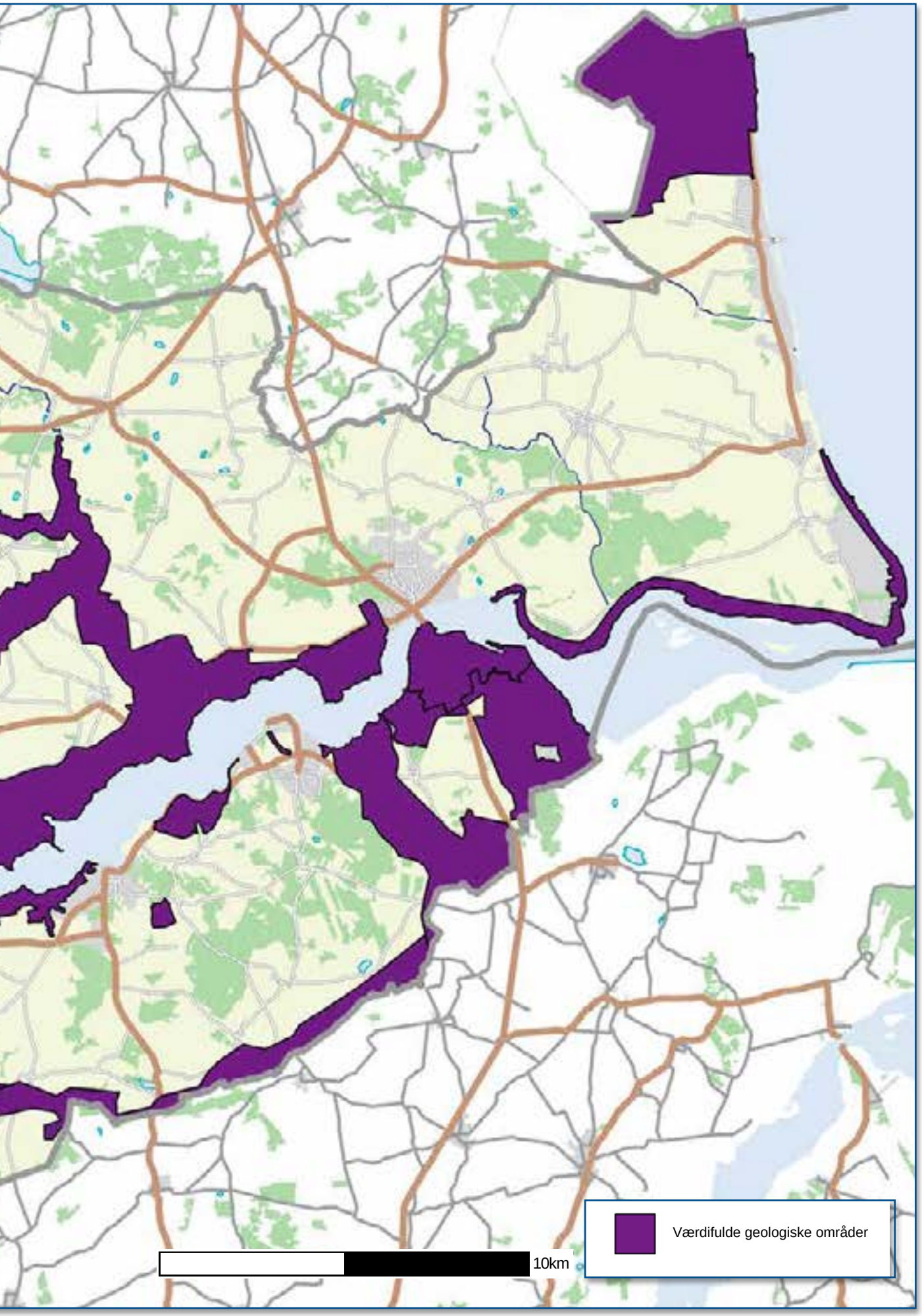
Kortbilag 2.15 Kulturarv


36
3
4
8
1
2
6
5
28
29
9
30
24
31
23
25
22
27
17
21
32
20
33
Kirke
Værdifuld Kulturmiljø
Kirkeindsigt
10km

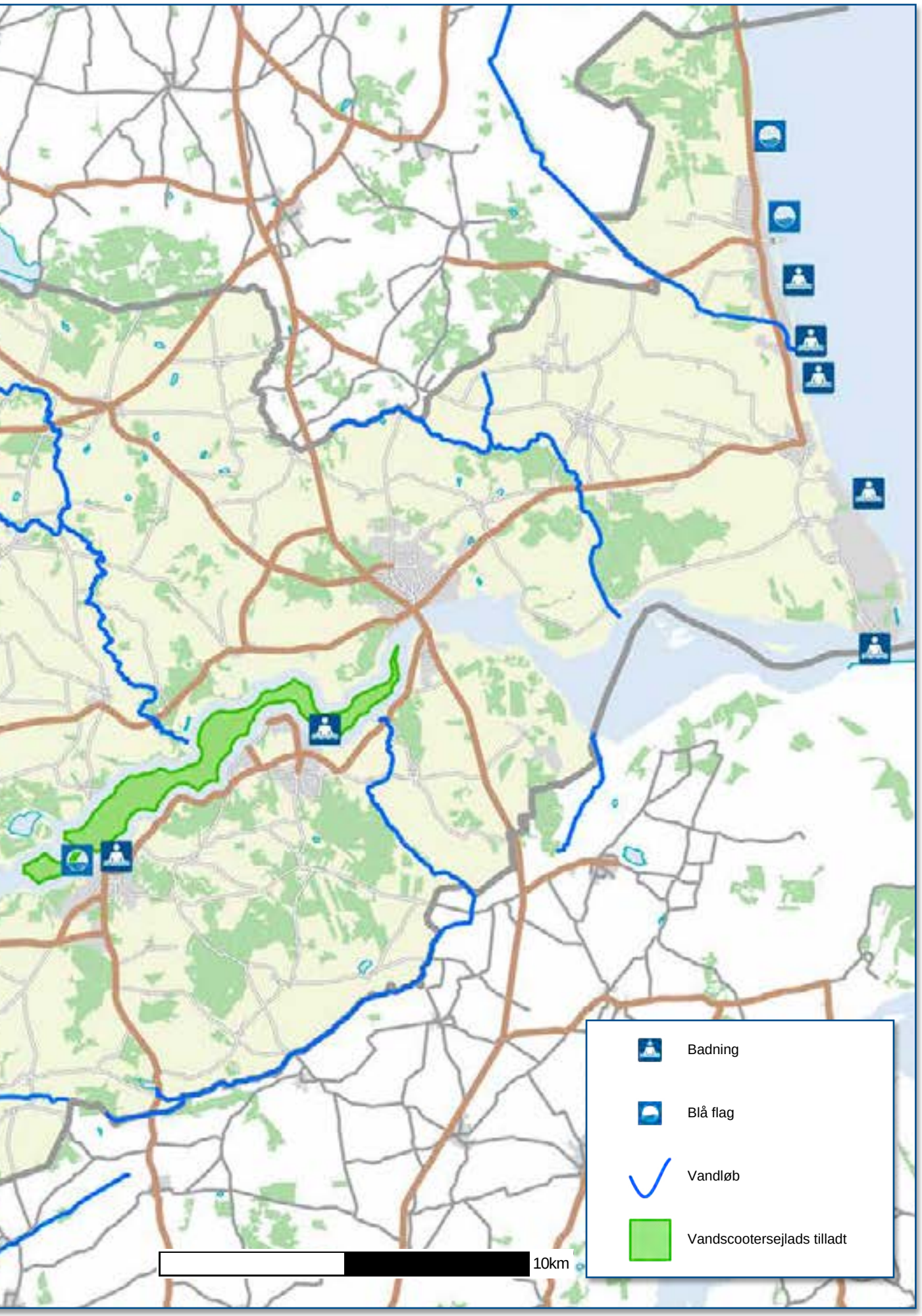
Kortbilag 2.16 Landskaber


Bakket skovlandskab
Bølget landbrugslandskab
Kystlandskab
Småbakket landbrugslandskab
Dallandskab
Særligt værdifuldt landskab
Større uforstyrrede landskaber
10km

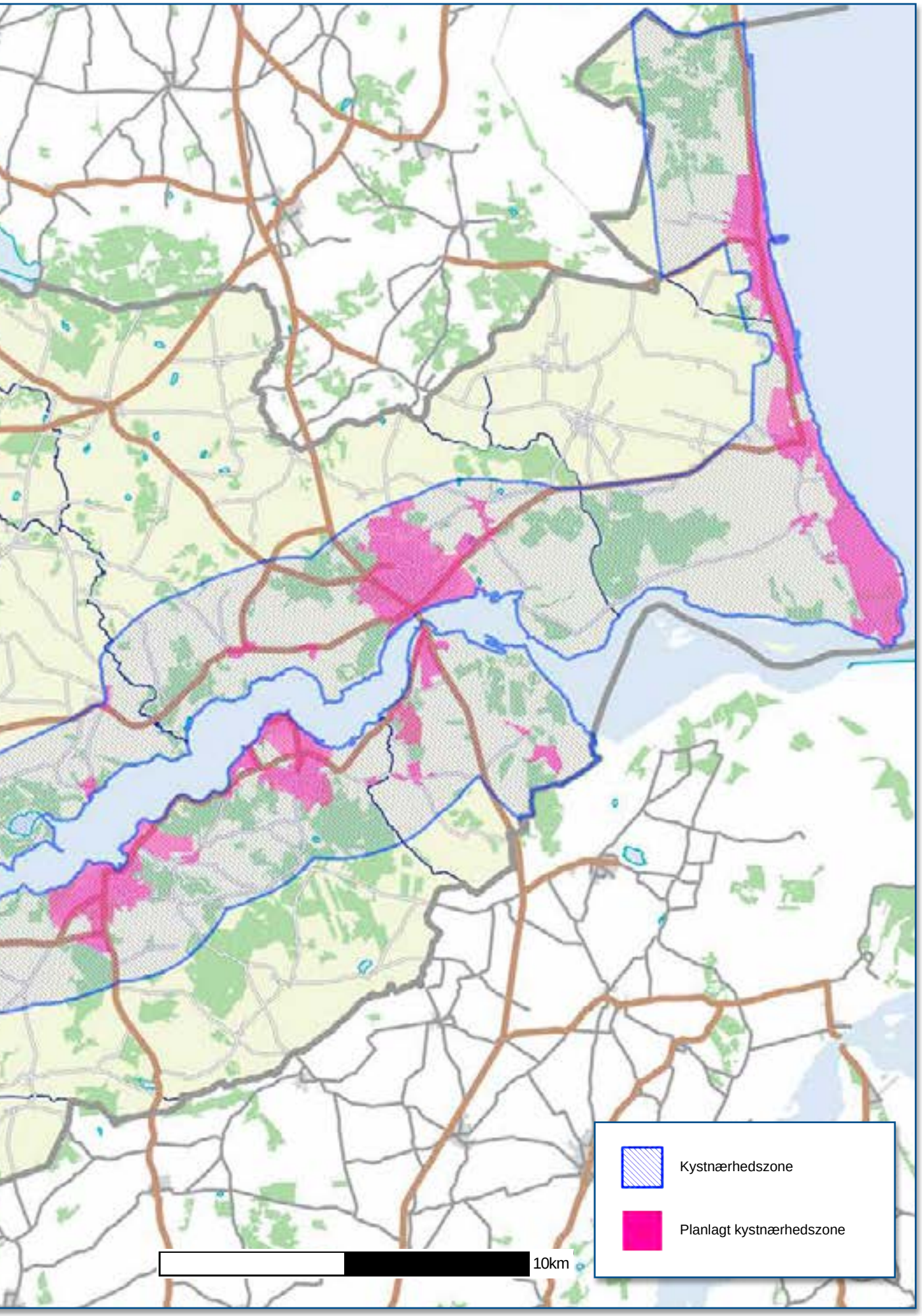
Kortbilag 2.17 Værdifulde geologiske områder


Værdifulde geologiske områder
10km

Kortbilag 2.19 Vandløb, søer og kystvande


Badning
Blå flag
Vandløb
Vandscootersejlads tilladt
10km

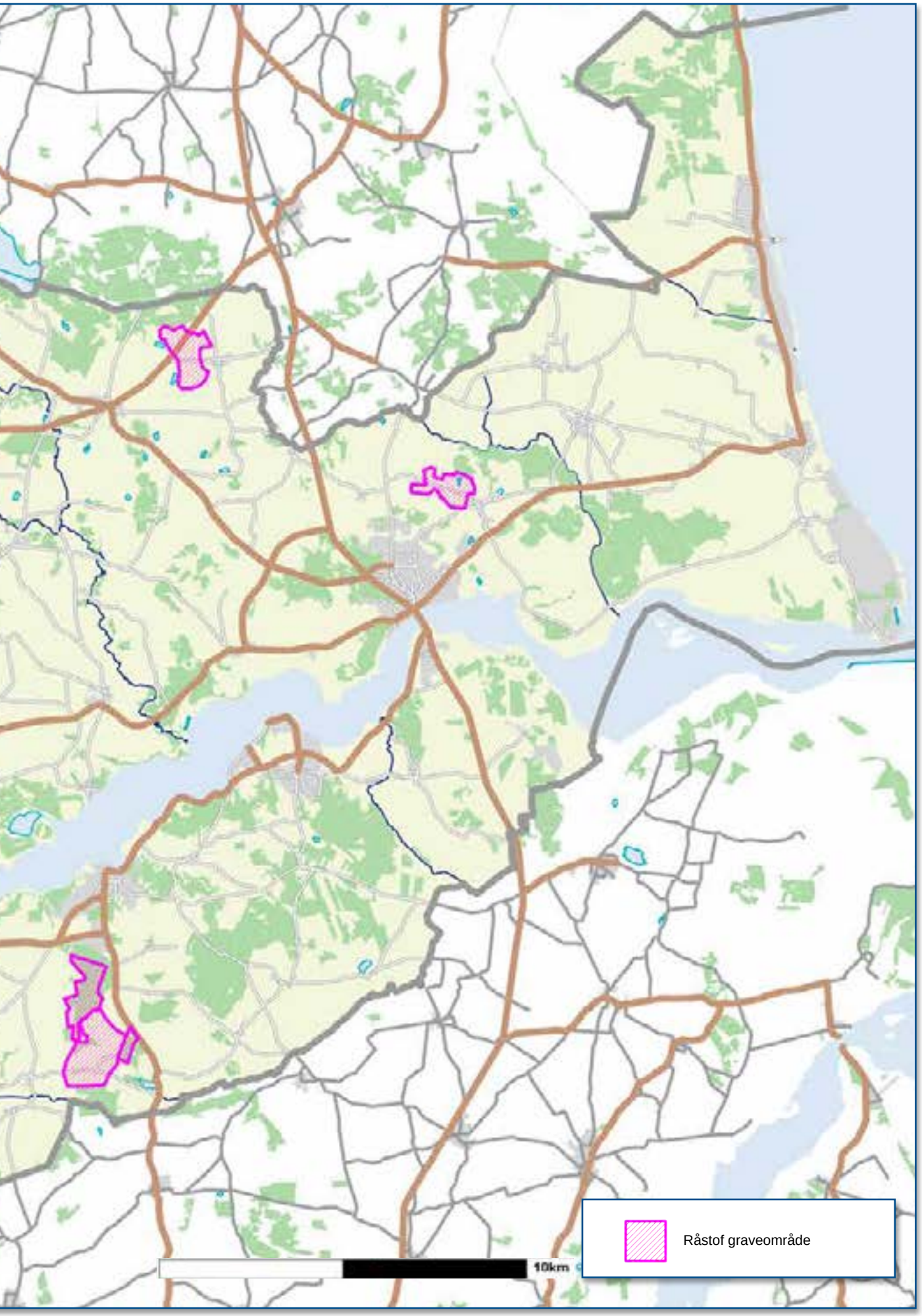
Kortbilag 2.20 Kystnærhedszonen


Kystnærhedszone
Planlagt kystnærhedszone
10km

Kortbilag 2.22.1 Indsatsområder for klimatilpasning


1. indsatsområde
2. indsatsområde
3.indsatsområde
4.indsatsområde
Natura 2000 områder
10km

Kortbilag 2.22.2 Efterbehandling af råstofgrave


Råstof graveområde
10km

Indledning

Udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2013-2025 for Mariagerfjord Kommune er iværksat på grundlag af Mariagerfjord Strategi 2011, som er en fælles strategi for kommuneplanlægningen og Agenda 21. Byrådet har vedtaget, at kommuneplanen udarbejdes som en fuld revision af kommuneplanen fra 2009.

Mariagerfjord Strategi 2011 har særligt fokus på en af kommunens langsigtede udfordringer: Bosætning. Øget bosætning er afgørende for kommunens økonomiske vækst.

Og en god økonomi er en forudsætning for, at vi kan udvikle og fastholde den kommunale service. Derfor vil vi arbejde for at fastholde de eksisterende borgere og samtidigt tiltrække nye.

Mariagerfjord Strategi 2011 fokuserer på heldhedssyn, tværsektoriel tænkning og styrkelse af det langsigtede strategiske perspektiv. Der er udvalgt 12 temaer, der skal føre fra vision og til handling. De 12 temaer dækker samlet set hele den kommunale opgaveportefølje fra den fysiske planlægning og til de mere bløde emner. De 12 temaer er:

- Bymønster & Byudvikling
- Boliger & Bymiljø
- Mobilitet & Infrastruktur
- Energi & Klima
- Natur & miljø
- Det åbne land
- Kultur, Fritid & Oplevelse
- Sundhed & Trivsel
- Service & Omsorg
- Viden & Innovation
- Detailhandel, Erhverv & Beskæftigelse
- Dialog & Borger

Mariagerfjord Kommune har på denne baggrund udarbejdet forslag til Kommuneplan 2013-2025.

Miljøvurderingens lovgrundlag

Den første lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004. Gældende lov er lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009.

Loven har til formål at fremme en bæredygtig udvikling og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer. Det indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer, der er tilve-jebragt i medfør af lovgivningen, der fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser, og som kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Visse planer er som udgangspunkt omfattet af krav om miljøvurdering, mens andre planer kun skal miljøvurderes, hvis de på baggrund af en screening antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, jf. lovens § 3, stk. 1.

Er planen ikke umiddelbart omfattet af lovens krav om miljøvurdering, er det planmyndigheden, der jf. lovens § 4 skal afgøre, om planen skal miljøvurderes. Beslutningsgrundlaget hertil er bl.a. den forudgående screening.

Er der tale om ændringer af eksisterende planer, er det kun ændringerne, der skal miljøvurderes. I forbindelse med en kommuneplanrevision er det således kun de dele, der sætter rammer for fremtidige anlægstilladelser, der skal miljøvurderes, og da kun de dele, hvori der foretages indholdsmæssige eller geografiske ændringer.

Loven stiller mindstekrav til miljøvurderingens omfang og indhold, jf. lovens § 7 og bilag 1. Kravet til kvalitet

Lovgrundlag: Gældende lov er lovbekendtgørelse nr. 939 af3. juli 2013. Loven har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan forlanges, og svarer til planens detaljeringsniveau.

Miljøvurderingens fem faser

Gennemførelsen af miljøvurderingen består af fem faser:

Første fase bruges til at afgrænse indholdet af miljøvurderingen (scoping) og til at høre berørte myndigheder for at afdække relevant viden i arbejdet med miljøvurderingen. Afgræsningen foretages på baggrund af de identificerede planæn-dringer.

Anden fase består af selve miljøvurderingen og udarbejdelse af miljørapporten. Miljøvurderingen indeholder en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige indvirkning på de miljøparametre, der er afgrænset ved den forudgående scoping. Denne miljøvurderingsrapport udgør bl.a. dokumentationen for denne fase.

Tredje fase er høringsfasen, hvor offentligheden og berørte parter får mulighed for at udtale sig om planforslaget og miljøvurderingen. Miljøvurderingsrapporten fremlægges i offentlig høring sammen med kommuneplanforslaget, således at offentligheden kan forholde sig til planens eventuelle indvirkning på miljøet.

Fjerde fase består i planens endelige godkendelse eller vedtagelse, planmyndighedens sammenfattende redegørelse og dennes offentliggørelse sammen med offentliggørelsen af den vedtagne plan.

Ved kommuneplanens endelige vedtagelse skal der således iht. miljøvurderingslovens § 9 foreligge et notat, der redegør for eventuelle ændringer i planen som følge af miljøvurderingens konklusioner og borgernes bemærkninger til planforslaget og miljøvurderingsrapporten.

Femte fase er den opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der er fastlagt i miljørapporten. Denne overvågning skal i videst muligt omfang ske via eksisterende sektorovervågningsprogrammer, således at unødig opstilling af særskilte overvågningsprogrammer undgås.

Miljøvurderingens fokus

Miljøvurderingen behandler planændringerne ud fra det brede miljøbegreb, jf. miljøvurderingslovens § 1, stk. 2.

De miljøparametre, der behandles i miljøvurderingen, er indledningsvist og forud for udarbejdelsen af miljørapporten identificeret og afgrænset i en scoping, som er vedlagt i bilag 1.

Scoping udpeger de emner, hvor der kan formodes at være en væsentlig miljøpåvirkning, og som således skal miljøvurderes.

Scoping har været sendt i høring hos relevante berørte myndigheder, og der er ikke indkommet høringssvar, som har afstedkommet ændringer af den indledende scoping.

Der er efterfølgende foretaget justering af de emner, hvor der kan formodes at være en væsentlig miljøpåvirkning.

Miljøvurderingen omhandler således følgende dele af Kommuneplan 2013-2025, hvor der er indholdsmæssige ændringer i forhold til Kommuneplan 2009-2021, og hvor ændringerne kan formodes af have en væsentlig miljøpåvirkning:

- Hospice ved Hadsund
- Boligområde ved Valsgård
- Erhvervsområde ved motor-vejsafkørsel Hobro Nord
- Brintstation ved motorvejsafkørsel Skivevej
- Erhvervsområde ved Sdr. Onsild
- Vindmøller ved Mosegård
- Vindmøller ved Troldemose
- Vindmøller ved Volstrup
- Biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug ved Hobro Nord
- Biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug ved Hobro Syd
- Biogasanlæg ved Oue
- Kulturmiljø Fyrkat

Miljøvurderingens detaljeringsniveau

Idet kommuneplanen overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for bl.a. den fysiske udvikling i kommunen, skal kommuneplanforslaget også miljøvurderes på dette overordnede niveau.

Dette medfører, at miljøvurderingen koncentrerer sig om generelle vurderinger af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet, og på hvilke afbødende foranstaltninger, det bør overvejes at inddrage i forbindelse med detailplanlægning af eksempelvis tekniske anlæg eller byudvikling.

Afbødende foranstaltninger

Formålet med miljøvurderingen er at sikre, at Byrådet er bekendt med planens potentielle indvirkning på miljøet, herunder eventuelle forskellige alternativer.

Ved behandlingen af de enkelte parametre i miljøvurderingen vil der blive redegjort for de afbødende foranstaltninger, som er iværksat eller skal iværksættes for at undgå, minimere og/eller kompensere for negative påvirkninger af miljøet. Dette er vigtigt, da kommuneplanen udgør retningslinjer og rammer for detailplanlægningen i kommunen.

Idet miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af forslag til Kommuneplan 2013-2025, har der været mulighed for allerede i tilblivelsesfasen at imødegå og fravælge planløsninger, der vil få en uacceptabel påvirkning af miljøet. På denne måde er der i kommuneplanforslaget allerede taget vidtgående miljømæssige hensyn.

Overvågning

Sektorlovgivningen sikrer overvågning af de fleste relevante forhold. Der vil således ske en overvågning via sektoradministration og ved opstilling af

Lovgrundlag: Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

detaljerede overvågningsprogrammer i forbindelse med en eventuel miljøvurdering af detailplanlægning for eksempelvis byudvikling eller infrastruktur.

I det efterfølgende kapitel 5 "Miljøvurderinger" opstilles der i relevant omfang forslag til overvågningsprogram for de vurderede områder.

O-alternativet

Byudvikling, etablering af infrastruktur, energianlæg og produktionsanlæg m.m. er aktiviteter, der er forbundet med den ønskede udvikling i kommunen. Udviklingen medfører en øget aktivitet, der uundgåeligt medfører en belastning af miljøet.

Uanset hvordan boliger, erhverv, institutioner eller infrastruktur etableres, på hvilke arealer og med hvilke teknologier, vil der være tale om en miljøpåvirkning. Det samme gælder for etableringen af energiproduktionsanlæg i form af biogasanlæg eller vindmøller, hvor såvel det fysiske anlæg i sig selv som anvendelsen og driften medfører en miljøpåvirkning.

Mariagerfjord Kommune er en bosætningskommune beliggende imellem Aalborg og det østjyske bybånd med mange arbejdspladser. Væksten i bosætning og transporten til arbejdspladser er stor i det østjyske bybånd. Mariagerfjord kommune ønsker at få en del af og fastholde denne udvikling.

En udvikling uden Mariagerfjord Kommunes deltagelse, vil ikke være en udvikling uden miljøpåvirkninger, idet udviklingen i så fald vil ske andetsteds. Dertil kommer, at fraværet at en befolkningsudvikling samtidigt vil betydet et fravær af økonomisk grundlag for at fastholde og udvikle den offentlige service og for privat service og handel samt kultur- og fritidstilbud.

Kommuneplanen udpeger areal til hospice i Hadsund. Etableringen vil kræve dispensationer fra bygge- og beskyttelseslinjer, om end påvirkningen ikke vil øges fra påvirkningen fra den eksisterende bebyggelse på ejendommen. O-alternativet er således ikke ensbetydende med fravær af en vis miljøpåvirkning. Derimod vil O-alternativet kunne bevirke, at der ikke etableres hospice-tilbud i Hadsund.

I Valsgård må arealudlæg til boliger nødvendigvis foretages i område med særlige drikkevandsinteresser. Hele Valsgård ligger i OSD-område, hvorved der ikke er alternative udbygningsmuligheder. Et O-alternaitv uden udbygningen vil således medvirke til et spinklere grundlag for en opretholdelse af serviceniveauet i byen.

Kommuneplanen udpeger to erhvervsområder langs motorvejen ved Sdr. Onsild og ved Hobro Nord. Udlægget af arealerne medfører en vis øget landskabelig påvirkning i de åbne landskaber omkring motorvejen. Et O-alternativ uden disse arealudlæg vil skåne landskabet for denne påvirkning.

Tilsvarende udpeges et areal tæt på motorvejen ved Skivevej til etableringen af en brintstation. Et O-altenativ uden denne udpegning, vil skåne landskabet for en landskabelig påvirkning, men vil samtidigt kunne begrænse udbredelsen af brugen af brintbiler.

I kommunen udlægges fire områder til vindmølleparker og tre områder til biogasanlæg efter en særskilt miljøvurdering. Såvel vindmøller som biogasanlæg medfører en anselig landskabelig påvirkning, men medvirker til produktion af CO2-neutral energi.

O-alternativet vil skåne landskabet for anlæggene, men samtidigt begrænse produktionen af CO2-neutral energi, hvorved et O-alternativ uden mulighed for vindmølleparker og biogasanlæg, kan have en negativ miljøpåvirkning.

Udpegningen af yderligere områder omkring Fyrkat som værdifuldt

kulturmiljø er en forudsætning for optagelsen af trelleborgen på Unescos verdensarvsliste. Idet de omfattede arealer i forvejen er omfattet af retningslinjer om særligt værdifuldt landskab, særligt naturområde og økologiske forbindelser er den faktiske ændring begrænset, ligesom bindingerne på området ift. arealanvendelsen heller ikke er strammede.

Et 0-alternativ uden udpegningen vurderes således ikke at give lodsejerne hverken øgede eller begrænsede muligheder. Optages Fyrkat ikke på Unescos liste over verdenskulturarv vurderes den væsentligste ulempe at være den mindre opmærksomhed omkring Fyrkat og deraf evt. færre støtte midler og færre turistindtægter.

Ikke-teknisk resumé

Myndigheder har pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et bredt defineret miljøbegreb, der er beskrevet i miljøvurderingsloven. Det brede miljøbegreb omfatter blandt andet befolkningens sundhed, påvirkning med støj og påvirkning af flora og fauna.

Mariagerfjord Kommune har foretaget en miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2013-2025. Der er foretaget en gennemgang af planændringer i forhold til den tidligere kommuneplan og udpeget hvilke dele og områder, der skal miljøvurderes. Efterfølgende er der foretaget en afgrænsning af hvilke påvirkninger, der skal miljøvurderes for.Miljøvurderingen omhandler således følgende dele af Kommuneplan 2013-2025, hvor der er indholdsmæssige ændringer i forhold til Kommuneplan 2009-2021:

- Bymønster & Byudvikling
- Boliger & Bymiljø
- Mobilitet & Infrastruktur
- Energi & Klima
- Natur & miljø
- Det åbne land
- Kultur, Fritid & Oplevelse
- Sundhed & Trivsel
- Service & Omsorg
- Viden & Innovation
- Detailhandel, Erhverv & Beskæftigelse
- Dialog & Borger

0-alternativ

Vurderingerne skal foretages i forhold til et 0-alternativ. Et alternativ til vækst i Mariagerfjord Kommune er, at væksten sker i andre dele af den østjyske region eller at miljøgevinster ikke opnås.

Uanset hvordan boliger, erhverv eller infrastruktur etableres, på hvilke arealer og med hvilke teknologier, vil der være tale om en miljøpåvirkning.

Det samme gælder for etableringen af energiproduktionsanlæg i form af biogasanlæg eller vindmøller, hvor såvel det fysiske anlæg i sig selv som anvendelsen og driften medfører en miljøpåvirkning.

Arealudlæggene til boliger i Valsgård og hospice i Hadsund vil kunne undlades, og miljøpåvirkningen ville lokalt kunne undgås. Dette ville dog samtidigt medføre fravalg af hhv. udviklingsmuligheder i Valsgård og et lokalt hospicetilbud i kommunen.

Såfremt arealudlæggene til erhverv og brintstation i tilknytning til motorvejen udelades, vil den landskabelige påvirkning udeblive, men konsekvensen vil samtidigt være et fravær af mulighed for lokalisering af transporttunge virksomheder tæt på motorvejen og en understøtning af udbygningen af brintteknologien i køretøjer.

Hvis arealudlæg til vindmøller og biogasanlæg ikke foretages, vil bl.a. den landskabelige påvirkning udeblive, mens gevinsten i form af CO2-neutral energi også vil udeblive.

Undlades udpegning af arealer omkring Fyrkat som kulturmiljø, vil lodsejerne ikke opleve betydelige færre bindinger på arealerne, mens støttemidler til trelleborgen og turistindtægter kan forventes at værre mindre, som følge af Fyrkat derved ikke kan optages på Unescos verdenskulturarvsliste.

Arealudlæg til boliger og offentlige formål

Forslag til Kommuneplan 2013-2025 udlægger et område på ca. 10 ha vest for Rostrupvej til boligområde. Udlægget foretages for at støtte op om Valsgård som bosætningsby.

Imidlertid er der under Valsgård særlige drikkevandsinteresser, som normalt forhindrer byudvikling. Idet der ikke er andre byggemuligheder i Valsgård, og idet alle arealer omkring byen har særlige drikkevandsinteresser.

Boliger er dog sædvanligvis ikke en grundvandstruende aktivitet. Der skal dog i løbet af 2013 foretages en statslig grundvandskortlægning, som kan lægges til grund for en konkret vurdering af muligheden for etablering af boliger i området. Det skønnes, at det efter den konkrete vurdering vil være muligt at give mulighed for etablering af boliger på særlige vilkår, som vil kunne opstilles i lokalplanen for området.

På arealet med den gamle restaurant i skoven vest for Hadsund udlægges 1 ha til offentlige formål i form af et hospice. Arealet ligger højt på skrænten i det karakteristiske fjordlandskab, og arealet er omfattet af fredskov, skovbyggelinje og kystnærhedszonen.

Der er truffet aftale om at fredskovsnoteringen ændres, så et tilstødende skovbeplantet, men ikke fredskovspligtigt areal overtager fredskovspligten i stedet. Ift. skovbyggelinjen kan der dispenseres, men ift. såvel skovbyggelinjen som kystnærhedszonen er det væsentligt, at der tages væsentlige landskabelige hensyn, som sikrer en minimering af den kystlandskabelige påvirkning, ligesom det arkitektoniske udtryk bør tilpasse beliggenheden i forbindelse med lokalplanlægningen for hospice.

Erhvervsområder og brintstation ved motorvejen

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2013–2025 er udlagt erhvervsarealer ved motorvejsafkørsel Hobro Nord og Sdr. Onsild på hver ca. 10 ha. Desuden udlægges ca. 1 ha til brintstation ved motorvejsafkørsel Skivevej.

Arealet ved Hobro Nord udlægges til transporttunge erhverv. Umiddelbart er udpegningen ikke i tråd med de statslige mål om at begrænse arealudlæg langs motorvejene. Når det sker, skal arealerne dog reserveres transporttunge erhverv som i dette tilfælde. Udlægget understøtter byrådets mål om synlige erhverv langs motorvejen, men der må i forbindelse med lokalplanlægningen stilles vidtgående krav om landskabelig tilpasning.

Arealet ved Sdr. Onsild udlægges til traditionelle erhvervsformål. Udpegningen vil understøtte Byrådets mål om synligt erhverv langs motorvejen, og det udlægges i sammenhæng med eksisterende erhvervsområder i overensstemmelse med de statslige mål.

Den samlede længde af erhvervsområdet langs motorvejen øges dog til ca. 1,4 km, som ikke er i overensstemmelse med de statslige mål. Det er derfor væsentligt, at der i forbindelse med lokalplanlægningen stilles vidtgående krav om landskabelig tilpasning.

Arealet til brintstationen ved motorvejsafkørsel Skivevej understøtter ligeledes byrådets mål om synligt erhverv ved motorvejen, men er dog i strid med de statslige udmeldinger om begrænsning af løsrevne arealudlæg langs motorvejen. I en pilotfase vil brintstationen næppe medføre en stor landskabelige påvirkning, men under kommerciel drift må der forventes et

eksponeringsbehov svarende til en traditionel tankstation. I den detaljerede lokalplanlægning må der derfor stilles vilkår om lav højde, landskabelig tilpasning og afdæmpet skiltning.

Vindmøller

I forslaget til Kommuneplan 2013-2025 er der udlagt fire nye vindmølleområder ved Fjelsted, Mosegård, Troldemose og Volstrup med varierende maksimalhøjder på mellem 125 og 150 m. Afgrænsningerne er foretaget under hensyn til støjmæssige, visuelle og sikkerhedsmæssige forhold.

For hvert projekt vil der skulle udarbejdes en VVM-redegørelse, som detaljeret redegør for projektets miljøpåvirkninger, og som udgør beslutningsgrundlaget for byrådets stillingtagen til et konkret projekt. Derfor er der i denne miljøvurdering kun foretaget overordnede landskabelige vurderinger. Alle udpegninger fremmer byrådets mål om at fremme udbygningen af elforsyningen med vindenergi.

Ved Fjelsted er der en potentiel væsentlig påvirkning af landskabet i form af særligt en negativ påvirkning af det visuelle samspil med skovlandskabet. I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere udsigtsforholdene karakteristisk for landskabet og den visuelle påvirkning af overgangen fra landbrugslandskab til skovlandskab.

Ved Mosegård har landskabet en enkel struktur, som giver mulighed for indpasning af møller i landskabet. Syd for ligger dog et dallandskab, hvis oplevelsesværdi vil kunne blive forstyrret af vindmøllerne. I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere de visuelle sammenhænge på tværs af Kongsvad Mølleå og Glenstrup sø.

Ved Troldemose er der helt lokalt mulighed for indpasning af møller i landskabet, mens de i forhold til omgivelserne vil komme til at virke dominerende ift. landskabets strukturer. I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere udsigtsforholdene i landbrugslandskabet, herunder den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Også ved Volstrup har landskabet en enkel struktur, som giver mulighed for indpasning af møller i landskabet. Mod nord og syd for ligger dog dallandskaber. I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere den landskabelige oplevelse af landskabet.

Biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug

I forslag til Kommuneplan 2013-2025 er der udpeget tre områder til biogasanlæg. I to af disse kan der desuden placeres store jordløse husdyrbrug med over 500 dyreenheder. I forbindelse med arealudpegningerne er der taget hensyn til natur, landskab, kulturhistorie, drikkevandsinteresser, vej- og tilkørselsforhold, nabohensyn og placering i forhold til naturgasnettet.

For hvert projekt vil der skulle udarbejdes en VVM-redegørelse, som detaljeret redegør for projektets miljøpåvirkninger, og som udgør beslutningsgrundlaget for byrådets stillingtagen til et konkret projekt. Derfor er der i denne miljøvurdering kun foretaget overordnede landskabelige vurderinger. Alle udpegninger fremmer det statslige mål om at 50 % af husdyrgødningen kan anvendes til grøn energi i 2020.

Ved Hobro Nord udpeges ca. 20 ha, hvor biogasanlæg og jordløse husdyrbrug vurderes at kunne indpasses landskabeligt, idet området i forvejen er præget af store landbrug. I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landskabet, herunder anlæggenes arkitektur.

Ved Hobro Syd udpeges ca. 16 ha, hvor biogasanlæg og jordløse husdyrbrug vurderes at kunne indpasses landskabeligt, idet området i forvejen er præget af store landbrug. I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landskabet, herunder anlæggenes arkitektur. Der bør her lægges vægt på de højere

biogasanlægs påvirkning af oplevelsen af dallandskabet mod syd.

Vest for Oue udpeges ca. 5 ha, til biogasanlæg. Landskabet ligger højt med mange udsigtsmuligheder, og et stort biogasanlæg vil være synligt fra store dele af omgivelserne, herunder fra de værdifulde landskaber mod nord, øst og syd samt fra det udpegede kulturmiljø mod syd.

I forbindelse med VVM-redegørelsen vil der skulle udarbejdes visualiseringer, som særligt vil skulle illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landskabet, herunder anlæggenes arkitektur. Der bør her lægges vægt på de højere biogasanlægs evt. påvirkning af de værdifulde landskaber og kulturmiljøet.

Kulturmiljø

I forslag til Kommuneplan 2013-2025 udvides det udpegede kulturmiljø omkring Fyrkat for at opnå en optagelse på UNESCOs verdenskulturarvsliste. Kulturmiljøet vil derved strække sig fra motorvejen til Hobro. Arealerne er i forvejen udpegede som værdifulde landskaber, geologiske interesseområder, samt naturområder og økologisk forbindelse. Udpegningen medfører et øget beskyttelsesniveau og en styrket sammenhæng mellem landskabet og kulturhistorien omkring Fyrkat.

Miljøvurderinger

I dette kapitel er der foretaget en miljøvurdering af de emner i Kommuneplan 2013-2025, der er beskrevet i kapitel 2.

Under hvert emne er der foretaget en indledende beskrivelse af temaet, de potentielle miljøpåvirkninger og miljøstatus samt af de ændringer, der er foretaget i forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2013-2025 sammenlignet med Kommuneplan 2009-2021.

Miljøvurderingen er foretaget i henhold til miljømålene for de enkelte afgrænsede emner, og under hvert emne er der beskrevet eventuelle forslag til afbødende foranstaltninger og overvågning. Som miljømål er anvendt gældende lovgivning og bestemmelser.

Boligområder og offentlige formål

I Kommuneplan 2013-2025 er der udpeget et område til hospice ved Hadsund og et boligområde ved Valsgård. Begge områder vurderes i det følgende.

Miljøvurderingen af området i Hadsund behandler alene de overordnede landskabelige forhold omkring den ønskede byudvikling i de to områder, herunder også påvirkningen af kystnærhedszonen, skovbyggelinjen og fredskovspligt. En mere detaljeret landskabsvurdering, eventuel visualisering samt vurdering af øvrige relevante miljøparametre vil blive behandlet i relevant omfang i forbindelse med lokalplanlægning og miljøscreening/miljøvurdering heraf.

Landskabsvurderingen er lavet på baggrund af kortanalyser og anden eksisterende, relevant data. Der er ikke lavet feltbesigtigelser i forbindelse med vurderingen. Vurderingen tager udgangspunkt i rammebestemmelserne for de enkelte områder. Miljøvurderingen af området i Valsgård behandler alene det forhold, at området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Miljømål

Fredskovspligtige arealer må ikke tages i anvendelse til andre formål end skov, jf. skovloven § 8. Formålet er at bevare og værne om landets skove og understøtte den statslige målsætning om at øge det danske skovareal. Skovbyggelinjen er fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 17, og bestemmer at der ikke må etableres bebyggelsen inden for 300 m fra offentligt ejede skove, og private skove over 20 ha. Skovbyggelinjen skal sikre åbne landskaber omkring skovene.

Kystnærhedszonen har hjemmel i planlovens § 5b og bestemmer, at der kun må inddrages nye arealer til byzone i kystnærhedszone, når der er en planlægningsmæssig begrunde for placeringen i kystnærhedszonen. I den senere lokalplanproces vil der som følge af planlovens § 16 skulle redegøres for den visuelle påvirkning af kystnærhedszonen.

I forhold til byudvikling er det et statsligt mål, at grundvandsinteresserne bevares og beskyttes. Derfor skal alternative beliggenheder af byudviklingsområder overvejes, når de ligger i OSD-områder, ligesom viden om den geologiske sårbarhed indenfor OSD skal inddrages. Vurderingen skal ske på grundlag af naturstyrelsens grundvandskortlægning, eller hvad der svarer hertil. Alternativt kan den statslige grundvandskortlægning afventes. Jf. De statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013.

Frem til vedtagelse af de statslige vandplaner gælder miljømålsloven og de gamle regionplanretningslinjer som administrationsgrundlag i forhold til blandt andet grundvandsbeskyttelse.

Hospice ved Hadsund

På Hobrovej 1 syd for Hobrovej i skoven omkring den gamle restaurant Skoven er udlagt et areal på 1 ha til offentligt formål.

Af rammebestemmelserne for området fremgår det, at arealet skal anvendes til etablering af Hospice, hvilket understøtter kommuneplanens intention om, at større institutioner af regional betydning skal placeres i kommunens hoved- og bosætningsbyer.

Hospice skal etableres i forbindelse med den eksisterende bygning og alt fremtidigt byggeri skal indpasses i forhold til landskabet og den eksisterende bebyggelse, så påvirkningen på kystlandskabet minimeres mest muligt. Bebyggelsen kan etableres i 2 etager og i op til 8,5 meters højde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50. Bebyggelsen skal placeres udenfor strandbeskyttelseslinjen og indpasses i landskabet for at minimere påvirkningen af kystlandskabet.



Figur 1: Nyt område til hospice ved Hadsund.

Landskab

Området ligger i den vestlige del af Hadsund nord for Mariager Fjord. Byen strækker sig her langs fjorden syd for Skovvej samt nord for Hobrovej. Derved er skabt en grøn kile mellem bebyggelsen, hvor bygningerne til den tidligere restaurant Skoven ligger.

Området er i landskabskarakterkortlægningen, som er udarbejdet for Mariagerfjord Kommune, beliggende i det karakteristiske fjordlandskab omkring Mariager Fjord. Landskabet er her i høj grad præget af relationen til fjorden, herunder de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af fjordlandskabet.

Omkring den vestlige del af Hadsund er fjordlandskabet afgrænset af stejle, skovbevoksede dalsider både nord og syd for fjorden samt kystnære flader af hævet havbund, der nord for fjorden i høj grad er bebygget mens de syd for fjorden har engkarakter.

Hele Hadsund ligger inden for kystnærhedszonen, herunder også det udpegede område. Landskabet omkring Mariager Fjord er desuden udpeget som særligt værdifuldt landskab, herunder landskabet

umiddelbart vest for Hadsund. Det udpegede område til byudvikling ligger mellem den nuværende bygrænse og landskabsudpegningen.

Området ligger desuden inden for skovbyggelinjen og den del af området, hvor den eksisterende bygning ligger, er omfattet af fredskovspligt. Det fredskovspligtige areal er dog ikke skovbevokset. Vest for bebyggelsen er der på ejendommen et skovbeplantet areal, som ikke er registreret som fredskov.

Der er på baggrund af et skitseprojekt truffet en aftale med Naturstyrelsen om, at fredskovsnoteringen ændres, således at den eksisterende skovbeplantning registreres som fredskov, mod at de ikke beplantede arealer udgår af fredskovsnoteringen, og således kan anvendes til Hospiceformål.

Vurdering

Hospice vil ligge på den markante dalside, der afgrænser Mariager Fjord omkring Hadsund, og vil antageligt være synlig fra fjorden, men vil dog skulle være lavere end 8,5 m høj. Først i den senere lokalplanfase skal der detaljeret redegøres for den kystlandskabelige påvirkning, men der er udarbejdet skitser, som anskueliggør bygningens beliggenhed på skrænten set fra syd.

Af skisten nedenfor (Figur 2) fremgår, at bebyggelsen som den eksisterende fortsat vil ligge tilbagetrukket fra kysten og delvist afgrænset af den højstammede bøgeskov, der vedbliver på arealet, og med skovens kronetag hen over bebyggelsen. Påvirkningen af kystlandskabet vurderes derfor ikke at blive væsentligt ændret i forhold til den eksisterende bebyggelse.



Figur 2: Skitse med hospice i skoven på skrænten (Hospice Mariagerfjord, 2013).

Området er omfattet af 300 m skovbyggelinjen, der har til formål at sikre de markante skovbryn i landskabet samt skovbrynene som leve- og opholdssted for dyrelivet. I forbindelse med lokalplanlægning til byzoneformål kan Byrådet dog dispensere fra den bestemmelse. En dispensation vurderes ikke at være i strid med lovens formål og den eksisterende anvendelse, idet den eksisterende bebyggelse allerede er beliggende på arealet omfattet af skovbyggelinjen og ligger inde i skoven. Dermed forventes en ændret anvendelse af området ikke at påvirke oplevelsen af skoven som landskabselement i betydelig grad, når det af rammebestemmelserne fremgår, at der skal tages væsentlige hensyn til landskabelig tilpasning og byggeri skal ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Afbødende foranstaltninger

Af hensyn til områdets beliggenhed i kystnærhedszonen samt inden for skovbyggelinjen, uanset dispensation, er det væsentligt, at der ved udnyttelse af området til hospice tages væsentlige hensyn til landskabelig tilpasning, som det også fremgrå af rammebestemmelserne for området. Herunder er det væsentligt, at området fortsat fremstår med overordnet skovkarakter og at den ændrede anvendelse ikke påvirker den visuelle oplevelse af fjordlandskabet. Rammebestemmelserne fastlægger, at bebyggelsen ikke må være højere end 2 etager i 8,5 meters højde. Der ud over bør der stilles krav til det arkitektoniske udtryk.

I forbindelse med lokalplanlægning bør visualiseringer illustrere den visuelle påvirkning af de udsigter, der er karakteristisk for landskabet både på langs og på tværs af fjorden og både fra vandfladen og oven for dalsiderne.

Overvågning
I forbindelse med lokalplanplanlægning sikres det, at hensynene til kystnærhedszonen og skovloven tages, og i forbindelse med den administrative byggesagsbehandling tilses det, at vilkårene overholdes.

Boligområde ved Valsgård

I den nordlige del af Valsgård, vest for Rostrupvej, er udlagt et areal på 10 ha til boligformål i. Arealet skal anvendes til etablering af åben-lav boligbebyggelse. Det anslås, at der vil kunne etableres op mod 100 parcelhuse i området.

Valsgård har en positiv befolkningsudvikling og er udpeget som bosætningsby, fordi forudsætningerne for yderligere bosætning i byen er til stede. De øvrige udlagte boligområder i Valsgård er fuldt udbyggede.

Rammebestemmelserne fastlægger, at boligerne kan opføres i op til 8,5 meters højde, og bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30.

Drikkevandsinteresser
Hele byen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). OSD-områder er de områder, der har de vigtigste grundvandsressourcer for drikkevandsforsyningen.



Figur 3: Nyt boligområde ved Valsgård.

Her skal der gøres en ekstra indsats for at beskytte grundvandet. Disse områder betragtes som strategiske indvindingsområder, som den fysiske planlæg skal tage hensyn til.

Ved byudvikling skal der tages væsentlige hensyn til at beskytte drikkevandsinteresserne ved at der søges en alternativ placering for den ønskede udvikling.

Vurdering
Rummeligheden til boligformål i Valsgård er opbrugt, og idet hele byen ligger i OSD-område, er der ikke alternative lokaliseringsmuligheder i byen. Idet byen har potentiale for bosætning, ønskes mulighed for yderligere boliger opretholdt.

Mariagerfjord Kommune er opmærksomme på, at der er behov for en vurdering muligheden for etablering af boliger i det konkrete OSD-område. Sædvanligvis regnes boliger, ligesom offentlige formål ikke for grundvandstruende aktiviteter. Umiddelbart skønnes det, at det på baggrund af en konkret vurdering med udgangspunkt i en grundvandskortlægning, vil være muligt at lokalisere boliger i OSD-området. Det er dog muligt, at der vil skulle træffes afbødende foranstaltninger.

Den konkrete vurdering må dog nødvendigvis afvente den statslige grundvandskortlægning, som forventes tilendebragt i 2013 i det konkrete område.

Afbødende foranstaltninger
Som beskrevet i det ovenstående kan det komme på tale at stille konkrete vilkår som en forudsætning for etablering af boliger i OSD-området. Eventyuelle vilkår, må dog afvente den konkrete vurdering på bagrund af grundvandskortlægningen.

Overvågning
Når grundvandskortlægningen er tilendebragt, og den detaljerede lokalplan har taget hensyn til OSD-området på baggrund af evt. statslige myndighedskrav, vil det i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive tilset, at vilkårene overholdes.

Erhvervsområder

I Kommuneplan 2013-2025 er der udpeget 3 nye erhvervsområder, der alle vur-deres i det følgende. Miljøvurderingen behandler alene de overordnede landskabelige forhold omkring potentielt erhvervsbyggeri i områderne.En mere detaljeret landskabsvurdering, eventuel visualisering samt vurdering af øvrige relevante miljøparametre vil blive behandlet i relevant omfang i forbindelse med lokalplanlægning og miljøscreening/ miljøvurdering heraf.

Landskabsvurderingen er lavet på baggrund af kortanalyser og anden eksisterende, relevant data. Der er ikke lavet feltbesigtigelser i forbindelse med vurderingen. Vurderingen tager udgangspunkt i rammebestemmelserne for de enkelte områder. Det er kommunens politik, at planlægning af infrastruktur, erhvervs- og boligarealer skal være på forkant med udviklingen. Kommunen skal derfor sikre udlæg af relevante byudviklingsarealer over hele kommunen.

Miljømål
Det fremgår af Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013 at det der statens mål, at

- Der skal være klare grænser for byerne, og byvækst skal ske indefra og udad, så der sikres forskel mellem by og land og ny, spredt bebyggelse i det åbne land undgås.
- Udlæg af nye erhvervsarealer langs motorvejene skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttunge virksomheder.
- Arealudlæg med god vejeadgang ved motorveje og andre overordnede vejanlæg, hvor kollektiv trafikbetjening ikke er mulig eller hensigtsmæssig, skal i kommuneplanens rammedel primært forbeholdes aktiviteter, der er afhængige af store og tunge transporter.

Områder, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1.

Erhvervsområde ved motorvejsafkørsel Hobro Nord

Ved motorvejsafkørsel Hobro Nord udlægges et areal på 10 ha til erhvervsformål øst for motorvejen umiddelbart syd for Ndr. Ringvej. Arealet afgrænses af motorvejen mod vest, Ndr. Ringvej mod nord, levende hegn mod syd og delvist mod øst. Iht. Kommuneplanens rammebestemmelser kan der her etableres transporttunge erhverv i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60.

Landskab
Arealet er i landskabskarakterkortlægningen, som er udarbejdet for Mariagerfjord Kommune, beliggende i et område karakteriseret som småbakket landbrugslandskab.

Landskabet har generelt en meget opdyrket karakter, men rummer også lav-bundsområder og små søer i terrænlavninger. Hegn og spredt bevoksning afgrænser markerne og bidrager til landskabets karakter. Bebyggelsen består i høj grad af huse og husmandssteder langs vejene og spredtliggende ofte større gårde.

Det småbakkede terræn og spredte bevoksning betyder, at landskabet mange steder er præget af udsigter over landskabet. Omkring det udpegede område er den primære færdselsåre motorvejen, der afgrænser området mod vest, og Ndr. Ringvej, der afgrænser området mod nord. Området opleves mest fra motorvejen, hvor det i dag er en del af det åbne landbrugslandskab, som man passerer igennem som billist på motorvejen.

Vurdering
Etablering af et erhverv i det udpegede område vil understøtte byrådets



Figur 4: Erhvervsområde ved motorvejsafkørsel Hobro Nord.

mål om synligt erhverv nær motorvejen samt muliggøre lokalisering af erhverv, der er afhængig af let adgang til motorvej.

Det udlagte erhvervsområde er dog i strid med statens udmeldinger i forhold til byudvikling og udlæg af erhvervsområder ved motorvejen. Området ligger uden tilknytning til eksisterende bymiljø og vil derfor fremstå som spredt, markant bebyggelse i det åbne land. Endvidere strider udlægget imod statens mål om at begrænse erhvervsområder langs motorvejen.

Formålet med statens udmeldinger er at bevare en klar overgang mellem by og land samt at understøtte det forhold, at en stor del af befolkningen oplever landskabet fra motorvejene. Hensigten med målsætningen er derfor at modvirke, at motorvejene bliver tunneler af erhvervsbyggeri, der binder byerne sammen, men der imod at bevare udsigterne over landskabet set fra motorvejen.

Erhvervsbyggeri i det udpegede område vil fremstå tydeligt fra en stor del af det omgivende landskab og virke løsrevet og dominerende på en vejstrækning, som ellers er præget af åbne landbrugsarealer.

Afbødende foranstaltninger
Ved etablering af erhverv i det udpegede område bør krav om landskabelig tilpasning vægtes højt.

Erhvervsbyggeri er ofte store indgreb i den eksisterende landskabskarakter og der bør stilles store krav til byggeriets arkitektoniske udtryk, herunder tilpasning til landskabets karaktergivende elementer, linjer og strukturer. Desuden bør der stilles krav til, at bygningsmassen placeres lavt i terræn og har en relativ lav karakter. Det er karakteristisk, at gårdene i området generelt har en åben eller transparent afgrænsning mod landskabet. Derfor bør der lægges vægt på, at nyt byggeri generelt har en karakter, der ligeledes kan have en åben afgrænsning uden at påvirke landskabet negativt.

Bevoksningsstrukturen præget af transparente hegn, der delvist afgrænser markerne, kan understøttes i forbindelse med tilplantning i området med det formål at give området en transparent grøn afgrænsning mod landskabet. Der bør ikke etableres markante beplantningsbælter.

Da erhvervsbyggeri i området i høj grad vil påvirke landskabets visuelle forhold, bør visualiseringer illustrere byggeriets landskabelige tilpasning og påvirkning af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet. Der bør lægges vægt på landskabets karaktergivende strukturer, arkitekturen af det nye byggeri samt den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Brintstation ved motorvejsafkørsel Skivevej

Umiddelbart nord for Skivevej ca. 200 m øst for motorvejen ved motorvejsafkørsel Skivevej udlægges et areal på 1 ha til en brintstation. Arealet afgrænses af Skivevej mod syd, en landbrugsejendom omkranset af

beplantning mod øst og ligger mod nord og vest op til åbent land. Iht. kommuneplanens rammebestemmelser kan der her etableres brinttankstation og transporttunge erhverv i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60.

Landskab
Området er i landskabskarakterkortlægningen, som er udarbejdet for Mariagerfjord Kommune, beliggende i et område karakteriseret som småbakket landbrugslandskab, men umiddelbart ved overgangen til et større dallandskab, dallandskabet Mariager Fjord og Onsild Ådal. Lokalt omkring det udpegede område ligger overgangen til Onsild Ådal umiddelbart syd for området og umiddelbart vest for motorvejens tilslutningsanlæg strækker et lille men markant dalstrøg sig mod nord.

Mod nord, nordvest og nordøst er landskabet således præget af et småbakkede landbrugslandskab, der generelt har en meget opdyrket karakter og er præget af hegn og spredt bevoksning, der afgrænser markerne og bidrager til landskabets karakter. Bebyggelsen består i høj grad af huse og husmandssteder langs vejene og spredtliggende ofte større gårde.

Dallandskabet mod syd, Onsild Ådal, er præget af en bred dalbund præget af enge og markante dalsider der mod nord i høj grad er præget af skov og mod syd flere steder fremstår med karakter af overdrev eller hede. Dallandskabet mod vest har i



Figur 5: Brintstation ved motorvejsafkørsel Skivevej.

modsætning hertil et smalt forløb men er ligeledes karakteriseret ved meget stejle dalsider med overdrevskarakter.

Det udpegede område samt dallandskaberne er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt landskab og geologisk interesseområde.

Det på dette sted overvejende bølgede terræn samt ådalene, der skærer sig ned i landskabet, betyder, at landskabet mange steder er præget af udsigter over landskabet og på tværs af ådalene.

Det udpegede område opleves især fra Skivevej i østlig retning og de mindre landeveje i landskabet mod nord. På grund af motorvejens beliggenhed i en afgravning og beplantning på dalsiden syd for Skivevej ses området ikke fra motorvejen i nordgående retning.

Vurdering
Etablering af et erhverv i det udpegede område vil understøtte byrådets mål om synligt erhverv nær motorvejen samt muliggøre lokalisering af erhverv, der er afhængig af let adgang til motorvej.

Det udlagte erhvervsområde er dog i strid med statens udmeldinger i forhold til byudvikling og udlæg af erhvervsområder ved motorvejen. Området ligger uden tilknytning til eksisterende bymiljø men i forbindelse med ejendommen Skivevej 102.

Formålet med statens udmeldinger er at bevare en klar overgang mellem by og land samt at understøtte det forhold, at en stor del af befolkningen oplever landskabet fra motorvejene. Det er derfor væsentligt, at etablering af en brintstation i området ikke vil forringe landskabsoplevelsen. Idet området ligger i et særligt værdifuldt

landskab forstærker det hensynet til, at den landskabelige værdi og oplevelsen heraf ikke må forringes.

Selve brintstationen vil antageligt være skjult af bevoksning set fra motorvejen fra syd, mens den fra nord vil være synlig fra motorvej og øvrige landeveje. Herfra vil den ses i sammenhæng med eksisterende bebyggelse og med Øls Krat som baggrund. Denne påvirkning forventes ikke at forringe landskabsoplevelsen væsentligt.

Det må dog forventes, at en tankstation, hvad enten den servicerer trafikanterne med brint, fossilt brændstof eller el har et behov for synlighed. Et ønske om skiltning, høje pyloner og evt. flag må således forventes og efterlevelse heraf vil antageligt påvirke oplevelsen af det værdifulde landskab omkring især Onsild Ådal.

I en pilotfase, hvor trafikanter med brintkøretøjer nok skal finde frem, vil tankstationen muligvis kunne etableres landskabeligt tilpasset og afdæmpet, men i et langsigtet perspektiv må det antages, at der kommer mere konkurrence på brintmarkedet.

Herved må der forventes et øget pres for større synlighed og etablering af yderligere faciliteter i form af butik, restaurant mm. Dette vil få en negativ indvirkning på landskabsoplevelsen og påvirke det værdifulde landskab omkring Onsild Ådal og dallandskabet mod vest negativt.

Afbødende foranstaltninger
Ved etablering af en brintstation i området bør det i rammebestemmelserne og i den senere detaljerede lokalplanlægning sikres, at bebyggelsen etableres i en lav højde og landskabeligt tilpasset, ligesom skiltning afdæmpes.

Erhvervsområde ved Sdr. Onsild

Ved Sdr. Onsild udlægges et areal på 10 ha til erhvervsformål. Området ligger sydvest for motorvejen umiddelbart vest for Præstemarken. Området ligger som forlængelse af to erhvervsområder, der ligger langs motorvejen mellem Præstemarken og Viborg Landevej samt syd for Viborg Landevej. Mod syd knytter erhvervsområderne sig til den nordlige del af Sdr. Onsild omkring skoleområdet.

Det her behandlede areal afgrænses således af motorvejen mod nordøst, Præstemarken mod øst og åbent land mod syd og vest.

Områdets anvendelse fastlægges i kommuneplanrammerne til lettere industri, håndværksvirksomhed og lign. Bebyggelse kan etableres i op til 10 meters højde og bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40.

Landskab
Arealet er i landskabskarakterkortlægningen, som er udarbejdet for Mariagerfjord Kommune, beliggende i et område karakteriseret som bølget landbrugslandskab. Det bølgede landbrugslandskab har generelt en enkel karakter. Det fremstår i høj grad opdyrket og markerne er ofte afgrænset af hegn og spredt bevoksede diger. Bebyggelsen består især af husmandssteder og mindre gårde langs vejene. Enkelte steder ses middelstore eller store gårde ligge på fladerne.

Landskabets enkle karakter, det bølgede terræn og sparsomme bevoksning betyder, at landskabet ofte er præget af lange udsigter over landskabet. Omkring det udpegede område opleves landskabet især fra motorvejen, hvorfra der er udsigt over landskabet både mod øst og vest, samt fra de mindre landeveje, især øst for motorvejen.

Landskabet mod sydvest er udpeget som geologisk interesseområde og særligt værdifuldt landskab. Det er især landskabet omkring Skals Ådal, der er udgangspunkt for udpegningen, men udpegningen af det geologiske interesseområde strækker sig også omkring Sdr. Onsild.

Vurdering
Etablering af et erhverv i det udpegede område vil understøtte byrådets mål om synligt erhverv nær motorvejen samt muliggøre lokalisering af erhverv, der er afhængig af let adgang til motorvej.

Det udlagte erhvervsområde vurderes at opfylde de statslige udmeldinger om samlet byudvikling, da området grænser dikrekte op til et eksisterende erhvervsområde mod øst og afslutter byen mod nord.



Figur 6: Erhvervsområde ved Sdr. Onsild.

Området vil dog samtidig øge erhvervsområdet langs motorvejen, der hermed strækker sig over ca. 1,4 kilometer og er i modstrid med statens mål om at begrænse udlæg af erhvervsområder ved motorvejen.

Formålet med statens udmeldinger er bl.a. at understøtte det forhold, at en stor del af befolkningen oplever landskabet fra motorvejene. Hensigten med målsætningen er derfor at modvirke, at motorvejene bliver tunneler af erhvervsbyggeri, der binder byerne sammen, men der imod at bevare udsigterne over landskabet set fra motorvejen. Erhvervsbyggeri i det udpegede område vil fremstå tydeligt fra en stor del af det omgivende landskab.

Afbødende foranstaltninger
Etablering af erhverv i det udpegede område bør krav om landskabelig tilpasning vægtes højt. Kommuneplanrammerne fastlægger en maksimal byggehøjde på 10 m.

Erhvervsbyggeri er ofte store indgreb i den eksisterende landskabskarakter og der bør stilles store krav til byggeriets arkitektoniske udtryk, herunder tilpasning til landskabets karaktergivende elementer, linjer og strukturer. Desuden bør der stilles krav til, at bygningsmassen placeres lavt i terræn og har en relativ lav karakter.

Det er karakteristisk, at gårdene i området generelt har en åben eller transparent afgrænsning mod landskabet. Derfor bør der lægges vægt på, at nyt byggeri generelt har en karakter, der ligeledes kan have en åben afgrænsning uden at påvirke landskabet negativt.

Bevoksningsstrukturen præget af transparente hegn, der delvist afgrænser markerne, kan understøttes i forbindelse med tilplantning i området med det formål at give området en transparent grøn afgrænsning mod landskabet. Der bør ikke etableres markante beplantningsbælter.

Da erhvervsbyggeri i området i høj grad vil påvirke landskabets visuelle forhold, bør visualiseringer illustrere byggeriets landskabelige tilpasning og påvirkning af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet. Der bør lægges vægt på landskabets karaktergivende strukturer, arkitekturen af det nye byggeri samt den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Overvågning
I forbindelse med en konkret byggesagsbehandling vil det blive tilset, at opstillede vilkår overholdes.

Vindmølleområder

I Kommuneplan 2013-2025 er der overført to potentielle vindmølleområder fra kommuneplan 2009-2021 samt udpeget fire nye potentielle vindmølleområder. Miljøvurderingen omfatter de fire nye udpegninger, der er foreslået i samarbejde med vindmøllerejseholdet.

Områdernes afgrænsning er især bestemt af støjmæssige, visuelle og sikkerhedsmæssige minimumsafstande. For hver udpegning er møllekapaciteten angivet for møller med en totalhøjde på 125-150 meter.

Inden områderne kan udnyttes til nye vindmøller, og inden der kan tages stilling til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området, skal der udarbejdes en VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen skal lægges til grund for Byrådets endelige beslutning om områdets egnethed til vindmøllepark og igangsætning af planlægning for området, jf. retningslinje 2.5.3.

Miljøvurderingen behandler alene de overordnede landskabelige forhold omkring de potentielle vindmølleområder, herunder også geologiske og kulturhistoriske interesser i relevant omfang. En mere detaljeret landskabsvurdering, visualisering og vurdering af øvrige relevante miljøparametre vil blive behandlet mere indgående i en VVM-redegørelse.

Landskabsvurderingen er lavet på baggrund af kortanalyser og anden eksisterende, relevant data. Der er ikke lavet feltbesigtigelser i forbindelse med vurderingen.

Miljømål
Det er byrådets mål, at udbygningen med vindenergi i kommunen skal ske i overensstemmelse med den nationale målsætning om at halvdelen af Danmarks elforbrug ved udgangen af 2020 skal dækkes af vindenergi.

Byrådet vil gennem planlægning sørge for at udnytte vindenergiens ressource bedst muligt samtidig med at landskabsinteresser, naturinteresser, kulturhistoriske interesser og miljømæssige interesser ikke tilsidesættes. Produktion af vedvarende energi fra vindmøller skal øges under størst mulig hensyntagen til naboer, natur og landskab. Udlæg af vindmølleområder vil være så få som mulig, så færrest mulige borgere generes.

Naturbeskyttelsesloven fastsætter i § 17 en skovbyggelinje, der har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet, jf. vejledning til naturbeskyttelsesloven. Der må efter loven ikke etableres bebyggelse eller tekniske anlæg inden for 300 meter til skoven.

Områder, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1.

Vindmøller ved Fjelsted

I det potentielle vindmølleområde ved Fjelsted kan der opstilles 3-5 stk. 140-150 meter høje, 3 MW møller.

Landskab
Det potentielle vindmølleområde ligger landskabeligt i overgangen mellem et relativt åbent landbrugslandskab og et mere storbakket skovlandskab. Mod syd og øst er området afgrænset af skov, mens det mod nord og vest har en åben afgrænsning mod landbrugslandskabet. Veteranbanen er en afgrænsende struktur i landskabet.

Landbrugslandskabet er karakteriseret ved intensiv landbrugsdrift på en bølget flade. Bevoksningen er begrænset og består især af levende hegn og bevoksede diger, der bryder den store falde. Det flade til let bølgede terræn samt den sparsomme bevoksning i området betyder, at landskabet flere steder opleves med en stærkt transparent karakter og er præget af lange udsigter på tværs af landskabet.

Skovlandskabet er karakteriseret ved et højtliggende, storbakket terræn samt små og store skovområder, der giver området en overordnet skovkarakter. Mellem skovene er landskabet ofte intensivt opdyrket eller afgræsset, hvor terrænet er stejlt. Skovene og det bakkede terræn betyder, at landskabet har en overvejende lukket karakter. Stedvist er der udsigtspunkter hvorfra der er udsigt over de dyrkede flader samt relationen til de omkringliggende landskaber.

Vurdering
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle vindmølleområde fremme målsætningen om at udbygge kommunens elforsyning med vindenergi.

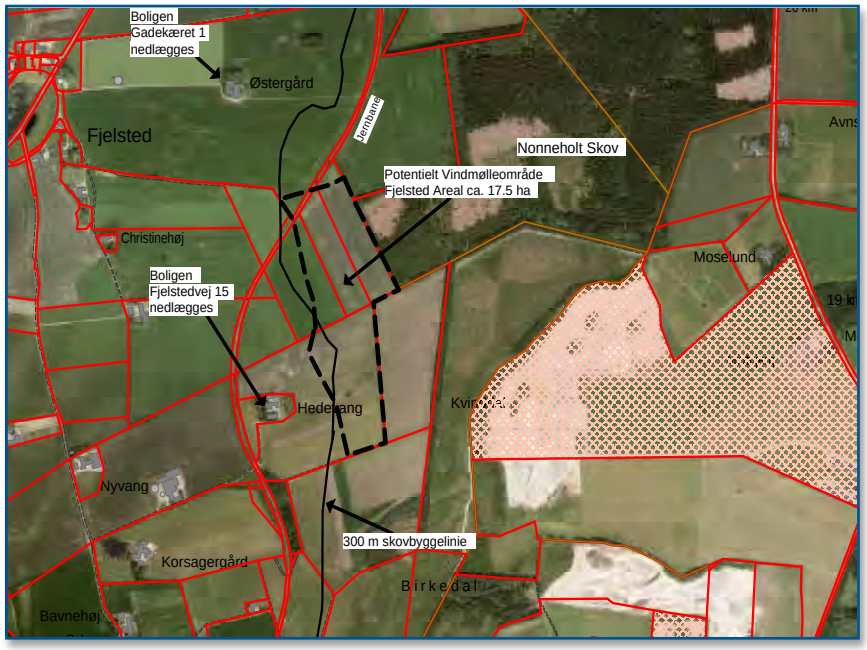
Landskab
Landbrugslandskabet vest for det potentielle vindmølleområde har en enkel struktur, en stærkt transparent karakter og de karaktergivende elementer fremstår med en overvejende

middelstor skala. Det betyder, at store vindmøller med stor sandsynlighed kan indplaceres i landbrugslandskabets landskabskarakter.

Mød øst er vindmølleområdet afgrænset af skov og størstedelen af området ligger inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 17. Der må efter loven ikke etableres bebyggelse eller tekniske anlæg inden for 300 meter til skoven. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet, jf. vejledning til naturbeskyttelsesloven. Vindmøller inden for skovbyggelinjen er i strid med loven og dens formål. Det kræver derfor dispensation fra loven at udnytte området til vindmøller.

Vindmøller med en totalhøjde på 140-150 meter vurderes i væsentlig grad at ville påvirke den relative skala mellem landskabets karaktergivende elementer, hvor skovene er afgørende elementer og strukturer. Skoven har antageligt en totalhøjde på ca. 25-30 meter og skovbrynet er i dag et markant og karaktergivende element i landskabet, der desuden er med til at markere overgangen mellem landbrugslandskabet og skovlandskabet.

Placering af store møller i umiddelbar nærhed til skoven kan få skoven til at fremstå som et underordnet element i landskabet, fordi vindmøllerne dominerer skalaen.



Figur 7: Vindmøller ved Fjelsted.

Det vurderes, at landskabet potentielt kan blive væsentligt negativt påvirket af vindmøller i det potentielle vindmølleområde, idet især det visuelle samspil med skovlandskabet kan virke forstyrrende på skala og de visuelle sammenhænge i landskabet.

Afbødende foranstaltninger

I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til store vindmøller samt de visuelle påvirkninger vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer. Visualiseringerne bør illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene, der er karakteristisk for landskabet, samt den visuelle påvirkning af oplevelsen af skovbrynet og overgangen mellem landbrugslandskabet og skovlandskabet. Visualiseringerne bør herunder illustrere påvirkningen af landskabselementernes relative skala.

Vindmøller ved Mosegård

I det potentielle vindmølleområde ved Mosegård kan der opstilles 3-6 stk. 140-150 meter høje, 3 MW møller.

Landskab

Det potentielle vindmølleområde ligger i et landbrugslandskab nær overgangen til dallandskabet omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø. Området ligger i tilknytning til Mosegård nær motorvejen. Mosegård fremstår som et stort, harmonisk landbrug, der udgør et markant element i det overvejende åbne landskab.

Landbrugslandskabet er

karakteriseret ved intensiv landbrugsdrift på en bølget flade. Bevoksningen er begrænset og består især af levende hegn og bevoksede diger, der bryder den store falde. Det flade til let bølgede terræn samt den sparsomme bevoksning i området betyder, at landskabet flere steder er præget af lange udsigter på tværs af landskabet.

Dallandskabet mod syd er omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø er dannet som en tunneldal, der skærer sig ned i morænen. Det afspejles ved ofte markante dalsider, der overvejende er intensivt opdyrkede, men på de mest stejle steder er skovbevoksede.

Omkring Glenstrup Sø ses små smeltevandsdale, der skærere sig ned i terræn med udløb i Glenstrup Sø. Dalbundene er generelt lavbundspræget og fremstår flere steder med lysåben natur. Det gælder også visse steder langs søbredden. Det sammenhængende dallandskab omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø er udpeget som særligt værdifuldt landskab, og Glenstrup Sø er desuden geologisk interesseområde. Overgangen mellem landbrugslandskabet og dallandskabet er markeret ved Gyvelhøj og Holmgård Bakker, der langs dalens overkant danner en svagt markeret bakkekam.

Vurdering

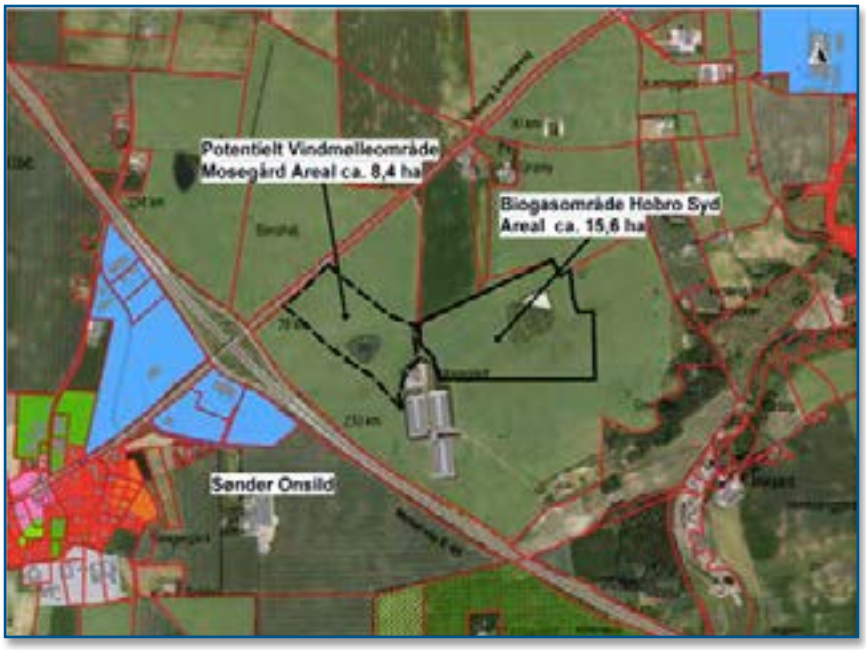
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle vindmølleområde fremme målsætningen om at udbygge kommunens elforsyning med vindenergi.

Landskab

Det landskab, hvori det potentielle vindmølleområde er beliggende, har en overvejende enkel struktur, en stærkt transparent karakter og de karaktergivende elementer fremstår med en middelstor til stor skala. Det betyder, at store vindmøller med stor sandsynlighed kan indplaceres i landskabskarakteren.

Især dallandskabet syd for området er præget af udsigter på langs og på tværs af Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø, ligesom landskaberne på grund af deres karakter og geologiske strukturer har særlige oplevelsesværdi. Især denne oplevelsesværdi for området kan blive forstyrret af store vindmøller. Områdets udpegning som særligt værdifuldt landskabe betyder, at disse landskaber så vidt muligt skal friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1. Selv om retningslinjen gælder det udpegede landskabsområde bør retningslinjens formål også omfatte de omkringliggende landskaber således, at der ikke tilføres tekniske anlæg i de omkringliggende landskaber, der skæmmer landskabet i det udpegede, værdifulde landskab.

Det skal undersøges nærmere, i hvilket omfang store vindmøller nord for Mosegård vil påvirke den visuelle oplevelse af dallandskabet omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø.



Figur 8: Vindmøller ved Mosegård.

Afbødende foranstaltninger
I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til store vindmøller samt de visuelle påvirkninger vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer. Visualiseringerne bør illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet, herunder også den visuelle sammenhæng mellem vindmøllerne og Mosegård som markant element i landskabet. Særligt vigtigt er det også at illustrere de visuelle sammenhænge på tværs af Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø. Der bør lægges vægt på at undersøge, om vindmøllerne vil påvirke oplevelsen af det særligt værdifulde landskab og geologiske interesseområde.

Vindmøller ved Troldemose

I det potentielle vindmølleområde ved Troldemose kan der opstilles 3-6 stk. 140-150 meter høje, 3 MW møller.

Landskab
Det potentielle vindmølleområde ligger i et intensivt dyrket landbrugslandskab, hvor middelstore marker afgrænses helt eller delvist af hegn eller diger. Her ud over består den karaktergivende bevoksning især af små bevoksninger i tilknytning til små lavbundsområder spredt i området. Hvilsom Plantage indgår i landskabsbilledet som et stort sammenhængende skovområde, der mange steder danner baggrund. Terrænet er bølget, hvilket sammen med bevoksningsstrukturen betyder, at landskabet visse steder opleves relativt afgrænset, mens landskabet andre steder er præget af lange udsigtsmuligheder.

Særligt fra vejen vest for Hvilsom er der udsigt over Præstehede og blandt andre Troldemose. Hvilsom Plantage præger baggrunden som en sammenhængende bevoksning. Landskabet omkring det potentielle vindmølleområde opleves mange steder uden ret meget forstyrrelse fra tekniske anlæg. Øst for Hvilsom Plantage forløber to højspændingstracéer, men uden at forstyrre oplevelsen af landskabet væsentligt.

Vurdering
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle vindmølleområde fremme målsætningen om at udbygge kommunens elforsyning med vindenergi.

Landskab
Landskabet omkring det potentielle vindmølleområde fremstår relativt åbent, men bevoksningsstrukturen præget af hegn og små bevoksninger betyder, at landskabet mange andre steder fremstår svagt transparent eller lukket. Det gør umiddelbart landskabet mindre egnet til store vindmøller.

Helt lokalt omkring vindmølleområdet kan landskabet fremstå med kapacitet for store vindmøller, fordi der her er længere mellem bevoksningen og landskabet fremtår mere åbent. Det vurderes dog, at landskabskarakteren i øvrigt vil blive væsentligt påvirket.



Figur 9: Vindmølle ved Troldemose.

Det er især begrundet i, at vindmøller med en totalhøjde på 140-150 meter, der opleves rage op over/imellem levende hegn, vil påvirke den relative skala og virke stærkt dominerende i landskabet. Det kan få de karaktergivende strukturer til at fremstå mindre karakteristiske.

Den sydlige del af vindmølleområdet er afgrænset af skov og op mod halvdelen af området ligger inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelsesloven § 17. Placering af vindmøller inden for skovbyggelinjen er i strid med loven og kræver, at kommunalbestyrelsen dispenserer fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelsesloven § 65. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet, jf. vejledning til naturbeskyttelsesloven. Plantagen er i dag et markant element i landskabet, og placering af store møller i umiddelbar nærhed af plantagen kan få den til at fremstå som et underordnet element i landskabet, fordi vindmøllerne dominerer skalaen.

Afbødende foranstaltninger
I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til store vindmøller samt de visuelle påvirkninger vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer. Visualiseringerne bør illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet, herunder den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Vindmøller ved Volstrup

Det potentielle vindmølleområde ved Volstrup strækker sig på tværs af kommunegrænsen ind i Rebild Kommune. I området kan der opstilles 8 stk. 125 meter høje, 2 MW møller (3 stk. i Mariagerfjord Kommune) eller 5 stk. 125 meter høje, 3 MW møller (2 stk. i Mariagerfjord Kommune). Eksisterende 5 stk. 67 meter høje, 600 kW møller skal fjernes før nye møller kan igangsættes.

Landskab
Det potentielle vindmølleområde ligger i et landbrugslandskab, der især er karakteriseret ved et bølget til småbakket terræn med lavbundsområder og små søer i lavningerne og eller s intensivt dyrkede marker. Markerne afgrænses helt eller delvist af hegn og især i tilknytning til små lavbundsområder findes små bevoksninger. Bebyggelsen er især karakteriseret ved en spredt landbebyggelse, der især består af middelstore og store gårde, der ligger trukket tilbage på markerne, mens huse og husmandssteder ligger langs vejene. Området rummer flere store tekniske anlæg.

Vindmølleområdet strækker sig på tværs af kommunegrænsen mod vest. Den del af området, der ligger i Mariagerfjord Kommune rummer i dag 5 vindmøller med en totalhøjde på 67 meter. Umiddelbart øst for området forløber motorvejen i retning nord-syd, og syd for området forløber en større landevej i retning øst-vest. Øst og nordøst for Drøstrup står yderligere to vindmøllegrupper med hver 5 vindmøller.

Umiddelbart nord og vest for området forløber Simested Ådal, der med sine små sideløb er udpeget som særligt værdifuldt landskab. Disse landskaber omgiver den vestlige halvdel af vindmølleområdet. Generelt er dallandskabet karakteriseret ved velafgrænset struktur med bølgede, ofte markante dalsider. Dalbunden og de mest stejle dalsider fremstår med et ekstensivt præg samt spredt bevoksning af skov og krat, mens de meter let skrånende dalsider generelt er opdyrkede. Der er vide udsigtsmuligheder på langs og på tværs af dalen, udsigter der foruden dallandskabet også omfatter de omgivende landbrugslandskaber mod øst og vest. Dalen krydses af flere større tekniske anlæg. Nordvest for vindmølleområdet ligger et stort dambrug på dalbunden, og dalsiden samt dele af dalbunden er udnyttet til golfbane.

Vurdering
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle vindmølleområde fremme målsætningen om at udbygge kommunens elforsyning med vindenergi.

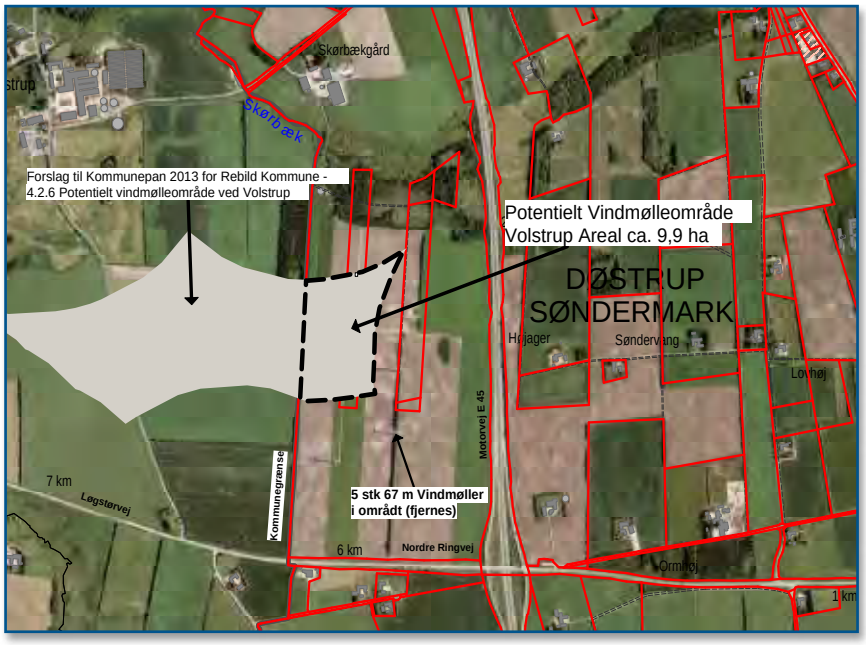
Landskab
Landskabet, hvori det potentielle vindmølleområde er placeret, har en relativt enkel og transparent karakter, der flere steder opleves åben. Sammen med et bølget til småbakket terræn betyder det, at der flere

steder er mulighed for lange kig over landskabet. Det vurderes muligt at placere store vindmøller i dette landskab. Landskabet rummer i dag flere større tekniske anlæg. Afstanden til de nærmeste vindmøllegrupper lever op til anbefalingen om en indbyrdes afstand mellem vindmøllegrupperne på mindst 28 x totalhøjde.

Dallandskaber vurderes generelt sårbare over for store tekniske anlæg, herunder store vindmøller. Det skyldes, at disse anlæg i væsentlig grad vil påvirke den visuelle oplevelse af dalen, der typisk er knyttet op på den geologiske struktur og arealanvendelsen præget af samspillet mellem naturgrundlag og ekstensiv/intensiv drift. Områdets udpegning som særligt værdifuldt landskabe betyder, at dallandskabet så vidt muligt skal friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1. Selv om retningslinjen gælder det udpegede landskabsområde bør retningslinjens formål også omfatte de omkringliggende landskaber således, at der ikke tilføres tekniske anlæg i de omkringliggende landskaber, der skæmmer landskabet i det udpegede, værdifulde landskab.

Store anlæg vil ofte indgå i landskabsbilledet som et forstyrrende element, der dominerer skalaen og for vindmøllers vedkommende kan tilføre uro.

Da det potentielle vindmølleområde giver mulighed for at rejse vindmøller tæt på dalen, der er udpeget som værdifuldt landskab, vurderes det, at vindmøllerne med stor sandsynlighed vil påvirke dallandskabet væsentligt negativt. På grund af vindmøllernes størrelse vurderes det, at påvirkningen kan omfatte en stor del af dallandskabet både mod nord og især mod syd og sydvest. Dette bør undersøges nærmere.



Figur 12: Vindmøller ved Volstrup.

Afbødende foranstaltninger

I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til store vindmøller samt de visuelle påvirkninger vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer. Visualiseringerne bør især illustrere påvirkningen af den landskabelige oplevelse af dallandskabet.

Der bør være opmærksomhed på, at også store dele af dallandskabet mod nord og især mod syd og sydvest kan blive påvirket. Der ud over bør visualiseringer illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet, herunder den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Overvågning

Idet udnyttelse af de potentielle vindmølleområder til opsætning af vindmøller er underlagt VVM-pligt, vil en efterfølgende VVM-tilladelse fastsætte vilkår, som skal overholdes og kontrolleres i forbindelse med godkendelse og gennemførelse af projektet.

Biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE

I Kommuneplan 2013-2025 er der udpeget 3 områder, hvor der kan planlægges for placering af fælles biogasanlæg. I 2 af disse områder kan der desuden plan-lægges for store jordløse husdyrbrug over 500 DE.

Områdernes afgrænsning er især bestemt af arealmæssige udpegninger i forhold til natur, landskab, kulturhistorie og drikkevandsinteresser, vej- og tilkørselsforhold, nabohensyn og placering i forhold til naturgasnet.

Inden områderne kan udnyttes til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE skal der udarbejdes en VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen skal lægges til grund for Byrådets endelige beslutning om områdets egnethed til placering af fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE. Endvidere skal der udarbejdes kommuneplantillæg samt lokalplan for området, forinden der kan meddeles tilladelse efter husdyrbekendtgørelsen og byggetilladelse, jf. retningslinje 2.5.2 og 2.11.1.

Miljøvurderingen behandler alene de overordnede landskabelige forhold omkring de potentielle områder til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE, herunder også geologiske og kulturhistoriske interesser i relevant omfang. En mere detaljeret landskabsvurdering, visualisering og vurdering af øvrige relevante miljøparametre vil blive behandlet mere indgående i en VVM-redegørelse.

Landskabsvurderingen er lavet på baggrund af kortanalyser og anden eksisterende, relevant data. Der er ikke lavet feltbesigtigelser i forbindelse med vurde-ringen.

Miljømål

Det er statens mål, at den kommunale planlægning for beliggenheden af arealer til fælles biogasanlæg vil sikre muligheden for etablering af det fornødne antal biogasanlæg på landsplan. Det er endvidere statens mål, at 50 % af husdyrgødning i landet kan anvendes til grøn energi i 2020. Jf. Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013.

Med udpegning af de to potentielle områder til placering af fælles biogasanlæg er det byrådets mål, at der tages private initiativer til etablering af fælles biogasanlæg, så Mariagerfjord Kommune medvirker til opfyldelse af statens mål.

Det er byrådets mål, at der med kommuneplan 2013 planlægges for store jordløse husdyrbrug over 500 DE.

Områder, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1.

Områder, der i kommuneplanen er udpeget som geologiske interesseområder skal friholes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder, jf. retningslinje 2.17.1.

I områder, der i kommuneplanen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, skal de kulturhistoriske værdier beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentligt grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder, jf. retningslinje 2.15.2.

Biogasanlæg og jordløst husdyrbrug ved Hobro Nord

Mellem Hobrovej 120 og 122 er der udpeget et areal på 20 ha som potentielt område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE.

Landskab

Det potentielle område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE ligger i et landbrugslandskab, der især er karakteriseret ved et bølget til småbakket terræn med lavbundsområder og små søer i lavningerne og ellers intensivt dyrkede marker. Markerne afgrænses helt eller delvist af hegn og især i tilknytning til små lavbundsområder findes små bevoksninger. Bebyggelsen er især karakteriseret ved en spredt landbebyggelse, der især består af

middelstore og store gårde, der ligger trukket tilbage på markerne, mens huse og husmandssteder ligger langs vejene. Området rummer flere store tekniske anlæg.

Vurdering
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE fremme målsætningen om at bidrage til det statslige mål om at 50 % af husdyrgødning i landet kan anvendes til grøn energi i 2020.

Landskab
Landskabet, hvori det potentielle område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE er placeret, har en let sammensat karakter. Mange hegn og småbevoksninger betyder, at landskabet har en transparent afgrænsning. Fordi terrænet er let bølget til småbakket vil der flere steder være lange udsigtsmuligheder på tværs af landskabet. Det betyder, at nye store anlæg vil være synlige fra store dele af det omgivende landskab.

Da landskabet er et landbrugslandskab præget af store landbrug og flere større tekniske anlæg vurderes det muligt, at indplacere både fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug i landskabet med hensyn til landskabets karakter.

Det er karakteristisk for gårdene i området, at de generelt ligger lavt i terræn. Det vil være væsentligt, at indplacering af stort jordløst husdyrbyggeri underlægger sig de eksisterende bebyggelsesstrukturer og landskabets karaktergivende linjer og strukturer i øvrigt.

Biogasanlæg er markante anlæg, der vil bidrage til landskabets stedvist teknisk prægede udtryk. Der er derfor væsentligt, at anlægget får en karakter, der er tilpasset landskabets karaktergivende strukturer og fremstår så lidt dominerende som muligt.

Afbødende foranstaltninger
I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE vurderes nærmere. Herunder skal de visuelle påvirkninger af landskabets karakter vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer.

Da disse anlægstyper altid vil store indgreb i den eksisterende landskabskarakter, skal der stilles store krav til anlæggenes arkitektoniske udtryk, herunder tilpasning til landskabets karaktergivende elementer, linjer og strukturer.

Desuden bør der stilles krav til, at bygningsmassen placeres lavt i terræn. Det er karakteristisk, at gårdene i området generelt har en åben eller transparent afgrænsning mod landskabet. Derfor bør der lægges vægt på, at nyt byggeri generelt har en karakter, der ligeledes kan have en åben afgrænsning uden at påvirke landskabet negativt.

Visualiseringerne bør derfor illustrere anlæggenes landskabelige tilpasning og påvirkningen af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet. Der bør lægges vægt på landskabets karaktergivende strukturer, arkitekturen af det nye byggeri samt den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Biogasanlæg og jordløst husdyrbrug ved Hobro Syd

På Viborg Landevej 7 er et areal på 15,6 ha udlagt som potentielt område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE.

Landskab
Det potentielle område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE ligger i et landbrugslandskab nær overgangen til dallandskabet omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø. Området ligger i tilknytning til Mosegård nær motorvejen. Mosegård fremstår som et stort, harmonisk landbrug, der udgør et markant element i det overvejende åbne landskab.

Landbrugslandskabet er karakteriseret ved intensiv landbrugsdrift på en bølget flade. Bevoksningen er begrænset og består især af levende hegn og bevoksede diger, der bryder den store falde. Det flade til let bølgede terræn samt den sparsomme bevoksning i området betyder, at landskabet flere steder er præget af lange udsigter på tværs af landskabet. Dallandskabet mod syd er omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø er dannet som en

tunneldal, der skærer sig ned i moræ-nen. Det afspejles ved ofte markante dalsider, der overvejende er intensivt opdyrkede, men på de mest stejle steder er skovbevoksede. Omkring Glenstrup Sø ses små smeltevands-dale, der skærere sig ned i terræn med udløb i Glenstrup Sø. Dalbundene er generelt lavbundspræget og frem-står flere steder med lysåben natur. Det gælder også visse steder langs søbredden. Det sammenhængende dallandskab omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø er udpeget som særligt værdifuldt landskab, og Glenstrup Sø er desuden geologisk interesseområde.

Overgangen mellem landbrugsland-skabet og dallandskabet er markeret ved Gyvelhøj og Holmgård Bakker, der langs dalens overkant danner en svagt mar-keret bakkekam.

Vurdering
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle område til fælles biogas-anlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE fremme målsætningen om at bidrage til det statslige mål om at 50 % af husdyrgødning i landet kan anvendes til grøn energi i 2020.

Landskab
Det landskab, hvori det potentielle område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE er beliggende, har en overvejende enkel struktur, en stærkt transpa-rent karakter og de karaktergivende elementer fremstår med en mid-delstor til stor skala. Det betyder, at store anlæg som fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug med stor sandsynlighed kan indplaceres i landskabskarakteren.



Figur 13: Biogasanlæg ved Hobro Nord.

Dallandskabet syd for området er præ-get af udsigter på langs og på tværs af Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø, ligesom landskaberne på grund af deres karakter og geologiske struktu-rer har særlige oplevelsesværdi. Især denne oplevelsesværdi for området kan blive forstyrret af markant byg-geri i de omkringliggende landskaber.

Områdets udpegning som særligt værdifuldt landskabe betyder, at dallandskabet så vidt muligt skal fri-holdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landska-bet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1. Selv om retningslinjen gælder det udpegede landskabsområde bør retningslinjens formål også omfatte de omkringlig-gende landskaber således, at der ikke tilføres markant byggeri eller store tekniske anlæg i de omkringliggende landskaber, når det skæmmer land-skabet i det udpegede, værdifulde landskab.

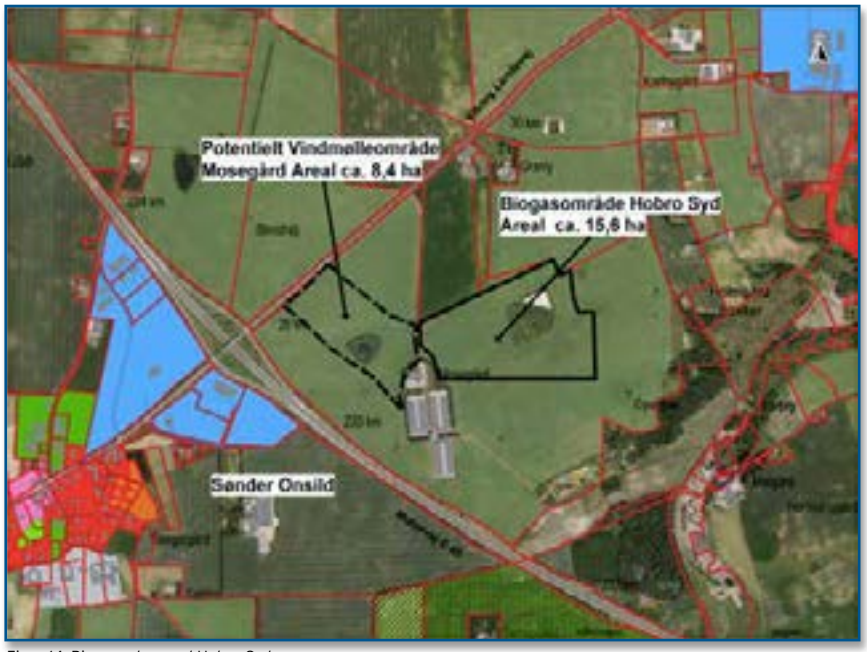
Det vurderes, at det er muligt at ind-passe stort jordløst husdyrbrug i landskabets karakter ved Mosegård uden at påvirke det særligt værdi-fulde dallandskab mod syd. Mosegård er et markant elemente i landskabet, og der bør lægges stor vægt på, at nyt

landbrugsbyggeri tilpasses det eksisterende byggeri og landskabets linjer og karaktergivende strukturer i øvrigt.

Fælles biogasanlæg er et stort teknisk anlæg, der fremtræder markant i landskabet. Det vurderes umiddelbart, at det er svært at indpasse i tilknytning til Mosegård uden at blive et forstyrrende element i landskabet. Dette skal undersøges nærmere. Desuden skal det undersøges nærmere, i hvilket omfang et fælles biogasanlæg ved Mosegård vil påvirke den visuelle oplevelse af dallandskabet omkring Kongsvad Mølleå og Glenstrup Sø.

Afbødende foranstaltninger
I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE vurderes nærmere. Herunder skal de visuelle påvirkninger af landskabets karakter vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer.

Da disse anlægstyper altid vil være store indgreb i den eksisterende landskabskarakter, skal der stilles store krav til anlæggenes arkitektoniske udtryk, herunder tilpasning til landskabets karaktergivende elementer, linjer og strukturer. Desuden bør der stilles krav til, at bygningsmassen placeres lavt i terræn. Det er karakteristisk, at gårdene i området generelt har en åben eller transparent afgrænsning mod landskabet. Derfor bør der lægges vægt på, at nyt byggeri generelt har en karakter, der ligeledes kan have en åben afgrænsning uden at påvirke landskabet negativt.



Figur 14: Biogasanlæg ved Hobro Syd.

Visualiseringerne bør derfor illustrere anlæggenes landskabelige tilpasning og sammenhængen til Mosegård. Der ud over skal visualiseringerne illustrere påvirkningen af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet samt en eventuel synlighed og påvirkning af dallandskabet mod syd. Der bør lægges vægt på landskabets karaktergivende strukturer, arkitekturen af det nye byggeri samt den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer.

Biogasanlæg ved Oue

Vest for Oue by er et areal på 4,6 ha udlagt som potentielt område til fælles biogasanlæg.

Landskab
Det potentielle område til fælles biogasanlæg ligger i et landbrugslandskab, der især er karakteriseret ved et bølget til småbakket terræn med lavbundsområder og små søer i lavningerne og ellers intensivt dyrkede marker. Markerne afgrænses helt eller delvist af hegn og især i tilknytning til små lavbundsområder findes små bevoksninger.

Bebyggelsen er karakteriseret ved en spredt landbebyggelse, der især består af middelstore og store gårde, der ligger trukket tilbage på markerne, mens huse og husmandssteder ligger langs vejene. I en radius på 2-3 kilometer ligger der mod nord, øst og syd dallandskaber, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifulde

landskaber og geologiske interesseområder. Mod nord er det dalen omkring Stubberup Bæk, mod øst dalen omkring Villestrup Å og mod syd dalen omkring Mariagerfjord.

Umiddelbart syd for det udpegede området til biogasanlæg er et stort værdifuldt kulturmiljø udpeget. Det drejer sig om område 9, Ouegård-Kielstrup-Stinesminde, der er udpeget med interesser inden for herregårdslandskab, haveanlæg, mølleri, landsby, arbejderbebyggelse, teglværk og kalkindvinding.

Vurdering
Byrådet vil med udpegningen af det potentielle område til fælles biogasanlæg og store jordløse husdyrbrug over 500 DE fremme målsætningen om at bidrage til det statslige mål om at 50 % af husdyrgødning i landet kan anvendes til grøn energi i 2020.

Landskab
Det landskab, hvori det potentielle område til fælles biogasanlæg er udpeget, har en let sammensat karakter. Mange hegn og småbevoksninger betyder, at landskabet har en transparent afgrænsning. Fordi terrænet er let bølget til småbakket vil der flere steder være lange udsigtsmuligheder på tværs af landskabet. Det betyder, at nye store anlæg som et fælles biogasanlæg vil være synligt fra store dele af det omgivende landskab.

Det bemærkes, at det udpegede område til biogasanlægget ligger i kote 55 hvilket er højt i forhold til dallandskaberne mod nord, øst og syd, da terrænet fra det udpegede areal er svagt skrånende mod dallandskaberne. Det betyder, at et stort anlæg i området må antages at indgå som et markant elemente i landskabet og vil påvirke de særlige udsigtsforhold på tværs af dalene og Mariager Fjord, der er karakteristiske for landskabsoplevelsen og bidrager til områdernes landskabelige værdi.

Et fælles biogasanlæg i området må tilsvarende antages at være synligt fra hovedparten af det udpegede kulturmiljø.

Det vurderes, at et biogasanlæg i området kan påvirke oplevelsen af de særligt værdifulde landskaber, der ligger nord, øst og syd for det udpegede område. Ligeledes kan oplevelsen af udpegningsgrundlaget for det kulturmiljø, der ligger umiddelbart syd for området, blive væsentligt påvirket. De visuelle sammenhænge skal undersøges nærmere.

Afbødende foranstaltninger
I forbindelse med udarbejdelse af en VVM-redegørelse skal landskabets kapacitet i forhold til fælles biogasanlæg vurderes nærmere. Herunder skal de visuelle påvirkninger af de udpegede værdifulde landskaber mod nord, øst og syd samt kulturmiljøet mod syd vurderes. Påvirkningerne skal vurderes på baggrund af feltbesigtigelser og udarbejdelse af visualiseringer.

Indplacering af et biogasanlæg vil altid være et stort indgreb i den eksisterende landskabskarakter. Der skal derfor stilles store krav til anlæggets arkitektoniske udtryk, herunder tilpasning til landskabets karaktergivende elementer, linjer og strukturer. Desuden bør det tilstræbes, at bygningsmassen får en så lav karakter som muligt og placeres lavt i terræn. Det er karakteristisk, at gårdene i området generelt har en åben eller transparent afgrænsning mod landskabet. Derfor bør der lægges vægt på et arkitektonisk udtryk, der ligeledes kan have en åben afgrænsning uden at påvirke landskabet negativt.

Visualiseringerne bør illustrere biogasanlæggets landskabelige tilpasning og visuelle påvirkning af udsigtsforholdene i landbrugslandskabet. Der bør lægges vægt på landskabets karaktergivende strukturer, arkitekturen af det nye byggeri samt den skalamæssige påvirkning af landskabets karaktergivende elementer. I forhold til de særligt værdifulde landskaber skal der lægges vægt på at illustrere og vurdere om de visuelle sammenhænge på tværs af ådale og Mariager Fjord vil blive påvirket og forringet. I forhold til kulturmiljøet er det væsentligt at illustrere og vurdere, om biogasanlægget vil optræde i sammenhæng med de kulturhistoriske elementer og strukturer, der ligger til grund for udpegningen, herunder om oplevelsen af kulturmiljøet vil blive påvirket og forringet.

Overvågning
Idet udnyttelse af de potentielle områder til fælles biogasanlæg og store



Figur 15: Biogasanlæg ved Oue. (nyt kort indsættes i august)

jordløse husdyrbrug over 500 DE er underlagt VVM-pligt, vil en efterfølgende VVM-tilladelse fastsætte vilkår, som skal overholdes og kontrolleres i forbindelse med godkendelse og gennemførelse af projektet.

Kulturmiljø

I Mariagerfjord Kommune er udpeget 35 kulturmiljøer. Udpegningerne er en videreførelse af de tidligere Amtsråds udpegninger, to områder fra Kulturarvsstyrelsens udpegninger af industriminder samt en ny udpegning. Endvidere er en eksisterende udpegning udvidet i væsentligt omfang, kulturmiljø 12, Fyrkat - Apotekerskoven, og det er denne udvidelse, der i det følgende vurderes. Miljøvurderingen behandler de overordnede landskabelige forhold, overordnede naturmæssige forhold og forhold omkring kulturmiljøet. Landskabsvurderingen er lavet på baggrund af kortanalyser og anden eksisterende, relevant data. Der er ikke lavet feltbesigtigelser i forbindelse med vurderingen.

Miljømål

Det er byrådets mål, at kommunens kulturmiljøarv skal beskyttes og bruges med omtanke, så kommende generationer får mulighed for de oplevelser og livsvilkår, som vi har fået. I særlige naturområder, der er udpeget i kommuneplanen, skal naturværdierne og de kulturhistoriske, geologiske og landskabelige værdier beskyttes. Beskyttelseshensynet skal gå forud for andre interesser, jf. retningslinje 2.15.1.

I områder, der i kommuneplanen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, skal de kulturhistoriske værdier beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentligt grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder, jf. retningslinje 2.15.2.

Områder, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Større byggeri samt større veje og tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås, jf. retningslinje 2.16.1.

Områder, der i kommuneplanen er udpeget som geologiske interesseområder skal friholes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse sløres eller forsvinder, jf. retningslinje 2.17.1.

Områder med natur omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 er underlagt en beskyttelse der betyder, at naturtypernes tilstand ikke må ændres.

Kulturmiljø Fyrkat

Fyrkat ligger i Onsild Ådal og en del af dalen omkring borgruinen er i dag udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen, kulturmiljø 12, Fyrkat-Apotekerskoven. Kulturmiljøet ønskes udvidet med sigte på optagelse på UNESCO's verdensarvsliste

som en del af de danske trelleborge. Med den nye udpegning vil udpegningen strække sig mellem motorvenen i vest og Hobros bygrænse i øst.

Landskab
I Onsild Ådal er landskabet stærkt præget af de markante geologiske strukturer, der definerer dalen. De stejle dalsider er mange steder skovbevoksede, men de steder, hvor vegetationen har karakter af hede eller overdrev fremstår dalsidernes geologiske former særligt tydeligt.

Den brede dalbund har lavbundskarakter og fremstår overvejende med engkarakter. Den bynære del af dalen er præget af den bymæssige bebyggelse og overgangen mellem by og landskab mens den øvrige del af dalen i høj grad opleves uden bebyggelse.

Onsild Ådal er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt landskab og geologisk interesseområde.
Kulturmiljøet omfatter i dag dalbunden omkring Fyrkat og Fyrkat Mølle samt Apotekerskoven på dalsiden syd herfor. Med den nye udpegning vil kulturmiljøet omfatte dalbunden mellem motorvejen og Hobro samt en del af dalsiden vest for Apotekerskoven.

Kulturhistorie
Fyrkat er en ringborg fra vikingetiden. I tiden hvor stenalderhavet havde sin største udbredelse strakte fjorden sig ca. 5 kilometer sydvest for Hobro svarende til dalen omkring Onsild Å. Borgen lå således ud til fjorden neden for den stejle dalside. Med tiden har landhævning tvunget havet tilbage og borgruinen ses i dag beliggende på en hævet flade på den brede dalbund.

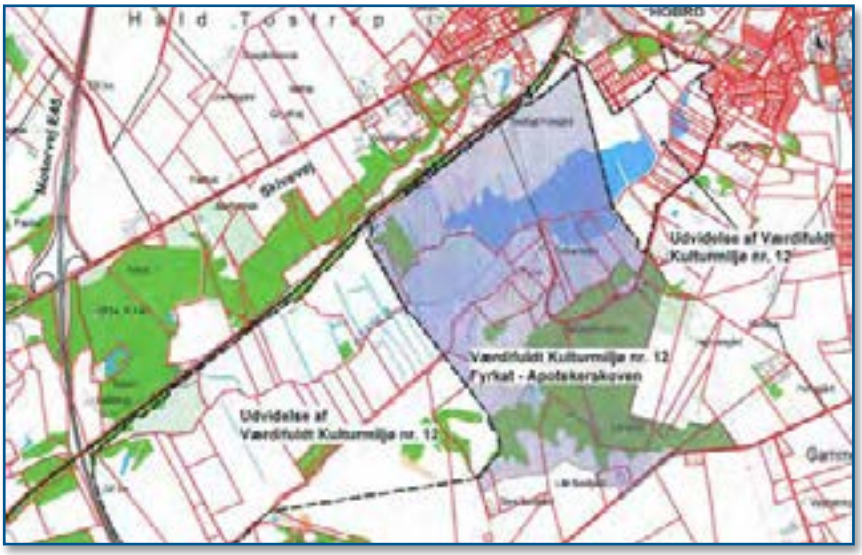
Natur
Onsild Ådal rummer store naturværdier. Hele dalbunden rummer eng beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3 og dalsiderne er flere steder overdrev, der ligeledes er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3. Beskyttelsen betyder, at der ikke må ændres i naturtypernes tilstand.

Hele dalen er i kommuneplanen udpeget som økologisk forbindelse og den østligste del af dalen er desuden udpeget som naturbeskyttelsesområde.

Vurdering
En udvidelse af den eksisterende kulturmiljøudpegning vurderes at have en positiv effekt både i forhold til landskab, natur og kulturmiljø. Den udvidede udpegning betyder, at beskyttelsesniveauet i dalen bliver styrket og at sammenhængen mellem landskab og kulturhistorie bliver styrket og fremhævet.

Afbødende foranstaltninger
Ændringen forudsætter ingen afbødende foranstaltninger.

Overvågning
Ændringen betinger ingen overvågning.



Figur 17: Kulturmiljø omkring Fyrkat.



Mariagerfjord
KOMMUNE

Center for Plan, HR og udvikling
Ndr. Kajgade 1
9500 Hobro
tlf: 9711 3000