



Lokalplan 27/2009
Sommerhusområde
ved Helberskov



Mariagerfjord
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen er delt op i to dele:

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

Der skal også laves en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings- eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Byrådet kan endvidere på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et forslag til en lokalplan.

Hvad er virkningen af en lokalplan?

Der må ikke etableres forhold, som er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Lokalplanen regulerer dog kun fremtidige forhold. Det betyder, at lovlige, eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil, selv om den er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Offentliggørelse af lokalplanen

Før en lokalplan kan vedtages endeligt, skal der fremlægges et forslag til offentlig høring i mindst 8 uger. I dette tidsrum kan alle med interesse komme med indsigelser, idéer, kommentarer og forslag til lokalplanforslaget.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
1. Indledning og baggrund	6
2. Lokalplanens område	6
3. Lokalplanens formål og indhold	7
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	8
4.1 <i>Regionplanen</i>	8
4.3 <i>Lokalplaner</i>	13
4.4 <i>Zoneforhold</i>	13
4.5 <i>Naturbeskyttelsesloven</i>	13
4.6 <i>Jordforurening</i>	15
4.7 <i>Vandforsyningsplanen</i>	15
4.8 <i>Spildevandsplanen</i>	15
4.9 <i>Varmeforsyning</i>	15
4.10 <i>Veje, stier og parkering</i>	15
4.11 <i>Brandforhold</i>	16
4.12 <i>Arkæologiske forhold</i>	16
4.13 <i>Miljøvurdering</i>	16
5. Servitutter	17
6. Klagevejledning til lokalplanen	17
Bestemmelser	19
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Område- og zonestatus	20
§ 3 Lokalplanområdetets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 7 Veje, stier og parkering	23
§ 8 Tekniske anlæg	23
§ 9 Ubebyggede arealer	24
§ 10 Servitutter	24
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	24
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	26
Bilag	29
Bilag 1a Matrikulære forhold	31
Bilag 1b Matrikulære forhold	33
Bilag 2 Lokalplankort	35
Bilag 3 Screening for miljøvurdering	36
Bilag 4 Konsekvensvurdering af Lokalplan 27/2009	40



Redegørelse



Illustration 1: Udviklingen inden for sommerhusbyggeri har medført behov for et mere detaljeret og tidsvarende administrationsgrundlag.

1. Indledning og baggrund

Nærværende redegørelse til Lokalplan 27/2009 er udarbejdet i henhold til Planlovens § 16. Redegørelsen oplyser om lokalplanens formål, intentioner og forhold til anden planlægning og lovgivning, der måtte gælde for lokalplanområdet.

Udviklingen i sommerhusbyggeriet medfører en del ansøgninger om byggetilladelse, hvor det bebyggede areal er markant større end tidligere.

Sommerhusområderne ved Als Odde er ikke lokalplanlagte, hvorfor det er bygningsreglementets bebyggelsesprocent, som i øjeblikket er 15, som er gældende.

Flere af de ialt 957 sommerhusgrunde inden for lokalplanområdet er over 3000 m², hvorfor Mariagerfjord Kommune i princippet har kunnet give tilladelse til opførelse af sommerhuse med et areal på 300 - 400 m². En regulering af størrelsen på byggeri kan udelukkende ske via lokalplanlægning.

Mariagerfjord Kommune anser det imidlertid for væsentligt at bevare sommerhusområdetets karakter med mindre bebyggelser med naturen som det fremherskende element. Denne lokalplan er således udarbejdet på baggrund af et ønske fra Mariagerfjord Kommune om at få et mere detaljeret og tidsvarende administrationsgrundlag for sommerhusområderne.

2. Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Mariagerfjord Kommune og



Illustration 2: Kortet viser lokalplanområdets afgrænsning. Som det ses omfatter lokalplanen et meget stort areal med sommerhuse beliggende ved den østjyske kyst, umiddelbart nord for Als Odde og udmundingen til Mariager Fjord. Områderne nord og syd for lokalplanområdet er allerede lokalplanlagte.



omfatter et eksisterende sommerhusområde på 256,8 ha. Området afgrænses af Kattegat mod øst, sommerhusområdet Egelunden mod nord, Als Oddevej og Helberskov mod vest samt Himmerlandsgårdens areal mod syd.

Området er idag som et næsten udbygget sommerhusområde bestående af flere delområder med hver sin stamvej. De fleste sommerhusgrunde i området er bevokset med træer, hvorfor området mange steder får karakter af egentlig skov. Hovedparten af beplantningen i området er gran og fyr, men også løvskov er udbredt i området.



Udstykningerne af området er sket fra 60'erne og løbende frem til i dag. Dette afspejles i sommerhusenes byggestil, materialevalg og størrelse. Den nordligste del af området er udstykket og bebygget først, og disse grunde er væsentlig mindre end de grunde, der ligger i den sydlige del af lokalplanområdet.

Generelt er byggestilen og materialevalg meget præget af grundejernes ønske om at sætte et individuelt præg på bebyggelsen samt til- og ombygningerne i tidens løb.



Als Oddevej og Lysevej skaber adgang fra Helberskov til sommerhusområdet, hvorefter de fleste fordelingsveje inde i området løber i øst-vestlig retning mod den østlige kyst.

Den østlige del af lokalplanområdet grænser delvist op til Kattegat, hvor den hidtidige udstykning af sommerhusgrundenes fællesareal er fastlagt. På den baggrund omfatter lokalplanen et ca. 100 meter bredt kystområde. Området benyttes i dag som fællesareal for grundejerforeningerne og som offentlig strand.

Illustration 3: Sommerhusområdet har pga. de mange træer karakter af egentlig skov. Nogle steder har sommerhusejerne dog anlagt plæne og lidt beplantning i skel.

3. Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at området karakter som sommerhusom-



Illustration 4: Dette billede er taget i den østlige ende af stamvejen "Mads's Plantage". Mange stamveje i området afsluttes på denne måde mod øst, med en stiforbindelse ned til havet over den flade kystbræmme.

råde fastholdes, og at områdets natur- og kulturværdier bevares.

Derudover er det lokalplanens formål at sikre, at området i øvrigt bevares og udvikles, så det fremstår attraktivt og velplejet.

Bebyggelse af meget stort omfang og af et materialevalg, som skiller sig væsentligt ud fra den eksisterende bebyggelse i området, vil ændre på områdets helt specielle karakter på en måde, som Mariagerfjord Kommune ikke ønsker. På den baggrund er det endvidere lokalplanens formål at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer fastholdelse af denne karakter.

Lokalplanen deler lokalplanområdet op i to delområder. Delområde A omfatter det område, som må anvendes til sommerhusbebyggelse, mens delområde B indgår i et internationalt naturbeskyttelsesområde, som kun må anvendes i overensstemmelse med områdets bevaringsmålsætning.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må ske yderligere udstykning inden for hverken delområde A eller B dog med enkelte undtagelser. Mariagerfjord Kommune vurderer at området allerede idag er meget tæt bebygget, og at der er tilstrækkelige med ubebyggede sommerhusgrunde til at dække behovet for nybyggeri. Yderligere udstykning indenfor området vurderes endvidere at have negativ indflydelse på vedligeholdelsesstanden i området samtidig med, at områdets karakter med de store grunde vil ændre sig. Lokalplanen indeholder også bestemmelse om, at der ikke må ske sammenlægning af ejendomme inden for lokalplanområdet, hvilket også er medvirkende til at bevare områdets særlige struktur.

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

4.1 Regionplanen

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

Hovedstruktur, arealanvendelse og rummelighed

Af regionplanens hovedstrukturkort (Kort nr. 1) fremgår at hele lokalplanområdet er udlagt til sommerhusbebyggelse. Målet er bl.a at:

- Kapacitet og rummeligheden inden for eksisterende sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne skal udnyttes mest muligt og nye arealudlæg begrænses.
- Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til feriemål, og helårs-samfund i populære ferieområder skal sikres til helårsbeboelse.

Retningsline 4.2.1 angiver rammer for byggeri i sommerhusområder. Den aktuelle rummelighed for de enkelte kommuner fremgår af skema 4.2.1 i regionplanen og udgør rammen for sommerhusbyggeri. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke må udstykkes flere sommerhuse - hverken i nye eller eksis-

Ifølge Planlovens § 39, stk. 1 må der i sommerhusområder, medmindre andet er fastsat i en lokalplan eller i en af de planer m.v., der er opretholdt ved § 68, stk. 2, ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres eller indrettes mere end én bolig på en selvstændig matrikuleret ejendom.

Ifølge Planlovens § 40, stk. 1 må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 2.

sterende sommerhusområder.

Da der ikke gives mulighed for yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet bortset fra nogle få undtagelser er lokalplanen i overensstemmelse med regionplanens intentioner vedr. arealanvendelse og rummelighed.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i kystnærhedszone, hvilket bl.a. betyder, at der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området skal oplyses om den visuelle påvirkning af miljøet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse, der er større, højere eller fremtræder anderledes end den eksisterende bebyggelse i området. Lokalplanen giver derfor ikke anledning til ændringer i området, som får indflydelse på indsigten fra Kattegat.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den del af kystnærhedszonen, som i Regionplan 2005 er defineret som planlagt kystlandskab (område B).

Område B omfatter planlagte arealer til byudvikling, ferie- og fritidsanlæg, tekniske anlæg, råstofindvinding, sommerhusbebyggelse samt vindmølleparker. I følge regionplanens retningslinie 5.5.2 kan det enkelte areal kun udnyttes i overensstemmelse med den planlagte areal.

Denne lokalplan ændrer ikke på den eksisterende anvendelse til sommerhusområde og de bebyggelsesregulerende bestemmelser skærper kravene til byggeri i området. På den baggrund er lokalplanen i overensstemmelse med regionplanens retningslinier om kystnærhedszonen.

Geologisk beskyttelsesområde- og interesseområde

Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for et geologisk beskyttelses- og interesseområde. Ifølge regionplanens retningslinie 5.3.13 skal disse områder friholdes for byggeri, tekniske anlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring eller andet, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, der er grundlaget for udpegningen, sløres eller forsvinder.

Da denne lokalplan ikke giver mulighed for nogle af ovennævnte aktiviteter inden for det område som er omfattet af de geologiske beskyttelses- og interesseområder, vurderer Mariagerfjord Kommune, at lokalplanen ikke er i modstrid med regionplanens retningslinie 5.3.13.

Særlig værdifuldt landskab

Den østlige del af lokalplanområdet er i Regionplan 2005 vurderet som et særligt værdifuldt landskab, hvor byggeri og anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabet. Da denne lokalplan ikke giver mulighed for dette inden for det område, som ligger i det særligt værdifulde landskab, vurderer Mariagerfjord Kommune at lokalplanen ikke er i modstrid med regionplanens retningslinie 5.3.12.

Økologiske forbindelser

I Regionplan 2005 er den østlige del af lokalplanområdet registreret som økologisk forbindelse.

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 komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn.

Der er i regionplanen udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinier over alt i landskabet f.eks. langs markveje og små vandløb.

Af regionplanens retningslinie 5.3.7 fremgår, at planlægning og administration vedrørende arealanvendelse og tilstanden skal sikre at levesteder og spredningsmuligheder forbedres for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Denne lokalplans bebyggelsesregulerende bestemmelser vurderes at have positiv indvirkning på natur og dyreliv inden for de økologiske forbindelser og er dermed i overensstemmelse med regionplanens retningslinie 5.3.7.

Drikkevandsinteresser

Som et led i vandressourceplanlægningen blev Nordjyllands Amt opdelt i områder med særlige drikkevandsinteresser og områder med begrænsede drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser dvs. uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og uden for indvindingsoplände til vandværker. På den baggrund strider lokalplanen ikke i mod regionplanens retningslinier vedrørende grundvandsbeskyttelse.

Kulturværdier

Amtsrådet har sammen med museerne udarbejdet en fyldig beskrivelse af de i

Illustration 5: Geologisk beskyttelses- og interesseområde



Illustration 6: Særlig værdifuldt landskab



Illustration 7: Økologisk forbindelse



regionplanen udpegede kulturmiljøer. Heri fortælles om baggrunden for udpegningen, om sårbarhed og trusler for det enkelte kulturmiljø og hvilke beskyttelses hensyn, der skal varetages.

Kulturmiljø nr. 107 ved Helberskov, som er nærmere beskrevet i ovennævnte beskrivelse "Kulturmiljøer" udgivet af Nordjyllands Amt, omfatter en lille del af lokalplanområdet. Dette betyder at lokalplanen skal være i overensstemmelse med regionplanens retningsline nr. 5.4.4 vedr. lokalplaner i kulturmiljøer. I retningslinien er anført, at sådanne lokalplaner bør indeholde bevarende bestemmelser vedr. det pågældende kulturmiljø samtidig med, at der bør foreligge en registrering af kulturværdierne.

Af beskrivelsen for kulturværdiområde nr. 107 fremgår det, "at en del af det gamle vejnet (1500-tallet) eksisterer stadig. Det gælder et stykke af "Driwten"-den vej, som Helberskavs kreaturer blev drevet ud i kystområdet ad (en landsbyhyrde samlede hver dag dyrene)".

Videre står der "Vejen hedder i dag "Skråvejen" og går da også skråt hen over et ellers vejsmæssigt stærkt reguleret sommerhusområde. Ved udstykningen af sommerhusområdet har man respekteret den gamle vej. Vejstykket er medtaget i kulturmiljøet".

Mariagerfjord Kommune vurderer, at bevaringsinteresserne hvad angår Kulturmiljø nr. 107 er sikret inden for lokalplanområdet ved, at der ikke i lokalplanen gives mulighed for, at vejstrukturen kan ændres. Samtidig er der tale om et næsten fuldt udbygget sommerhusområde, hvor vejstrukturen ligger fast, og hvor der ikke tillades yderligere udstykning.

Da Skråvejens vejtracé således fastholdes, vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinie.

De børnevenlige strande langs østkysten har hidtil været kommunens hovedattraktion. Langs kysten ligger der ca. 2500 sommerhuse, 5 campingpladser, 2 hoteller, 1 feriehotel og 1 lystbådehavn. De mange overnatningsmuligheder skaber grobund for en livlig sommerturisme. Området har vist sig at være særlig attraktiv for børnefamilier. (uddrag fra kommuneplanen.)



Illustration 8: Skråvejen som løber igennem sommerhusområdet er registreret som kulturværdi. Vejen kan føres tilbage til omkring 1500 tallet.



Illustration 9: Kulturmiljø nr. 107 ved Helberskov

4.2 Kommuneplan 2000 for Hadsund Kommune

Indtil der er udarbejdet en kommuneplan for hele Mariagerfjord Kommune, er lokalplanområdet omfattet af Kommuneplan 2000 for Hadsund Kommune.

Hovedstruktur

Af Kommuneplan 2000 for Hadsund Kommune fremgår det, at byrådet ønsker at understøtte turistbranchens fortsatte udvikling.

Sommerturismen skaber gode indtægter og liv i byerne langs østkysten. Den skaber basis for butikker og serveringssteder, som ikke ville kunne eksistere alene på grundlag af de faste beboere.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområder S.2.80 og S.2.81. For begge rammeområder er fastlagt, at områderne er og fortsat skal være sommerhusområde, og at

- bebyggelsesprocenten højst må være 15 %,
- bygningshøjden må højst være 5 meter,
- etageantallet må højst være 1 etage og
- områdets karakter af fritidsområde skal bevares, og der skal reserveres areal til sti langs kysten.

Det skal være muligt at ombygge sommerhuse, så de svarer til tidens behov mht. størrelse og faciliteter. På den baggrund besluttede Hadsund byråd ved sidste kommuneplanrevision at ændre kommuneplanens lokalplanrammer, så bebyggelsesprocenten blev hævet fra maksimalt 10 til maksimalt 15. Efterfølgende har Mariagerfjord Kommune oplevet, at der på de store grunde (over 3000 m²) bliver ansøgt om byggetilladelse på meget store sommerhuse.

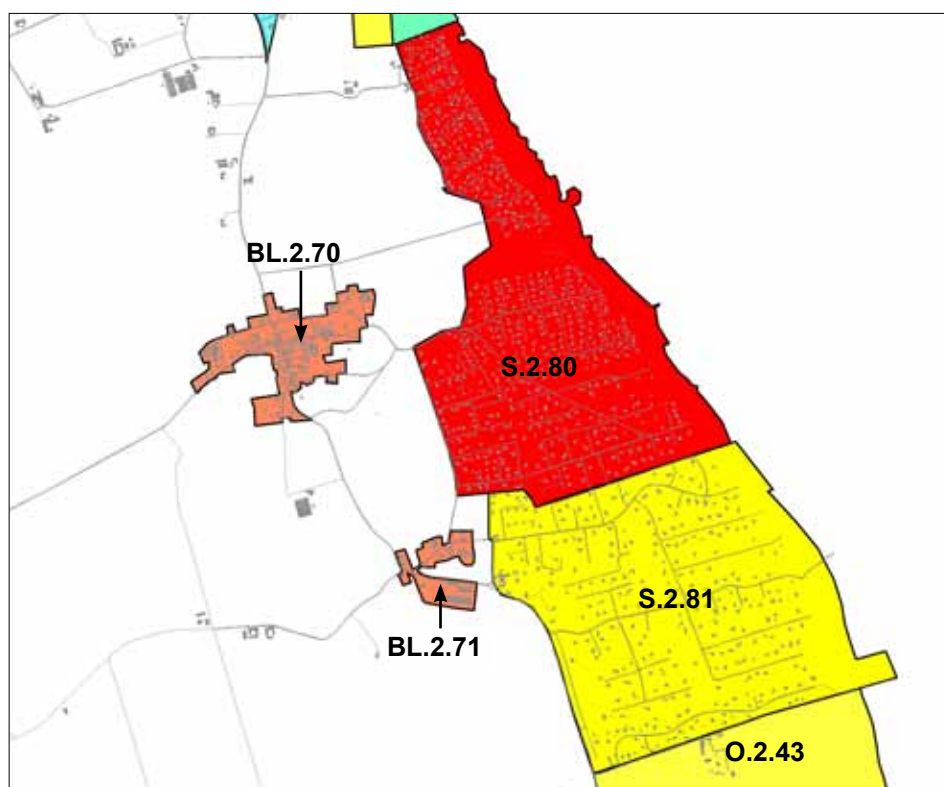


Illustration 10: Kommuneplanrammer i lokalplanområdet

På den baggrund blev der på møde i Udvalget for Teknik og Miljø den 1. oktober 2007 besluttet, at der skulle udarbejdes et lokalplanforslag med bestemmelser om, at grundene maksimalt må bebygges med 10% og med maksimalt 200 m².

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i denne lokalplan fastlægger således en maksimal bebyggelsesprocent på 10 og en maksimal størrelse på 200 m². Dette strider ikke imod kommuneplanrammerne, idet rammerne fastlægger en maksimal størrelse.

4.3 Lokalplaner

Lokalplanområdet har ikke hidtil været været lokalplanlagt. Hensigten med at udarbejde denne lokalplan er netop at sikre et administrationsgrundlag.

4.4 Zoneforhold

Hele lokalplanområdet er i Bygningsvedtægt for Hadsund Kommune fra 1973 udlagt til sommerhusbebyggelse. Området er dermed sommerhusområde jf. Planlovens § 34, stk. 3. Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.

4.5 Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af flere forskellige beskyttelseslinier i henhold til Lov om Naturbeskyttelse.

Natura 2000 områder (internationale beskyttelsesområder)

Inden for lokalplanområdet er en bræmme langs Kattøgats kyst beliggende inden for det internationale beskyttelsesområde Natura 2000-område nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord), der omfatter EF-Habitatområde nr. 14, EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 og Ramsarområde nr. 11.

I henhold til "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" kan lokalplanforslaget ikke vedtages, hvis gennemførelsen kan beskadige eller ødelægge Natura 2000-området. Vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Mariagerfjord Kommune har udarbejdet en konsekvensvurdering, som findes i bilag 4. Restriktionerne på størrelsen af byggeri for sommerhuse inden for lokalplanområdet er vurderet i forhold til de relevante dele af udpegningsgrundlaget for Natura 2000- område nr. 14 samt for arter på habitatdirektivets bilag IV. Konklusionen på vurderingen er, at lokalplanen forventes at have neutral eller positiv effekt på udpegningsgrundlaget. Det vurderes således, at lokalplanen ikke er til hinder for, at områdets internationale naturkvaliteter bevares og forbedres.

Planlægningstilladelse fra By- og Landskabsstyrelsen

Ifølge § 5 i "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" må der ikke udlægges nye arealer til byzone eller til sommerhusområde i de internationale naturbeskyttelsesområder uden tilladelse fra By- og Landskabsstyrelsen.

By- og Landskabsstyrelsen gav i december 2008 Mariagerfjord Kommune til-

ladelse til at planlægge for nærværende sommerhusområde i medfør af § 5, stk. 5 i "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter".

Beskyttede naturtyper

I lokalplanområdets østlige del er en bræmme på mellem 100 og 200 meter langs Kattegats kyst registreret som strandeng, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Samtidig er der langs kysten registreret mose og hede, og inde i selve sommerhusområdet er der registreret to mindre områder med henholdsvis hede og mose.

Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændring af tilstanden af disse områder, hvilket også gælder for handlinger, som foretages uden for de beskyttede områder. I givet fald skal der søges om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven hos Mariagerfjord Kommune.

Nogle af arealerne langs kysten er privatejede, men de er alle omfattet af Naturbeskyttelseslovens regler om offentlighedens adgang til naturen.

Strandbeskyttelseslinien

Den østlige del af lokalplanområdet herunder dele af de østligste sommerhusparceller ligger inden for strandbeskyttelseslinien, som er registreret i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15. Dette betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke opføres ny bebyggelse samt til- og ombygning af eksisterende bebyggelse og anbringelse af faste genstande. Samtidig må der ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Da der i denne lokalplan ikke ændres på den eksisterende tilstand, herunder giver mulighed for udstykning inden for strandbeskyttelseslinien, er lokalplanen ikke i strid med strandbeskyttelseslinien.

Nogle af arealerne langs kysten er privatejede, men de er alle omfattet af Natur-

Illustration 11: Habitatområde



Illustration 12: § 3-områder



Illustration 13: Strandbeskyttelseslinie



beskyttelseslovens regler om offentlighedens adgang til naturen.

Skovbyggelinien

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af skovbyggelinien jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, hvor efter der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Der må derfor ikke opføres ny bebyggelse uden dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Ansøgning herom skal behandles af Mariagerfjord Kommune.

Såfremt der samtidig er tale om fredskov, skal der søges om tilladelse til opførelse af byggeri hos Skov- og Naturstyrelsen Himmerland.

4.6 Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt i forhold til Jordforureningsloven.

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

4.7 Vandforsyningsplanen

Vandforsyning af lokalplanområdet sker fra Helberskov Bakke Vandværk efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse.

4.8 Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er individuelt kloakeret. Dette betyder, at både regnvand og spildevand bortledes til nedsivning på hver enkelt ejendom.

4.9 Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

4.10 Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra den offentlige vej Als Oddevej. Derudover vejbetjenes lokalplanområdet ad eksisterende privat fællesveje Skråvejen, Korsikanerskoven, Sletten, Strandparken, Havlodden, Egelunden, Ved Havet, Klitvejen, Granborg, Mads's Plantage, Odde Naturpark, Vidjeparken og Skovbrynet.

Vejene i lokalplanområdet er ifølge vejvedtægt for Hadsund Kommune pr. 1. april 1978 omfattet af privatvejslovens bestemmelser for bymæssige områder.

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

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

4.11 Brandforhold

Inden for lokalplanområdet skal der tages særlige forholdsregler vedr. brand. I højsæsonen kan der opholde sig flere tusinde personer i området. Skovbevoksningen og de ældre sommerhuse, hvoraf de fleste er beklædt med træ, betyder at en brand i sommer-/tørketid let kan brede sig.

Denne lokalplan omfatter ikke bestemmelser vedr. brandforhold fordi den gældende beredskabsplan samt reglerne for brug af ild i sommerhusområder vurderes at være tilstrækkelige. Det henstilles dog til de enkelte grundejerforeninger samt den enkelte lodsejer at tage brandsikkerhedsmæssige forholdsregler.

4.12 Arkæologiske forhold

Der er ikke registreret fund og fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

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

4.13 Miljøvurdering

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

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

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

Det er vurderet i konsekvensvurderingen i forhold til det internationale beskyttelsesområde Natura 2000-område nr. 14 (se bilag 4), at lokalplanen forventes at have neutral eller positiv effekt på udpegningsgrundlaget for habitatområdet.

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

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

5. Servitutter

I forbindelse med den taktvise udstykning af området blev der oprettet grundejerforeninger, som skulle varetage vedligeholdelse af området veje og fællesfaciliteter. På den baggrund er der idag registreret flere grundejerforeninger indenfor lokalplanområdet. Hver grundejerforening drives efter et sæt vedtægter, som i sin tid blev tinglyst som deklARATIONER på de pågældende grunde.

Disse vedtægter for de enkelte grundejerforeninger er fortsat gældende. Dette betyder, at lokalplanen som udgangspunkt ikke ændrer på den eksisterende praksis i forhold til grundejerforeningerne. De steder hvor der er uoverensstemmelse mellem deklARATIONER og disse vedtægter og denne lokalplan, er det lokalplanen som er gældende jf. Planlovens § 18 (se videre lokalplanens § 11), idet tilstandsservitutter, der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

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

6. Klagevejledning til lokalplanen

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

Klage skal indgives skriftligt til:

Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

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

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



Bestemmelser

Lokalplan 27/2009 for sommerhusområde ved Helberskov

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

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre:
- områdets fremtidige anvendelse til sommerhusbebyggelse
 - at områdets natur- og kulturværdier bevares
 - at området udvikles så det fremstår attraktivt og velplejet.
 - at ny bebyggelse indenfor området har et omfang, karakter og materialevalg som ikke i væsentlig grad skiller sig ud fra den eksisterende bebyggelse

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nre. 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10e, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11ay, 11az, 11aæ, 11aø, 11b, 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bf, 11bg, 11bh, 11bi, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bo, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 11ø, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15r, 15s, 15x, 15y, 16d, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 18a, 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 19aa, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19al, 19am, 19an, 19ao, 19ap, 19aq, 19ar, 19as, 19at, 19au, 19av, 19ax, 19ay, 19az, 19aæ, 19aø, 19ba, 19bb, 19bc, 19bd, 19be, 19bf, 19bg, 19bh, 19bi, 19bk, 19bl, 19bm, 19bn, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19bt, 19bu, 19bv, 19bx, 19by, 19bz, 19bæ, 19bø, 19ca, 19cb, 19cc, 19cd, 19ce, 19cf, 19cg, 19ch, 19ci, 19ck, 19cl, 19cm, 19cn, 19co, 19cp, 19cq, 19cr, 19cs, 19ct, 19cu, 19cv, 19cx, 19c, 19cæ, 19cø, 19da, 19db, 19dc, 19dd, 19de, 19df, 19dg, 19dh, 19di, 19dk, 19dl, 19dm, 19dn, 19do, 19dp, 19dq, 19dr, 19ds, 19dt, 19du, 19g, 19s, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø, 20aa, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20af, 20ag, 20ah, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20ap, 20aq, 20ar, 20as, 20at, 20au, 20av, 20ax, 20ay, 20d, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20x, 20y, 20z, 20æ, 20ø, 22aa, 22ab, 22ac, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22ap, 22aq, 22ar, 22as, 22at, 22au, 22av, 22ax, 22ay, 22az, 22aæ, 22aø, 22b, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf,

22bg, 22bh, 22bi, 22bk, 22bl, 22bm, 22bn, 22bo, 22bp, 22bq, 22br, 22bs, 22bt, 22bu, 22bv, 22bx, 22by, 22bz, 22bæ, 22c, 22e, 22f, 22g, 22h, 22i, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22y, 22z, 22æ, 22ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2b, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31h, 31i, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31v, 31x, 31y, 33a, 33aa, 33ab, 33ac, 33ad, 33ae, 33af, 33ag, 33ah, 33ai, 33ak, 33al, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33l, 33m, 33n, 33o, 33p, 33q, 33r, 33s, 33t, 33u, 33v, 33x, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 34e, 35h, 35i, 35l, 35m, 35n, 35o, 35p, 35q, 35r, 40a, 40f, 40g, 40h, 40i, 40l, 40m, 40n, 40o, 40p, 40q, 40r, 40s, 40t, 40u, 40v, 40x, 40y, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4p, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7dk, 7l, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8b, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø Helberskov By, Als

samt matr.nre. 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 10z, 10æ, 10ø, 11a, 11i, 11k, 11l, 11m, 11r, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12d, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 8a, 9a, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9ao, 9ba, 9l, 9m, 9o, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø Odde By, Als, samt alle parceller, der efter offentliggørelse af den vedtagne lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde. Der ændres ikke på zonerforholdene.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.
- 3.2 Delområde B indgår i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område nr. 14) og må kun anvendes til formål, der er i overensstemmelse med områdets bevaringsmålsætning.
- 3.3 Der må ikke drives nogen form for erhverv inden for lokalplanområdet.
- 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning og brandsikring.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning eller sammenlægning inden for lokalplanområdet. Dog kan områderne, som er markeret på kortbilag 2, udstykkes på betingelse af, at grundene gives en udformning og en størrelse, som er i overensstemmelse med de omkringliggende grunde. Udstykning skal ske efter nærmere tilladelse fra Byrådet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

- 5.1 Helårsboliger er ikke omfattet af bestemmelserne i §§ 5.2-5.8.
- 5.2 På den enkelte ejendom må der kun opføres eller indrettes i alt tre bygninger i form af én bolig samt to mindre bygninger indrettet som garage, carport, annekst eller udhus eller en kombination af disse. Heri medregnes også småhuse på under 10 m² dog med undtagelse af legehuse. Bebyggelsen skal fremtræde som en samlet bebyggelse.
- 5.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10%.
- 5.4 Boligen må højst udgøre 200 m² (bestemmelsen gælder for ejendomme med et areal på over 2000 m²).
- 5.5 Annekset må højst udgøre 25 m². Arealet medregnes i de 200 m² bolig, der ifølge § 5.4 højst må opføres eller indrettes på hver enkelt ejendom.
- 5.6 Garage, carport eller udhus eller en kombination af disse må sammenlagt højst udgøre 75 m² (anneksets areal medregnes som boligareal jf. § 5.5).
- 5.7 Bygninger må kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage.

- 5.8 Terrænregulering må som udgangspunkt ikke finde sted. Der kan dog undtagelsesvist gives tilladelse til terrænregulering, hvis tekniske forhold (f.eks. vandafledningsforhold) nødvendiggøre dette. Bemærk at Kystdirektoratet anbefaler, at sokkelkoter placeres i minimum kote 1,60 meter (DVR90) pga. risiko for oversvømmelse.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelse skal fremtræde med ydervægge af træ.
- 6.2 Bygningers ydervæg må kun males i hvid og sort samt i jordfarveskalaen og i disse farvers blanding med sort og hvid.
- 6.3 Der må ikke anvendes tagbeklædning i blanke eller reflekterende materialer.
- 6.4 Carporte og garager kan udover fladt tag udføres med samme taghældning som den tilhørende bolig.
- 6.5 Mindre bygningsdele som kviste, karnapper m.v. kan desuden udføres i træ, stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.
- 6.6 Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.7 Dele af tagfladerne kan forsynes med solfangere og solceller.
- 6.8 Udvendige antenner og parabolantennener skal opsættes på en sådan måde, at de ses mindst muligt fra boligvejen og fra nabobebyggelserne.

§ 7 Veje, stier og parkering

- 7.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Als Oddevej ad eksisterende private fællesveje Skråvejen, Korsikanerskoven, Sletten, Strandparken, Havlodden, Egelunden, Ved Havet, Klitvejen, Granborg, Mads's Plantage, Odde Naturpark, Viidjeparken og Skovbrynet.
- 7.2 Vejene i lokalplanområdet er omfattet af privatvejslovens bestemmelser for bymæssige områder.
- 7.3 Til hver bolig skal der anlægges minimum 2 p-pladser på egen grund.

§ 8 Tekniske anlæg

- 8.1 Alle kabler inden for lokalplanområdet skal fremføres som jordkabler.

- 8.2 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af maksimalt 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal.
- 8.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles- og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt. Dette skal ske på baggrund af Byrådets vurdering i det enkelte tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod veje og stier etableres som levende hegn og skal plantes mindst 0,5 meter fra skel.
- 9.2 Der må ikke i en periode længere end 4 uger henstilles containere og større uindregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.
- 9.3 Længerevarende oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.
- 9.4 Der må ikke foretages terrænregulering af de ubebyggede arealer af en ejendom.

§ 10 Servitutter

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

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende være opfyldt:
- Bebyggelsen skal være tilsluttet en almen vandforsyning i hht. Mariagerfjord Kommunes vandforsyningsplan (se redegørelsens afsnit 4.7).
 - Der skal være etableret lovlig spildevandsafledning i hht. Mariagerfjord Kommunes Spildevandsplan (se redegørelsens afsnit 4.8).

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i Planlovens §§ 19 eller 40.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som

hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

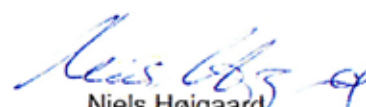
- 12.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 12.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 12.5 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 12.6 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående er vedtaget som forslag til *Lokalplan 27/2008 for sommerhusområde ved Helberskov* af Mariagerfjord Byråd, den 23. oktober 2008



Hans Christian Maarup
Borgmester



Niels Højgaard
Vicekommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven er foranstående *Lokalplan 27/2009 for sommerhusområde ved Helberskov* vedtaget endeligt af Mariagerfjord Byråd den 28. maj 2009



H.C. Maarup
Borgmester



Niels Højgaard
Vicekommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 16. juni 2009.

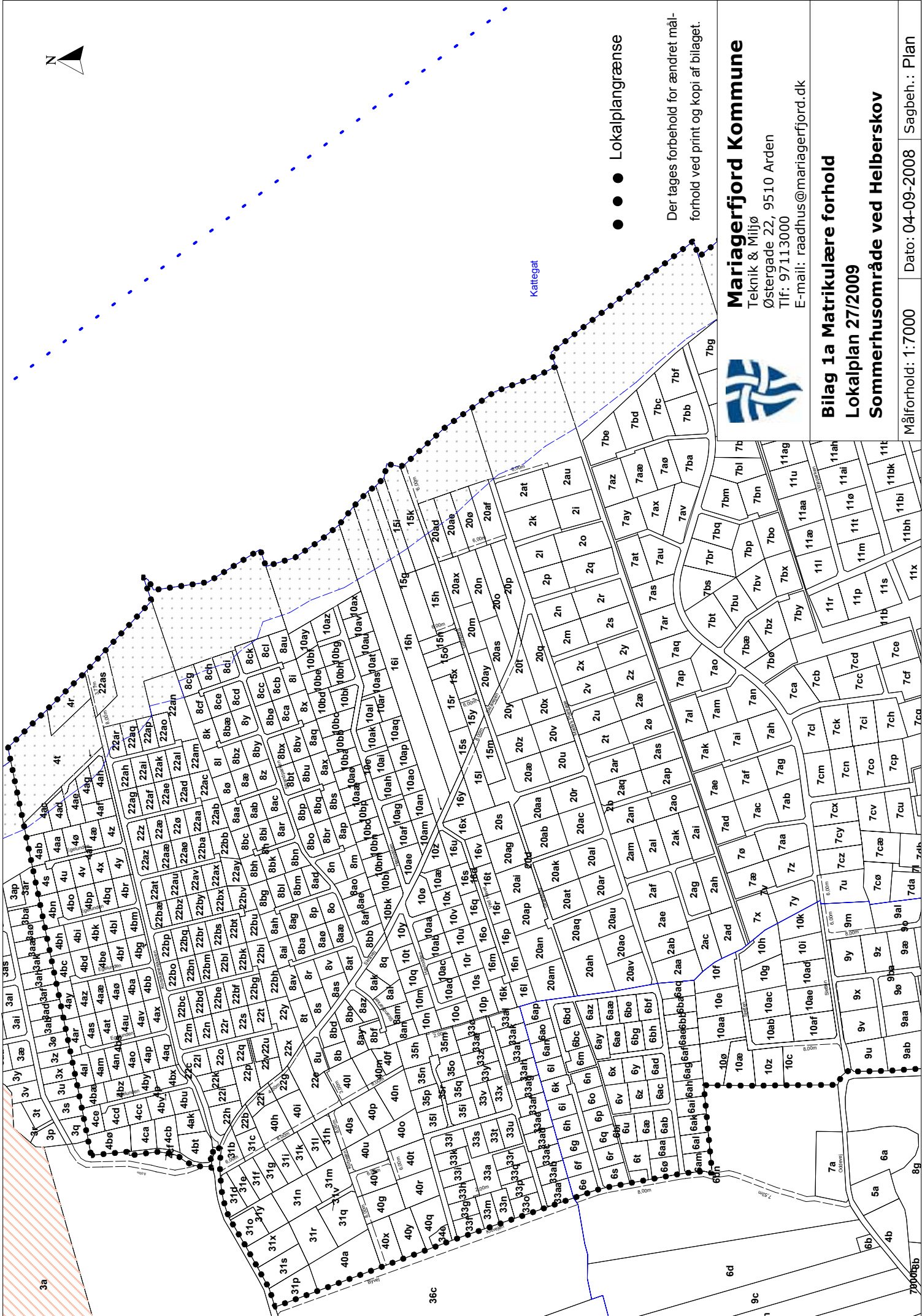
Lokalplanen begæres tinglyst på følgende matr.nre.:

10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10e, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11ay, 11az, 11aæ, 11aø, 11b, 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bf, 11bg, 11bh, 11bi, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bo, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 11ø, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15r, 15s, 15x, 15y, 16d, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 18a, 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 19aa, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19al, 19am, 19an, 19ao, 19ap, 19aq, 19ar, 19as, 19at, 19au, 19av, 19ax, 19ay, 19az, 19aæ, 19aø, 19ba, 19bb, 19bc, 19bd, 19be, 19bf, 19bg, 19bh, 19bi,

19bk, 19bl, 19bm, 19bn, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19bt, 19bu, 19bv, 19bx, 19by, 19bz, 19bæ, 19bø, 19ca, 19cb, 19cc, 19cd, 19ce, 19cf, 19cg, 19ch, 19ci, 19ck, 19cl, 19cm, 19cn, 19co, 19cp, 19cq, 19cr, 19cs, 19ct, 19cu, 19cv, 19cx, 19c, 19cæ, 19cø, 19da, 19db, 19dc, 19dd, 19de, 19df, 19dg, 19dh, 19di, 19dk, 19dl, 19dm, 19dn, 19do, 19dp, 19dq, 19dr, 19ds, 19dt, 19du, 19g, 19s, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø, 20aa, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20af, 20ag, 20ah, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20ap, 20aq, 20ar, 20as, 20at, 20au, 20av, 20ax, 20ay, 20d, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20x, 20y, 20z, 20æ, 20ø, 22aa, 22ab, 22ac, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22ap, 22aq, 22ar, 22as, 22at, 22au, 22av, 22ax, 22ay, 22az, 22aæ, 22aø, 22b, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf, 22bg, 22bh, 22bi, 22bk, 22bl, 22bm, 22bn, 22bo, 22bp, 22bq, 22br, 22bs, 22bt, 22bu, 22bv, 22bx, 22by, 22bz, 22bæ, 22c, 22e, 22f, 22g, 22h, 22i, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22y, 22z, 22æ, 22ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2b, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31h, 31i, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31v, 31x, 31y, 33a, 33aa, 33ab, 33ac, 33ad, 33ae, 33af, 33ag, 33ah, 33ai, 33ak, 33al, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33l, 33m, 33n, 33o, 33p, 33q, 33r, 33s, 33t, 33u, 33v, 33x, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 34e, 35h, 35i, 35l, 35m, 35n, 35o, 35p, 35q, 35r, 40a, 40f, 40g, 40h, 40i, 40l, 40m, 40n, 40o, 40p, 40q, 40r, 40s, 40t, 40u, 40v, 40x, 40y, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4p, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7dk, 7l, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8b, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø Helberskov By, Als samt matr.nre. 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 10z, 10æ, 10ø, 11a, 11i, 11k, 11l, 11m, 11r, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12d, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 8a, 9a, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9ao, 9ba, 9l, 9m, 9o, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø Odde By, Als.



Bilag



● ● ● Lokaliplangrænse

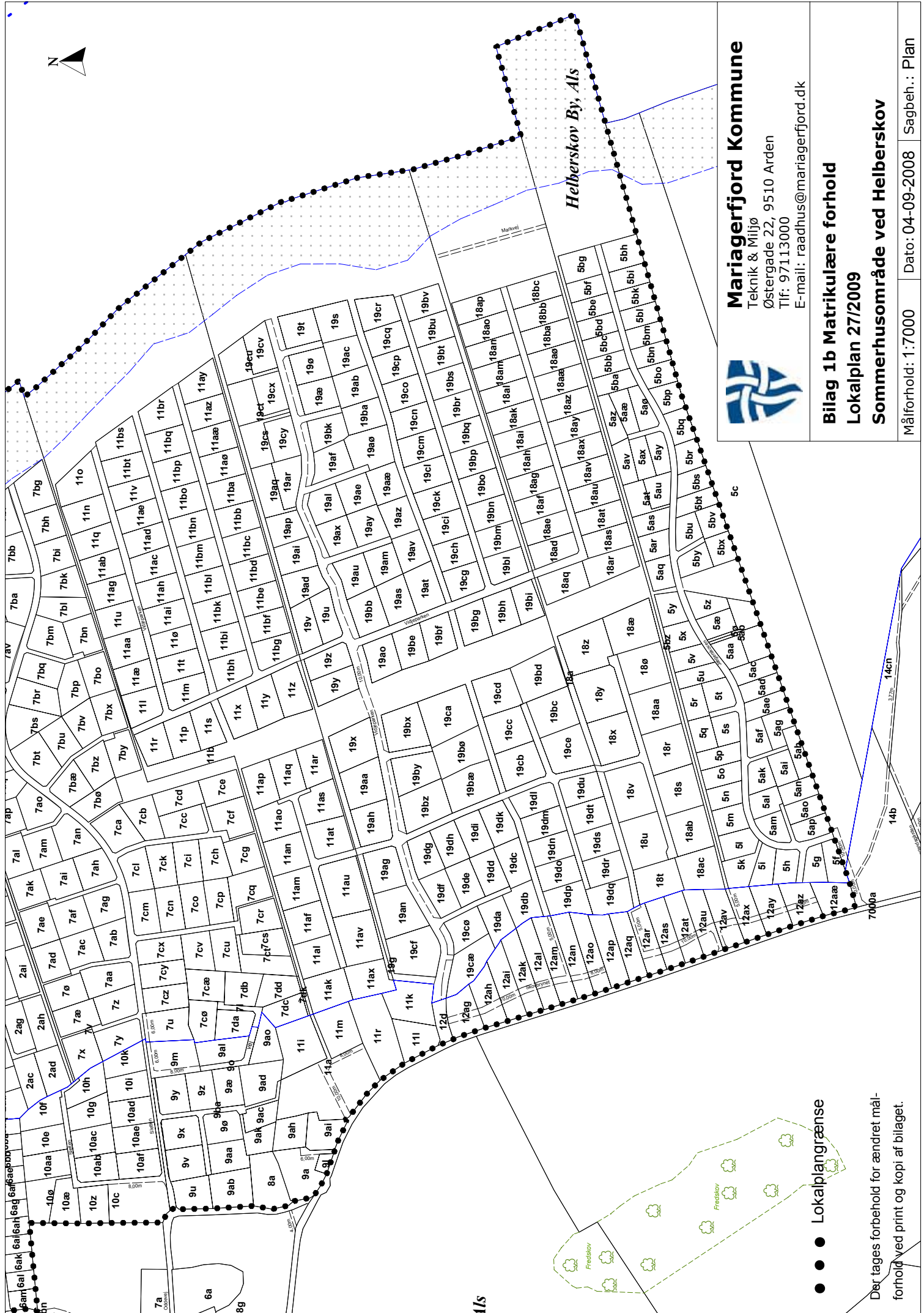
Der tages forbehold for ændret målforhold ved print og kopi af bilaget.



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

Bilag 1a Matrikulære forhold
Lokalplan 27/2009
Sommerhusområde ved Helberskov

Målforhold: 1:7000 Dato: 04-09-2008 Sagbeh.: Plan



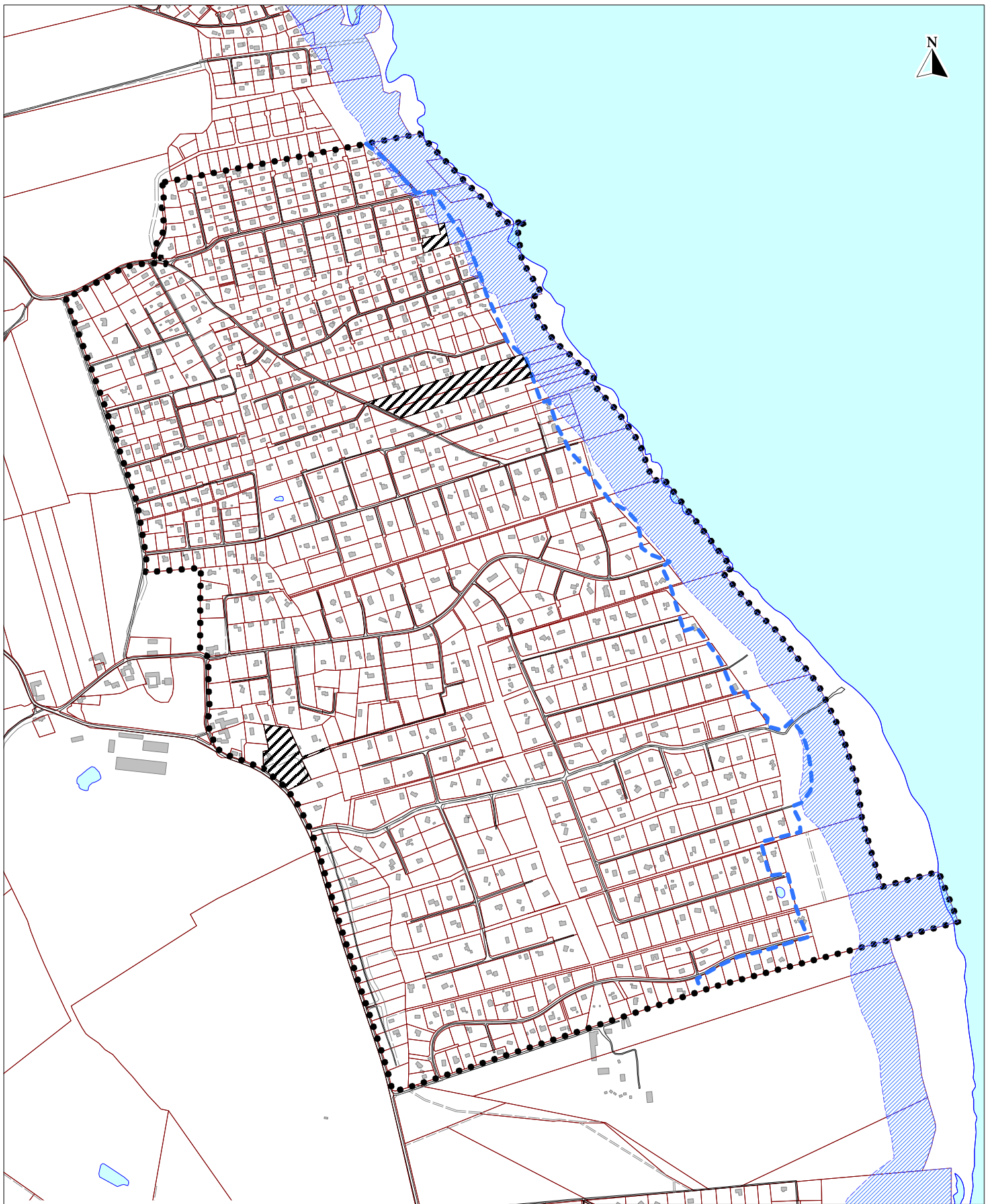
Mariagerfjord Kommune
 Teknik & Miljø
 Østergade 22, 9510 Arden
 Tlf: 97113000
 E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

**Bilag 1b Matrikulære forhold
 Lokalplan 27/2009
 Sommerhusområde ved Helberskov**

Målforskel: 1:7000 Dato: 04-09-2008 Sagbeh.: Plan

● ● ● Lokalplangrænse

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



••• Lokalplangrænse

— Delområdegrænse

Strandbeskyttelseslinie

Mulighed for udstykning



Mariagerfjord Kommune

Teknik & Miljø
Østergade 22, 9510 Arden

Tlf: 97113000

E-mail: raadhus@mariagerfjord.dk

Bilag 2 Lokalplankort

Lokalplan 27/2009

Sommerhusområde ved Helberskov

Målforshold: 1:12000

Dato: 08-06-2009

Sagbeh.: Plan

MILJØVURDERING AF PLANER

Screening af Lokalplan 27/2009

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

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand			X		
Særlige grupper (f.eks. handicappede)			X		
Fritidsliv/rekreative interesser			X		Lokalplanen sikrer offentlighedens fortsatte adgang til kysten ved at fastlægge bevarende bestemmelser vedr. eksisterende stiforbindelser
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv			X		
Planteliv			X		
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper			X		
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X		Lokalplanen grænser op til kysten og omfatter derfor en række naturbeskyttelsesforhold, f.eks. strandbeskyttelsesliniem, §3 områder m.v., men da formålet med lokalplanen er at sikre områdets natur- og kulturværdier ved bl.a. at fastlægge maksimale grænser for bebyggelsesomfang og visuelle udtryk, vil lokalplanen påvirke de beskyttede naturtyper i positiv retning.
Habitat-områder			X		En mindre del af lokalplanområdet er beliggende inden for et Natura 2000 område, hvorfor der er foretaget en konsekvensvurdering af lokalplanindholdets påvirkning af habitatområdet jf. "Bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter". Konklusionen af konsekvensvurderingen er, at lokalplanen har neutral eller positiv effekt på udpegningsgrundlaget.
Spredningskorridorer, barrierer			X		
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer			X		
Grønne områder			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Skovrejsning/skovnedlæggelse			X		
Fredning			X		
Landskab					
Bystruktur og bymiljø			X		<p>Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, som betyder, at områdets karakter som sommerhusområde fastholdes.</p> <p>De bebyggelsesregulerende bestemmelser sikrer, at det fremtidige byggeri i området ikke skiller sig væsentligt ud fra den eksisterende bebyggelse i området.</p>
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier			X		
Geologiske særpræg			X		<p>Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for et geologiske beskyttelses- og interesseområde. Ifølge regionplanen skal disse områder friholdes for byggeri, der vil medføre, at mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, der er grundlaget for udpegningen, sløres eller forsvinder. Lokalplanen giver ikke mulighed for at ændre på forhold, som kan være i strid med dette.</p>
Visuelle sammenhænge			X		
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende			X		Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering / flytning			X		
Råstoffer			X		
Erosion			X		
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X		
Udledning af spildevand			X		
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding			X		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X		

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)			X		Der er ikke i nærheden af lokalplanområdet større vejanlæg eller virksomheder, der kan bevirke luftforurening. Anvendelsen i lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til luftforurening.
Emissioner fra trafik til og fra området			X		
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling / belastning			X		Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Als Oddevej, som i forvejen vejbetjener lokalplanområdet. Lokalplanen giver ikke anledning til mere trafik i området.
Indendørs og udendørs støjpåvirkning			X		
Påvirkninger fra vibrationer			X		Der er ikke i nærheden af lokalplanområdet større vejanlæg eller virksomheder, der kan bevirke rystelser eller vibrationer. Anvendelsen i lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til vibrationer.
Energiforbrug			X		
Sikkerhed			X		
Risiko for ulykker			X		
Offentlig adgang			X		Der er fortsat gode muligheder for vejadgang via eksisterende vej og stiforbindelser.
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima			X		
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier			X		Skråvejen, som er registreret som bevaringsværdigt kulturmiljø, fastholdes i sit nuværende udtryk via lokalplanen.
Arkitektoniske værdier			X		Lokalplanen sikre at byggestørrelse og materialevalg opføres i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse i området.
Arkæologiske værdier			X		Der er ikke registreret fund af arkæologisk værdi.
Kirker	X				
Fredede / bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	X				
Ressourcer og affald					
Arealforbrug			X		Lokalplanen omfatter udelukkende allerede bebygget og udstykket areal.
Energiforbrug, anlæg og drift			X		Der vil blive mulighed for at montere solceller og solfangere på bebyggelsen.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ingen væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Vandforbrug			X		
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed			X		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X		
Affald, genanvendelse			X		
Sikkerhed					
Kriminalitet			X		
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			X		Brand med store konsekvenser til følge udgør en særlig risiko indenfor lokalplanområdet. Den udarbejdede indsatsplan for området tager højde for dette, hvorfor det ikke har været nødvendigt at indarbejde særlige restriktioner vedr. brand i lokalplanen.
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold			X		
Påvirkning af erhvervsliv			X		
Materielle goder					
Herlighedsværdier			X		
Muligheder for arealanvendelse			X		
Servicefunktioner			X		

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion

På baggrund af screeningen kan det konkluderes:

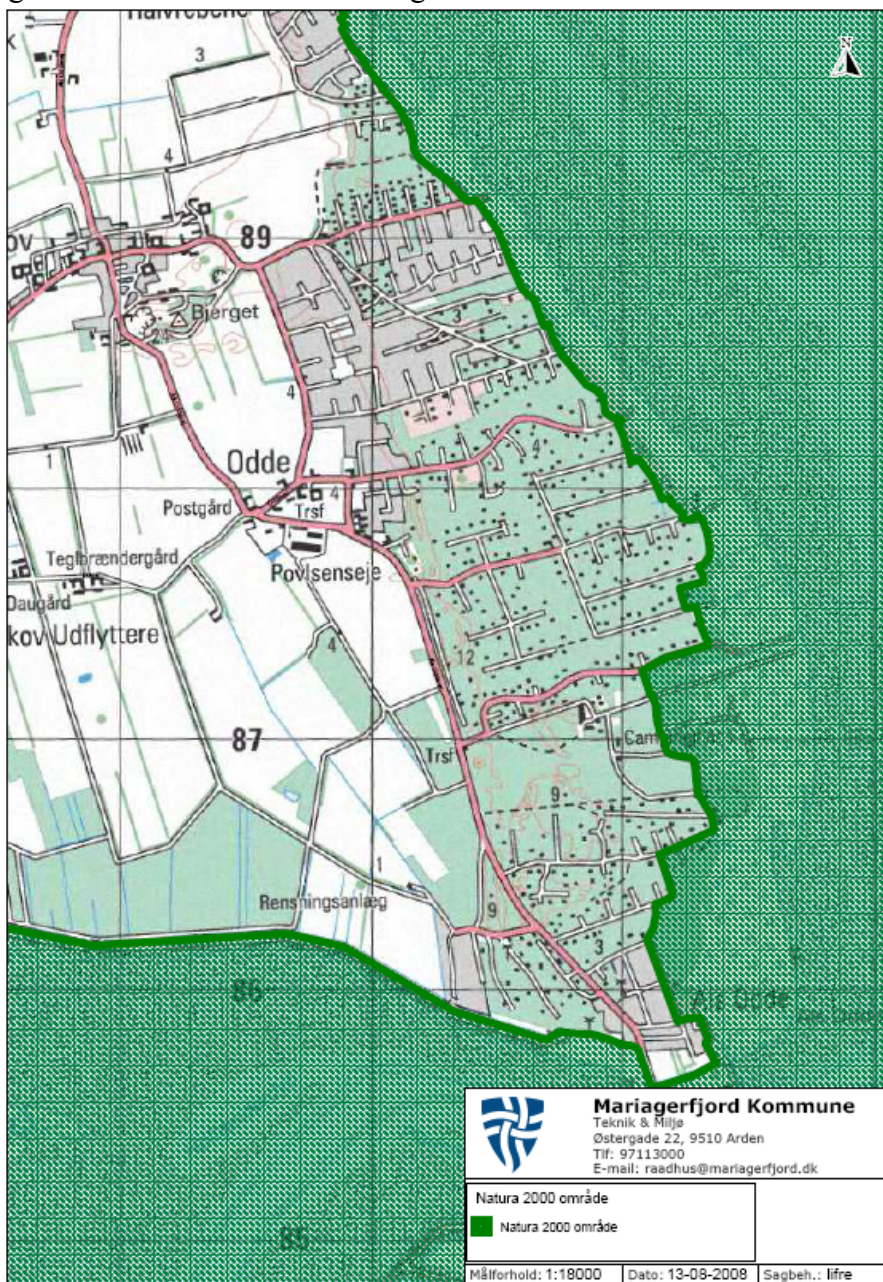
- At planen ikke omfatter projekter i lovens bilag 3 og 4
- At planens positive og negative indvirkninger på miljøet ikke vurderes at være væsentlige.
- At planen omfatter og berører internationale naturbeskyttelsesområder, men at konklusionen på den udarbejdede konsekvensvurdering er, at lokalplanen har neutral eller positiv effekt på udpegningsgrundlaget.
- At planens samlede effekt ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Bilag 4 Konsekvensvurdering af Lokalplan 27/2009

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for sommerhusområde ved Helberskov og Als (lokalplan 27/2009) er det kommunens ansvar at foretage en konkret vurdering af forholdet mellem projektet og hensynet til internationale naturbeskyttelsesområder, samt tilstedeværelsen af strengt beskyttede arter, der optræder på Habitatdirektivets bilag IV, de såkaldte 'bilag IV-arter'. En mindre del af lokalplanområdet er beliggende indenfor det internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000-område nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord), der omfatter Ef-Habitatområde nr. 14, Ef-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 og Ramsarområde nr. 11. Se Figur 1.

I dette konkrete tilfælde betyder det, at lokalplan for sommerhusområde ved Helberskov og Als (27/2009), ikke kan vedtages, hvis den vil have negativ påvirkning på de arter og naturtyper som Natura 2000-område nr. 14. er udpeget for at beskytte. De arter og naturtyper, der udgør udpegningsgrundlaget kan ses i tabel 1. Derudover må projektet ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for 'bilag IV-arter'.



Figur 1. Natura 2000-områdets udstrækning i lokalplanområdet.

Natura 2000-område nr. 14

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

Udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord) omfatter 33 naturtyper og 6 arter. Fuglebeskyttelsesområde nr. 15 er udpeget for 17 arter af fugle.

Udpegningsgrundlag for EF- Habitatområde nr. 14

Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord

1095 Havlampret (*Petromyzon marinus*)

1099 Flodlampret (*Lampetra fluviatilis*)

1103 Stavsild (*Alosa fallax*)

1355 Odder (*Lutra lutra*)

1365 Spættet sæl (*Phoca vitulina*)

1903 Mygblomst (*Liparis loeselii*)

1110 Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand

1130 Flodmundinger

1140 Mudder- og sandflader blottet ved ebbe

1150 * Kystlaguner og strandsøer

1160 Større lavvandede bugter og vige

1210 Enårig vegetation på stenede strandvolde

1310 Vegetation af kveller eller andre enårige strandplanter, der koloniserer mudder og sand

1330 Strandenge

2110 Forstrand og begyndende klitdannelser

2120 Hvide klitter og vandremiler

2130 * Stabile kystklitter med urteagtig vegetation (grå klit og grønsværklit)

2140 * Kystklitter med dværgbuskvegetation (klithede)

2170 Kystklitter med gråris **Ny**

2180 Kystklitter med selvsåede bestande af hjemmehørende træarter

2190 Fugtige klitlavninger

2250 * Kystklitter med enebær

3130 Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden **Ny**

3150 Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks

3160 Brunvandede søer og vandhuller **Ny**

3260 Vandløb med vandplanter **Ny**

4030 Tørre dværgbusksamfund (heder)

5130 Enekrat på heder, overdrev eller skrænter

6120 * Meget tør overdrevs- eller skræntvegetation på kalkholdigt sand

6210 Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (* vigtige orkidélokalteter)

6230 * Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund

6410 Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop **Ny**

7230 Rigkær

9110 Bøgeskove på morbund uden kristtorn

9130 Bøgeskove på muldbund

9160 Egeskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund

9190 Stilkegeskove og -krat på mager sur bund

91D0 * Skovbevoksede tørvemoser **Ny**

91E0 * Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Udpegningsgrundlag for EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 15 Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlig del

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

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

Ramsarområde

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

Forhold der bliver reguleret af nærværende lokalplan

Bebyggelsesprocenten

Bebyggelsesprocenten for mange af matriklerne vil efter vedtagelsen af denne lokalplan være underlagt reguleringer. Det betyder at der ikke fremover må bygges sommerhuse over 200 m².

Udstykning

Der må ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet.

Vurdering i forhold til Internationale Naturbeskyttelsesområder

Enkelte af fuglene på udpegningsgrundlaget forekommer på strandengen og i vaden ud for lokalplanområdet. De Lysbugede Knortegæs lever af planteføde, der om efteråret og vinteren især er ålegræs og større alger, som de finder i lavvandede fjordområder og på mudderflader. Om foråret fouragerer de især på strandenge med lav vegetation, men i stigende grad er gæssene begyndt at søge føde på vinterafgrøder såsom hvede og byg.

Især om foråret er det vigtigt, at rasteområderne er uforstyrrede, da forstyrrelser kan medvirke at fuglene ikke opfedes optimalt, så de kan klare det lange træk til ynglepladserne på Svalbard og være i kondition til at yngle.

De Lysbugede Knortegæs har fourageret på lavt vand i området ud for lokalplanområdet, i perioden fra september til april.

På strandområderne ud for lokalplanområdet er der en massiv forstyrrelse af publikum. Denne forstyrrelse indebærer, at der ikke er eller kun er meget få ynglefugle på stranden.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at mindre sommerhuse vil betyde at antallet af gæster pr. hus vil være mindre end hvis denne lokalplan ikke var gældende. Det betyder, at en evt. forstyrrelse fra

gæster fra sommerhusområdet vil mindskes. Sommerhusområdet må ifølge planloven kun anvendes til kortere ophold i perioden 30. september til 1. april. Den periode hvor der kan forekomme rastende Lysbugede Knortegæs i området er derved i den periode hvor der er færrest gæster i sommerhusområdet.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at nærværende lokalplan ikke vil have en væsentlig effekt på fuglelivet i området. Forstyrrelse af ynglefugle på stranden er i forvejen meget massiv. De lysbugede knortegæs fouragerer i området i den periode hvor sommerhusområdet er mindst benyttet og derved i den periode hvor forstyrrelse fra gæster fra sommerhusområdet er minimal. Det vurderes, at effekten af nærværende lokalplan på forstyrrelse i området vil medføre en neutral eller positiv effekt på udpegningsgrundlaget.

I den østlige del af sommerhusområdet er der kortlagt en række naturtyper, der er en del af udpegningsgrundlaget for Habitatområdet. *Sure overdrev, kystklitter med enebær, klithede, strandeng og klitlavninger*. Disse naturtyper er forholdsvis hårdføre overfor slid.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at nærværende lokalplans effekt på forstyrrelse i området vil medføre en neutral effekt på de naturtyper, der danne udpegningsgrundlag for habitatområdet.

Inden for lokalplanområdet er der ikke kendskab til forekomst af arter på habitatområdets udpegningsgrundlag, udover Odder, der forekommer strejfende langs kysten.

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

Strengt beskyttede arter (Bilag IV-arter)

Mariagerfjord Kommune har ikke kendskab til fund af 'bilag IV-arter' i nærhed til lokalplanområdet. Det er dog sandsynlighed for, at dele af lokalplanområdet kan være yngle- og/eller rasteområde for Markfirben. Derudover kan der forekomme arter af flagermus.

Vurdering af projektets betydning for 'bilag IV-arter'

Markfirben er følsom overfor forstyrrelse. Det kan derved forventes, at øget rekreativ aktivitet i området vil kunne forstyrre arten og derved forværre dens levevilkår. Det vurderes, at restriktionerne i nærværende lokalplan ikke vil forøge forstyrrelse i området og derved ikke have negative konsekvenser for Markfirben i området. Da forstyrrelse i området ikke vil forøges af nærværende lokalplan vurderes det, at planen vil have en neutral effekt på eventuelle arter af flagermus i området.

Konklusion

Restriktioner på størrelse af byggeri for sommerhuse i lokalplanområdet er vurderet i forhold til de relevante dele af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 14. og arter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at projektet har neutral eller positiv effekt på udpegningsgrundlaget.

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

