



## LOKALPLAN 629

*Et solcelleanlæg ved Gimming*





<i>Indhold</i>	2
<b>Vejledning</b>	
<i>Vejledning</i>	3
<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
<i>Om lokalplanen</i>	6
<i>Oversigtskort</i>	6
<b>Redegørelse</b>	
<i>Lokalplanens indhold</i>	8
<i>Illustrationsplan</i>	8
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
<i>§ 1 Lokalplanens formål</i>	13
<i>§ 2 Område og zonestatus</i>	13
<i>§ 3 Anvendelse</i>	14
<i>§ 4 Udstykning</i>	14
<i>§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold</i>	14
<i>§ 6 Tekniske anlæg</i>	14
<i>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</i>	14
<i>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	15
<i>§ 9 Ubebyggede arealer</i>	15
<i>§10 Miljø</i>	16
<i>§11 Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	16
<i>§ 12 Servitutter</i>	16
<i>§ 13 Vedtagelsespåtegning</i>	17
<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	17
<b>Lokalplankort</b>	
<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	18
<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	19
<i>Kortbilag 3 - Illustrationsplan</i>	20
<i>Kortbilag 4 - Visualiseringer</i>	21
<b>Forhold til anden planlægning</b>	
<i>Forhold til anden planlægning</i>	28
<i>Kommuneplanen</i>	28
<i>Andre planer og love</i>	28
<i>Miljøvurdering</i>	32



*Hvad er en lokalplan?*

*Lokalplanens bestemmelser*

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

*Indflydelse*

*Byggeloven*

## **VEJLEDNING**

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

### **PLIGT TIL AT LAVE EN LOKALPLAN**

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### **HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?**

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

### **BORGERNES INDFLYDELSE**

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

### **FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER**

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



## **KLAGEVEJLEDNING**

### *Planloven*

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

### *Klage*

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

### *Miljøvurdering*

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

### *Gebyr*

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

### *Hvem kan klage?*

## **MILJØVURDERING AF PLANEN**

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.



*Midlertidigt stop  
Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.*

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planen.

Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan der efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanen, selvom planen ikke er endeligt godkendt. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år.

### **LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.

*Forandringer skal følge planen*



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Gimming og Harridslev

### OM LOKALPLANEN

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 27,3 ha, sydøst for Gimming. Området omfatter matrikel nr. 16h, 11a, 7i, Gimming By, Gimming samt 18a, Tjærby By, Gimming. Arealet er i dag udlagt til landbrugsjord.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Udbyhøjvej.

Lokalplanområdet er i den sydlige del afgrænset mod vest og syd, af beskyttede diger som vist på kortbilag 3.

Sydøst for lokalplanområdet, ligger et beskyttet vandløb og mose, som Randers Kommune har registreret som et område med særlige økologiske forbindelser. Længere mod øst løber Damstedvej, ind mod lokalplanområdet.

Lokalplanområdets nærområde består af markparceller og fritliggende landbrugsejendomme.



Baggrunden for lokalplanen, er en ansøgning til Randers Kommune fra Solenergi Danmark, om at etablere et solcelleanlæg på grunden på ca. 27,3 ha, bestående af 28 x 400 kW solcelleanlæg. Anlæggets produktion på ca. 10,1 millioner kWh pr. år, vil dække elforbruget for ca. 2.520 husstande i Randers Kommune.

Ønsket om at etablere et solcelleanlæg, hvor elektricitet produceres af en vedvarende energikilde er i overensstemmelse med Randers Kommunes Klimaplan 2030, hvor det nævnes at Randers Kommune vil være helt i front med vedvarende energiløsninger og med en CO<sub>2</sub> udledning, der skal bringes endnu længere ned, så det når et bæredygtigt niveau.

Forud for udarbejdelsen af denne lokalplan 629, har der i efteråret 2014 været fremlagt et debatoplæg, hvor borgere, interesseorganisationer, foreninger, myndigheder og interesserede har haft mulighed for at fremsætte forslag og ideer til planlægningen.

I maj 2015 har der endvidere været en forudgående debat, med indkaldelse af ideer og forslag, som følge af afgørelse om miljøvurdering og VVM pligt.





### LOKALPLANENS INDHOLD

#### *Anvendelse*

Lokalplan 629 giver mulighed for at opføre et solcelleanlæg med tilhørende installationer. Der opsættes en transformator pr. ha. Anlæggets produktion på ca. 10,1 millioner kWh pr. år vil dække elforbruget for ca. 2.520 husstande i Randers Kommune.

Lokalplanen fastlægger retningslinier for områdets adgangsforhold, vejforhold, terrænregulering, bebyggelse, beplantning og solcelleanlæggets ydre.

Lokalplanen sikrer, at der etableres beplantningsbælte rundt om solcelleanlægget, samt vejadgang fra Udbyhøjvej. Lokalplanen sikrer endvidere at området føres tilbage til nuværende stand, når solcelleanlægget ikke længere er i drift.

#### *Omfang og fremtræden*

Lokalplanen fastlægger, at solcellepanelerne skal placeres i lige øst-vestgående rækker, med en ensartet afstand imellem rækkerne på maksimalt 6 meter. Højden af solcelleanlægget må maksimalt være 2,5 meter.

Der stilles krav til, at solcelleanlægget skal fremstå med en ensartet fremtoning og at solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede.

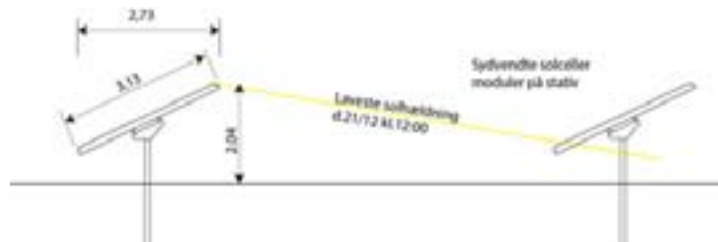




De teknikbygninger (transformere, inverter m.m.) der er nødvendige for anlæggets drift, må ikke overstige 10 m<sup>2</sup> for hver bygning, der maksimalt må have en højde på 2,5 meter. Der kan opstilles op til 28 transformere i lokalplanområdet, svarende til ca. én teknikbygning/transformatorstation pr. ha.

I lokalplanområdet kan der yderligere opstilles læskure (til græssende dyr) med et samlet areal på maksimalt 50 m<sup>2</sup>. Højden på skurene må ikke overstige 2,5 meter.

#### Principsnit



Solcelleanlægget består af solcellepaneler ophængt på stativer. Et stativ med solcellepaneler har en maksimal højde på 2,5 meter over terrænet. Stativerne med solcellepanelerne opstilles serieforbundet i øst-vest gående rækker. Herudover består anlægget af tilhørende transformerstationer og invertere. En inverter sørger for at omdanne den producerede jævnstrøm fra solcellepanelerne til 230 volt.

#### Veje

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Udbyhøjvej. I lokalplanområdet kan der langs beplantningsbæltet, anlægges veje, der er nødvendige for solcelleanlæggets etablering, drift og vedligehold. Veje må kun anlægges som ubefæstede, med en bredde på maksimalt 5 meter.

#### Beplantning

Der skal etableres beplantningsbælter, til visuel afskærmning omkring hele solcelleanlægget. Beplantningsbælterne skal være trærækkede og have en bredde på minimum 5 meter. Mod nord skal beplantningsbæltet i udvokset stand være minimum 3 meter højt, mod øst og vest og syd 2,5 meter.

Minimumshøjderne er fastsat for at sikre så stor visuel afskærmning som muligt, samtidig med at der tages hensyn til skyggekast på solcelleanlægget, der mindsker produktionen. Beplantningsbæltet må alle steder gerne være højere end den anførte minimumshøjde.

Beplantningsbælterne skal bestå af egnstypiske arter og skal til enhver tid vedligeholdes som tætsluttende hegn. Beplantningen skal bestå af en blanding af stedsegrønne og løvfældende træer og buske. Eksisterende beplantning kan integreres i det kommende beplantningsbælte. Af hensyn til vejadgang til solcelleanlægget, kan beplantningsbæltet brydes til dette formål.

Arealet under solcellepanelerne skal tilsåes med græs, der kan plejes ved maskinel slåning og/eller ved afgæsning af dyr, fx. får.



*Visuel påvirkning af miljøet*

Solcelleanlægget påvirker det visuelle miljø

Ved opsætning af solcelle/solfangeranlæg på bygninger eller i terræn i det åbne land, skal der i særlig grad vises hensyn til landskabet, dens visuelle karakter og bebyggelsesmæssige sammenhæng anlægget ønskes placeret.

For at imødegå den påvirkningen af det visuelle miljø, er der stillet krav om afskærmende beplantning. Der er udarbejdet visualiseringer for at vurdere synligheden af solcelleanlægget i forhold til omgivelserne.

For at illustrere, hvordan udsynet til solcelleområdet/beplantningsbæltet vil ændres, er der for hver placering indsat et før og efter billede. To visualiseringspunkter er indsat på de følgende sider.

De øvrige visualiseringspunkter kan ses i bilag 4.

Solcellepanelerne skal overfladebehandles således, at solen udnyttes i panelerne fremfor at blive ledt væk fra anlægget, og for at minimere risikoen for refleksioner. Desuden fastlægges det, at solcellepanelerne skal fremstå ens, hvad angår type, farve, hældning og højde. Dette vil medvirke til, at solcelleanlægget fremstår ensartet og mere harmonisk i landskabet. Teknikbygninger skal fremtræde ensartet i materiale og udformning og gives samme udseende.



*Visualisering set fra position 4 før*



*Visualisering set fra position 4 efter*





*Visualisering set fra position 5 før*



*Visualisering set fra position 5 efter*



*Øvrige visualiseringspunkter kan ses på bilag 4*



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at udlægge areal til solcelleanlæg og de for anlæggets drift nødvendige installationer.

at sikre vejadgang til området,

at udlægge areal til afskærmende beplantningsbælte,

at fastsætte bestemmelser for solcelleanlæggets fremtræden og

at fastsætte vilkår for fjernelse af solcelleanlæg, tekniske anlæg og øvrige installationer når anlægget ikke længere er i drift.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE, ZONESTATUS OG BONUSVIRKNING

*Matrikelnumre*

2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter matrikelnummer 6h, 11a, 7i, Gimming By, Gimming og 18 a, Tjærby By, Gimming samt alle parceller, der efter den 1. maj 2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanens område ligger i landzone og skal forblive i landzone.

*Zonestatus*

2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, dog jf. § 2.4 og 2.5. Således har lokalplanen bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4.

2.4 Lokalplanens bonusvirkning er betinget af, at al byggeri og tekniske anlæg i området skal være fjernet af ejeren inden ét år efter driften er ophørt, og at lokalplanområdet bliver reetableret til nuværende stand og er overgået til landbrugsdrift. Herunder skal alle solpaneler, veje, skure og de for solcelleanlæggets drift nødvendige teknikbygninger/transformatorstationer og andre tilhørende installationer være fjernet.

Beplantningsbælter i området kan dog opretholdes.

*Note: Fjernelse af al byggeri og tekniske anlæg mv. i området skal ske uden udgift for det offentlige.*

2.5 Hvis der er udviklet værdifuld natur på arealet, skal reetablering ske under hensyntagen til disse naturværdier.



### **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Der må kun etableres solcelletekniske anlæg, og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger/transformatorstationer, invertere og andre tilhørende installationer. Dog jf. § 2.4, 2.5 og 3.2.
- 3.2 Der kan etableres dyrefolde med græssende dyr.

*Udstykning*

### **§ 4 UDSTYKNING**

- 4.1 Der må foretages matrikulære ændringer indenfor lokalplanens område.

*Vejbetjening*

### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Udbyhøjvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der kan i området anlægges veje der er nødvendige for solcelleanlæggets etablering, drift og vedligeholdelse.
- 5.3 Veje i området må kun anlægges som ubefæstede, og med en bredde på maksimalt 5 meter.

### **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

- 6.1 Alle forsyningsledninger til solcelleanlægget, skal udføres som jordledninger.

### **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Der kan kun etableres tekniske solcelleanlæg med en maksimal højde på 2,5 meter over terræn.
- 7.2 Solcellerne skal etableres i lige øst-vestgående rækker med en ensartet afstand mellem rækkerne.
- 7.3 Grundarealet af teknikbygninger, bygninger til transformerstationer o. lign, må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Højden må ikke overstige 2,5 meter og bygningerne skal placeres i en afstand af mindst 64 meter til skel mod naboejendomme.
- 7.4 Der kan opstilles op til 28 teknikbygninger/transformatorstationer.
- 7.5 I lokalplanområdet kan der etableres op til 50 m<sup>2</sup> læskure til græssende dyr. Grundarealet af det enkelte læskur må ikke overstige 10 m<sup>2</sup> og højden på læskurene må ikke overstige 2,5 meter. Læskure til græssende dyr skal placeres mindst 20 meter fra skel til naboboligejendomme.



### § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Solcellepanelerne skal være antireflekterende og med sorte rammer. Der må ikke etableres installationer hvor glanstallet overstiger 20.
- 8.2 Alle solceller indenfor lokalplanområdet skal fremtræde med samme farve, størrelse og udformning.
- 8.3 Der må ikke etableres nogen former for reklamer og skilte.
- 8.4 Bygningers ydervægge skal fremtræde ensartet i materiale og udformning.
- 8.5 Farver på bygninger må kun forekomme som dæmpede jordfarver i blanding med sort og grå.

### § 9 UBEBYGGEDE AREALER

*Terræn*

- 9.1 Der må indenfor lokalplanområdet ikke etableres nogen form for oplag.
- 9.2 Der må indenfor lokalplanområdet ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.

*Beplantningens omfang*

- 9.3 Der skal etableres beplantningsbælter langs alle sider af lokalplanområdet til visuel afskærmning af solcelleanlægget som vist på bilag 3. Hvis kun en del af området udnyttes til solcelleanlæg, kan den afskærmende beplantning trækkes tilsvarende ind i området, sådan at beplantningen følger afgrænsningen for solcelleanlægget.

*Beplantningens art*

- 9.4 Beplantningsbæltet skal etableres som et 3-rækket bælte bestående af danske hjemmehørende buske og træer, i overensstemmelse med § 9.5.

- 9.5 Der skal indgå min. 20% stedsegrøn beplantning bestående af arterne taks og ene (gerne en blanding af de to). Sammensætningen af løvfældende arter skal vælges ud fra følgende: eg, bøg, slåen, hylde, hassel, alm. hvidtjørn, alm. gedebled, alm. røn, benved, hunderose, skovæble, almindelig brombær eller rødel. Artssammensætningen skal vælges på baggrund af jorbundstype og fugtighed.
- 9.6 Beplantningen skal bestå af flere arter med en naturlig variation af træer og buske, så beplantningen er tæt i alle etager.

*Beplantningens højde*

- 9.7 De løvfældende buske skal plantes i forbandt og beplantningen skal til enhver tid vedligeholdes som et tætsluttende beplantningsbælte.
- 9.8 Beplantningens starthøjde skal være mindst 0,5 meter. Afstand mellem planter og rækker skal være min. 1,25 meter.
- 9.9 Beplantningsbælterne skal have en minimumsbredde på 5 meter.
- 9.10 Beplantning skal i udvokset stand have en minimumshøjde på 3 meter mod nord og 2,5 meter mod syd, øst og vest.
- 9.11 Beplantningsbæltet kan brydes til vejadgang fra Udbyhøjvej, som vist på kortbilag 2.
- 9.12 Der kan etableres trådhegn på den indvendige side af



*Hegn i skel*

- beplantningsbæltet. Trådhegn må have en maksimal højde på 2,2 meter.
- 9.13 Beplantningsbælte og hegn kan etableres ovenpå ledningsanlæg.
- 9.14 Lokalplanområdet skal tilplantes med græs, dog med undtagelse af vejarealer og arealer til beplantningsbælter.
- 9.15 Der må ikke etableres nogen form for udendørs belysning i lokalplanområdet.
- 9.16 Der må ikke ske beskadigelse eller ændringer af diger, ligesom beplantningsbælterne ikke må etableres på diger. Beplantningsbæltet skal etableres i en afstand på mindst 5 meter fra de beskyttede diger. Digerne er beskyttet efter museumslovens § 29 a.

**§ 10 MILJØ**

- 10.1 Hvor solcelleanlæggets væske håndteres, skal der etableres tæt underlag, med mulighed for opsamling af eventuel spild.

**§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Solcelleanlæg, herunder solcellepaneler og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger/transformerstationer og andre tilhørende installationer mv. må ikke tages i brug før:

- 11.1 Det i § 9 nævnte beplantningsbælte og græs er etableret.
- 11.2 Inden et år efter ophør på driften af solcelleanlægget, skal al byggeri, tekniske anlæg mv. i det pågældende område være fjernet og arealet skal være overgået til landbrugsdrift, jf. § 2.4 og 2.5.

**§ 12 SERVITUTTER**

- 12.1 Der bliver ikke aflyst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget.





**§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til lokalplan 629 er vedtaget den 22. juni 2015.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

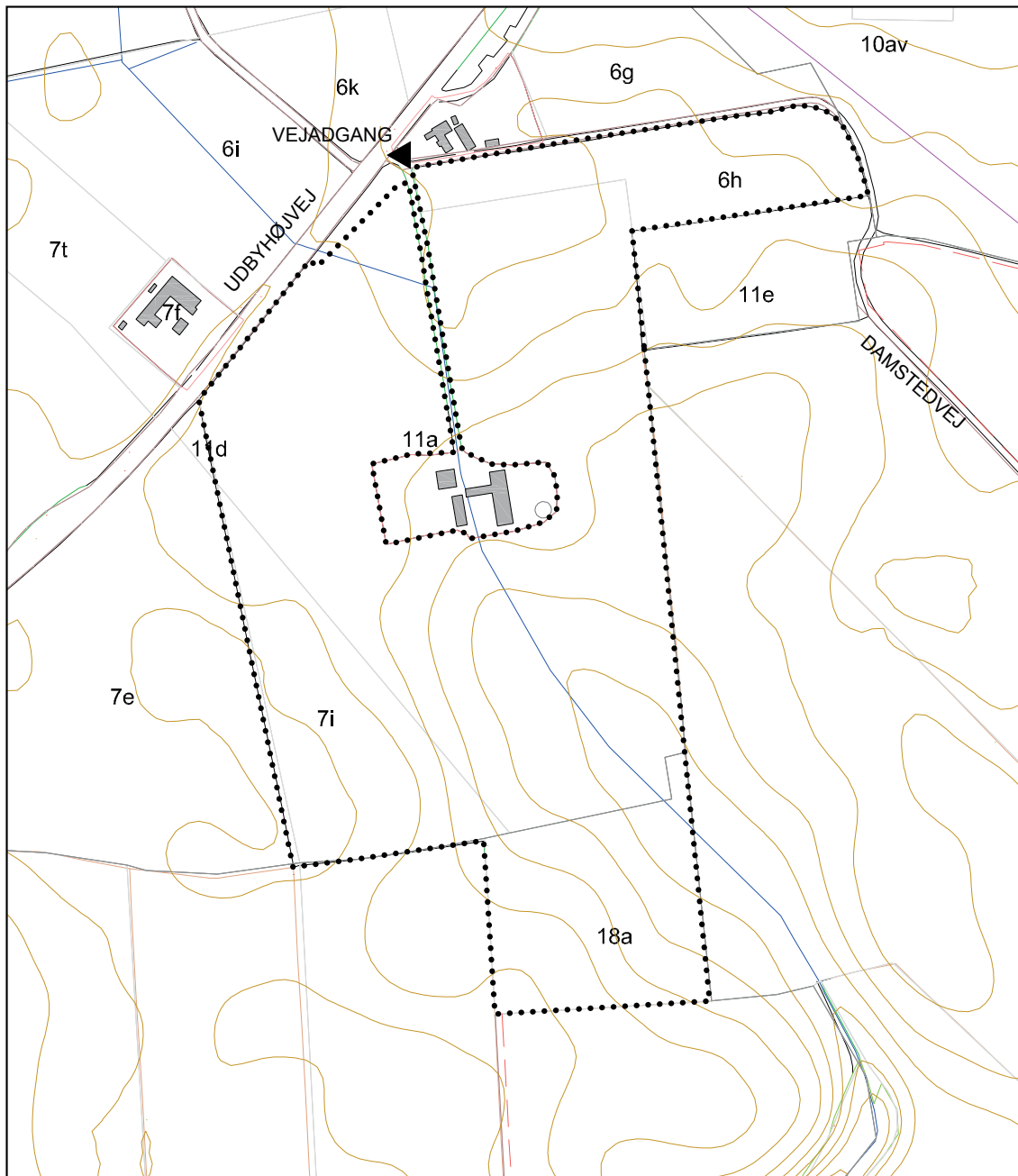
Lokalplan 629 er vedtaget endeligt den 26. oktober 2015.




Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

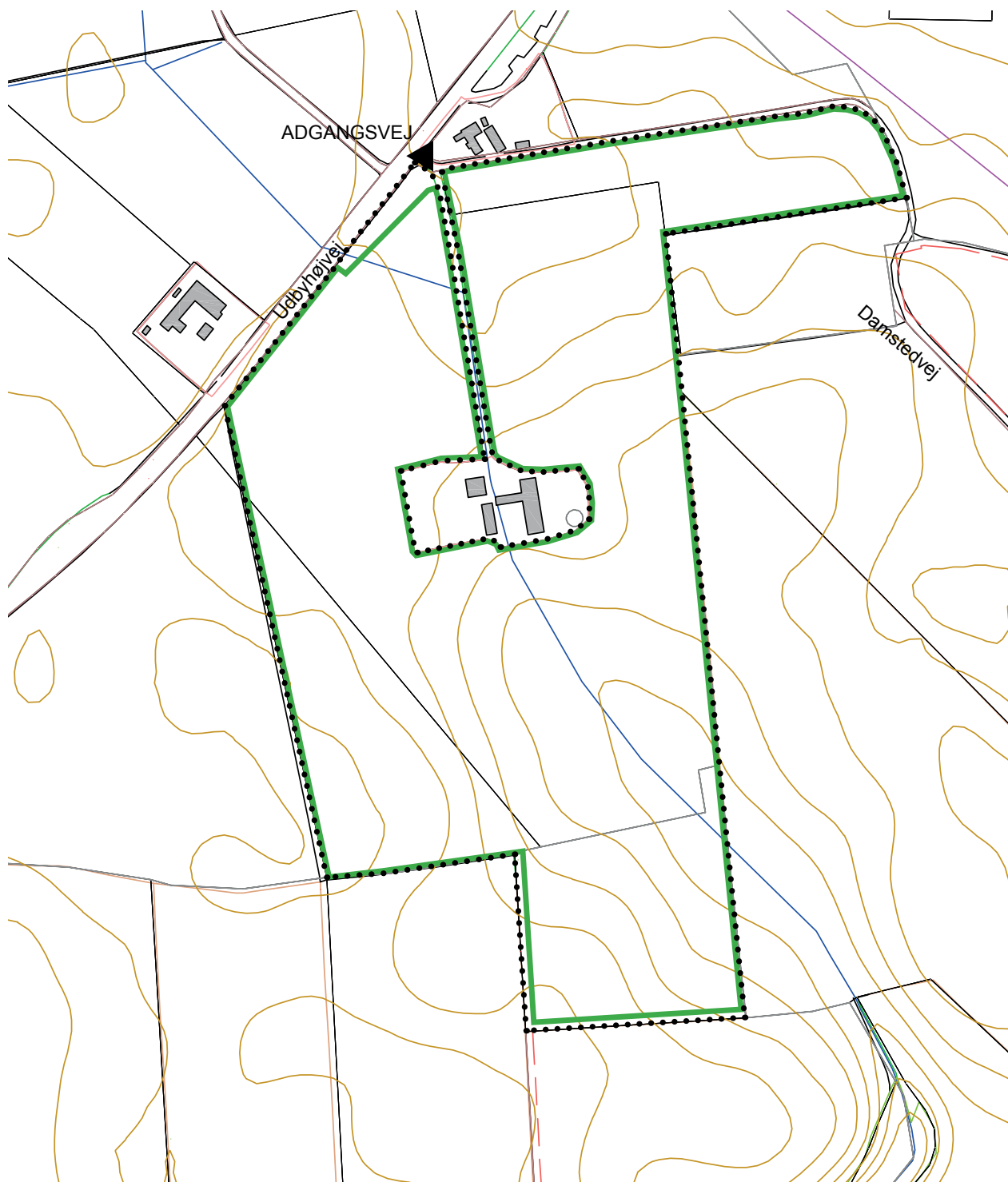
**OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**




Lokalplan 629 er offentligt bekendtgjort den 17. december 2015.



	LOKALPLANGRÆNSE	SOLCELLEANLÆG	LOKALPLAN
	MATRIKELSKEL	EKSISTERENDE FORHOLD	BILAG 1
	HØJDEKURVE		Maj 2015 Mål 1:7500




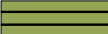





	LOKALPLANGRÆNSE	SOLCELLEANLÆG	LOKALPLAN
	BEPLANTNINGSBÆLTE	FREMTIDIGE FORHOLD	BILAG 2
	HØJDEKURVE		JULI 2015 Mål 1:5000





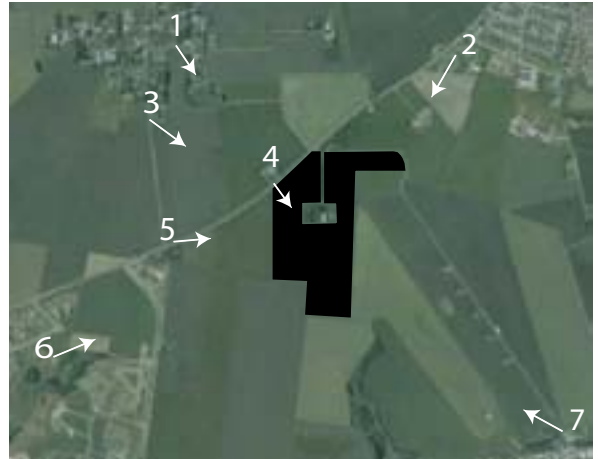
	LOKALPLANGRÆNSE		SOLCELLEANLÆG		LOKALPLAN
	SOLCELLER OG GRÆS				
	5m BEPLANTNINGSBÆLTE + 5m SERVICEVEJ, HEGN IMELLEM				

BILAG 3  
 IIIUSTRATIONSPLAN  
 JULI 2015  
 Mål 1:4000

KORTBILAG  
 Lokalplan nr. 629



# Bilag 4



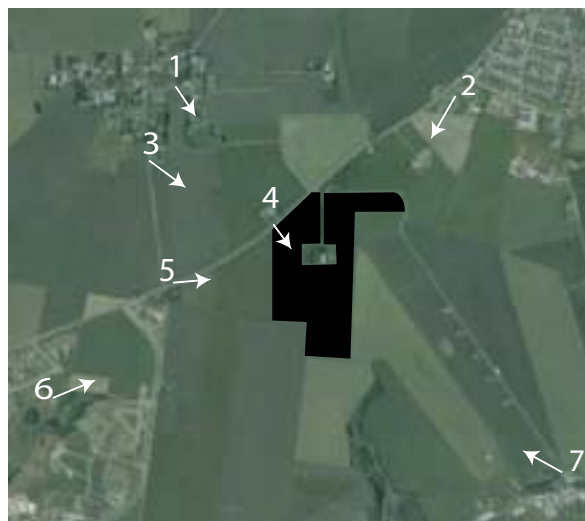
POSITION 1



Ingen indsiget.



# Bilag 4



POSITION 2



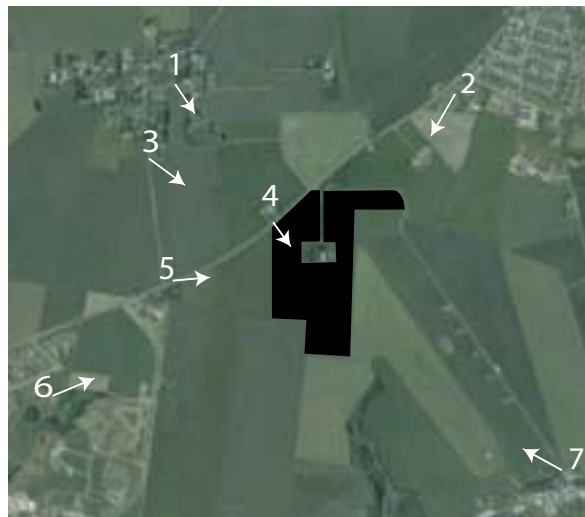
Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



# Bilag 4



POSITION 3



# Bilag 4

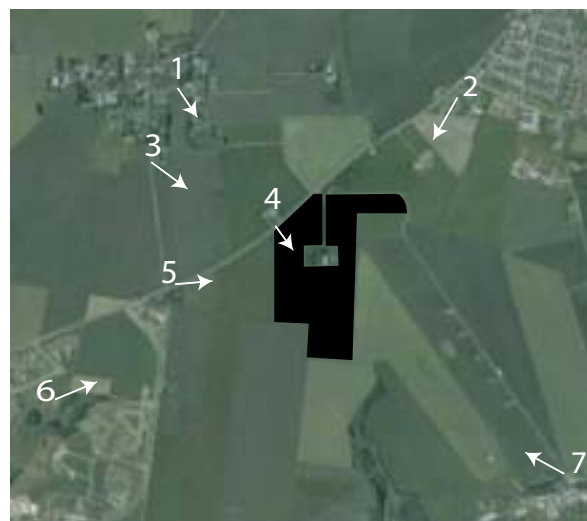


POSITION 4





# Bilag 4



POSITION 5



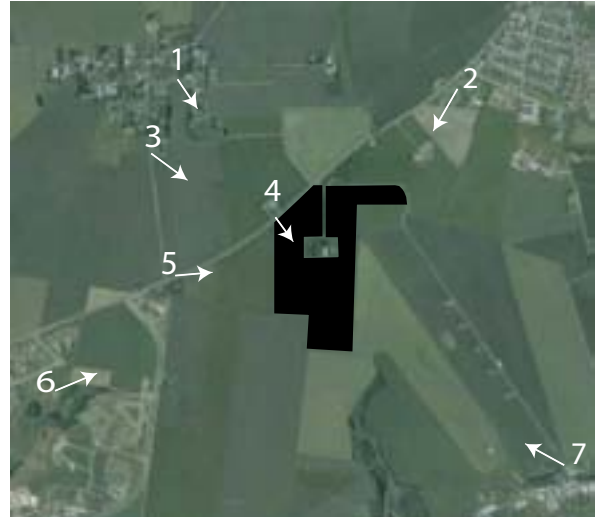
Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



# Bilag 4



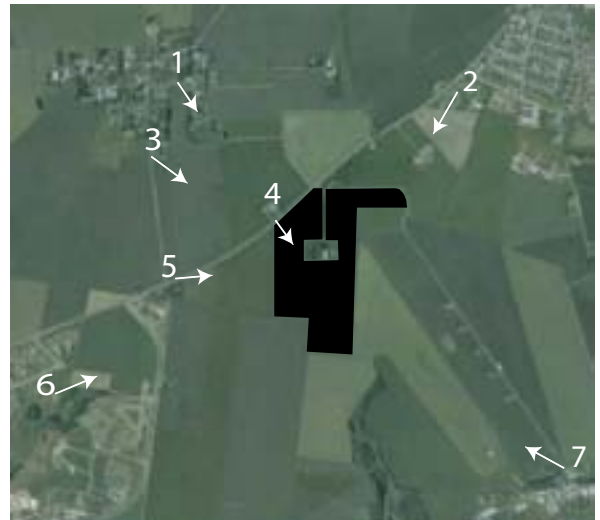
POSITION 6



Ingen indsiget.



# Bilag 4



POSITION 7



Ingen indsiget.





## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **KOMMUNEPLANEN**

*Kommuneplan 2013*

Lokalplanen er ikke omfattet af eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.

Kommuneplan 2013 beskriver ikke de generelle retningslinjer for placering af større tekniske (energi)anlæg.

*Kommuneplantillæg nr. 17*

Kommuneplantillæg 17 er udarbejdet for at sikre, at planlovens krav om overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er opfyldt - og giver mulighed for etablering af solcelleanlæg i området.

Kommuneplantillæg 17 beskriver samtidig nye generelle retningslinjer for tekniske (energi)anlæg, som med tillæggets vedtagelse overføres til Kommuneplan 2013.

Kommuneplantillæg 17 fastlægger desuden en ny retningslinje, der udpeger området til interesseområde for solcelleanlæg. Retningslinjen bliver fastlagt, fordi projektet for solcelleanlægget er vurderet til at være VVM pligtigt. Ifølge planloven skal VVM pligtige anlæg udpeges med en retningslinje. Den nye retningslinje og de arealrelaterede afgrænsninger fremgår af kommuneplantillæg 17.

Kommuneplantillæg 17 offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

*Rammekort med markering af lokalplanområdet.*



### **ANDRE PLANER OG LOVE**

*Servitutter*

Private tilstandsservitutter, (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentlig at gennemføre planen.



Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en sevitutundersøgelse. Det er vurderet, at ingen af de undersøgte servitutter skal have indflydelse på indholdet i lokalplanforslaget.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der bliver ikke aflyst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget.

#### *Vejadgang*

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Udbyhøjvej.

#### *Støj*

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" fastlægger vejledende grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg, der ligger i forskellige typer af områder. Miljøstyrelsens vejledning fastlægger dog ikke konkrete grænseværdier for solvælle-anlæg placeret i det åbne land, men at støjgrænsen ved den nærmest liggende enkeltbolig ikke må overstige grænseværdierne for områder for blandet bolig-og erhvervsbebyggelse samt centerområder. De vejledende grænseværdier for den nærmeste liggende enkeltbolig er således 50 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35dB(A) om natten.

For de invertere, som forventes anvendt i solcelleanlægget, er det maksimale støjniveau 58 dB(A) målt ved støjilden, og 40 dB(A) for de transformere der påregnes anvendt i tilknytning til solcelleanlægget.

Beregninger i miljørapporten viser, at støjgrænsen overholdes om natten, hvis inverterne og transformatorstationerne placeres minimum 16 meter fra skel. Beregningerne er gennemført ved fuld drift, hvilket ikke er realistisk om natten. Lokalplanen fastsætter et krav om, at invertere og transformatorstationer skal placeres mindst 16 meter fra skel til nabobeboelser.

#### *Varme*

Intet i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

#### *Jordforurening*

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

#### *Grundvand*

Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Den nyeste kortlægning, udført af Naturstyrelsen i forbindelse med udarbejdelse af indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse, viser imidlertid, at der under området er tykke lerlag, mere end 30 meter over det primære grundvandsmagasin. Som følge heraf vil udpegningen som NFI bortfalde. Dette må forventes at ske indenfor 6 måneder.

Bunkedal Vandværk har sine borer ca. 1 km sydøst for arealet, som ligger i indvindingsopland til borerne. På grund af det meget tykke lerlag over grundvandsmagasinet vurderes grundvandet både på lokaliteten for solcelleanlægget og ved vandværket at have en meget god beskyttelse overfor eventuel nedrivende forurening fra overfladen.



Da der i dag er landbrugsdrift på arealerne, må det formodes, at arealerne bliver gødsket og behandlet med bekæmpelsesmidler.

Transformerne, der indeholder 390 liter olie, er placeret i en fordybning i en betonplade. Fordybningen kan indeholde 390 liter, og er således indrettet til at opsamle evt. spild. Olien er tungt bionedbrydelig (ikke vandopløselig), med en lav mobilitet - hvis olien udledes vil den blive i jorden, uden risiko for nedsivning til grundvandet.

#### *Kystnærhedszone*

Solcelleanlægget vurderes ikke at udgøre nogen trussel mod drikkevandsinteresserne. Da den fremtidige drift af græsarealerne vil foregå ved maskinel slåning eller afgræsning med dyr, vurderes det at solcelleanlægget vil have en positiv effekt på jord og grundvand i området.

Planområdet ligger i kystnærhedszonen langs Randers Fjord. Der er ikke registreret nogen lokaliteter i kystnærhedszonen, hvor det er vurderet, at det planlagte solcelleanlæg vil medføre nogen væsentlig negativ påvirkning af kystnærhedszonen eller på anden måde forringe oplevelsen af kystlandskabets værdier. Der er foretaget besigtigelse af de områder i kystnærhedszonen, som ligger syd for planområdet, herunder veje og bysamfund syd for Randers Fjord. Der er ikke registreret lokaliteter i kystnærhedszonen, hvor det planlagte solcelleanlæg vil fremstå visuelt som et markant og dominerende teknisk anlæg.

Yderligere begrundelse for at benytte den udvalgte lokalitet er, at placeringen giver mulighed for at udnytte den eksisterende infrastruktur til energiforsyning, da der allerede forefindes vindmøller på arealer, der grænser op til lokalplanområdet.

Tilføjelse jf. supplerende redegørelse til Erhvervsstyrelsen:

I forhold til Gimming, 5.00.T.23, er der tale om, at rammeområdet er indplaceret midt imellem eksisterende bymæssige bebyggelser Randers Øst, Gimming og Harridslev, samt indplaceret tæt op af et større teknisk anlæg med 5 stk. 70 m høje vindmøller nord for Vestrup (jf. lokalplan 36).

Rammeområdet ligger oppe på et større moræneplateau, mindst 700 meter nord-vest fra en stenalderkystskrænt, hvor Tjærbyvej og landsbyerne Tjærby og Vestrup markerer overgangen fra stenalderkystlinjen til det ca. 1,7 km brede bælte af lave eng-arealer af hævet stenalderhavbund nord for Randers Fjord.

Det er kommunens vurdering, at et solcelleanlæg indenfor rammeområdet ikke i nævneværdig grad vil blive synlig, eller fremtræde skæmmende, set fra kysten eller andre områder, når der er etableret afskærmende beplantning hele vejen rundt om rammeområdet, som krævet i kommuneplantillægget og lokalplanen. Rammeområdet er desuden placeret tæt op ad den eksisterende infrastruktur til energiforsyning i forhold til vindmøllerne ved Vestrup.



#### *Landskabelige interesser*

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for § 3 områder og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet er i den sydlige del afgrænset af beskyttede diger, som vist på kortbilag 3. Der er tale om 2 flotte, velbevarede jorddiger. Digerne er ca. 2 meter brede og op til 1,5 meter høje og bevokset med græs. Digerne udgør den nordøstlige del af udskiftningen fra Tjæreborg, og er dermed en del af en større sammenhængende og unik digestruktur. Digerne er omfattet af museumslovens § 29a. Der må ikke ske beskadigelse eller ændringer af digerne ligesom beplantningsbælterne ikke må etableres på digerne. Beplantningsbæltet skal etableres i en afstand på mindst 5 meter fra de beskyttede diger.

Sydøst for lokalplanområdet, ligger et beskyttet vandløb og mose. I Randers Kommuneplan 2013 er vandløb og mose registreret som et område med særlige økologiske forbindelser. Lokalplanen vurderes ikke at have negativ indvirkning på de beskyttede områder.

#### *Arkæologiske forhold*

Museum Østjylland oplyser, at der ved arealets sydvestlige hjørne er registreret en gravhøj fra bronzealderen (1700-500 f.Kr.) (-16). Gravhøjen er én af flere høje på det højtliggende plateau. Gravhøjene indikerer, at der kan være forhistoriske bebyggelser i nærheden. Endvidere er der mange beskyttede sten- og jorddiger i området. Sten- og jorddiger er ældre tiders hegning og markering af skel og ejendomme i landskabet. De er beskyttede, fordi de vidner om Danmarks administrative inddeling og landskabets historie, om driften i marken, beskatnings- og ejerforhold. Der er således tale om et område rigt på fortidsminder. De registrerede fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er skjulte fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Bygherre bør henvende sig til Museum Østjylland i så god tid som muligt før anlægsstart, så museet har mulighed for at rådgive bygherre i forhold til de konkrete planer.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600).



### *Natura 2000*

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000 område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke et Natura 2000 område væsentligt, da der ikke forekommer emissioner i form af fx luftemission, affald og spildevand fra projektet, der vil kunne påvirke Natura 2000 områder.

Nærmeste natura 2000 område nr. 14, "Ålborgbugt, Randers Fjord og Mariager Fjord", ligger 7 km væk.

På baggrund af projektets karakter, omfang og placering i forhold til nærmeste Natura 2000 område, vurderes det, at projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for de nærliggende Natura 2000 områder.

Planen vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Jordigerne der omkranser lokalplanområdet mod øst, og i den sydlige del af området mod syd og vest kan være hjemsted for bilag IV padder som spidssnudet frø og stor vandsalamander på diget, da det ligger i nærhed til et eksisterende vandhul og naturområde mod syd. Planen vurderes ikke at have indflydelse på digets funktionalitet som rasteområde for padderne.

## **MILJØVURDERING**

Lokalplan og kommuneplantillæg er behandlet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer).

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget giver mulighed for anlæg, der er omfattet af lovens bilag 4, stk 3a : Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Det vurderes, at planforslaget ikke er omfattet af lovens untagelsesbestemmelser, §3, stk 2. Lokalplanområdet omfatter et areal på omkring 27,3 ha, der ligger for sig selv uden direkte tilknytning til by. På den baggrund er der krav om, at der udarbejdes en miljøvurdering til planforslagene.

Kommunen skal i nogle tilfælde vurdere virkningerne på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for et solcelleanlæg, der er omfattet af lovens bilag 3, stk. 3a : Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Således kan der være krav om en VVM screening og evt. efterfølgende VVM redegørelse og VVM tilladelse til anlægget. En VVM tilladelse erstatter ikke tilladelser efter anden lovgivning.





De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et projekt kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Lokalplanforslaget er blevet udarbejdet på baggrund af et konkret projekt for etablering af et solcelleanlæg ved Havndal. Det konkrete projekt er vurderet VVM pligtig, idet der er krav om miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 17 og lokalplanforslag 629 og at der er samtidig mellem plan og projekt.

Med udgangspunkt i ovenstående er der udarbejdet en miljørapport, der er en kombineret miljøvurdering og VVM redegørelse. Miljørapporten er i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

#### **TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Ophævelse af landbrugspligt.

Der er noteret landbrugspligt på alle arealer indenfor lokalplanområdet.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt en ændret arealanvendelse.