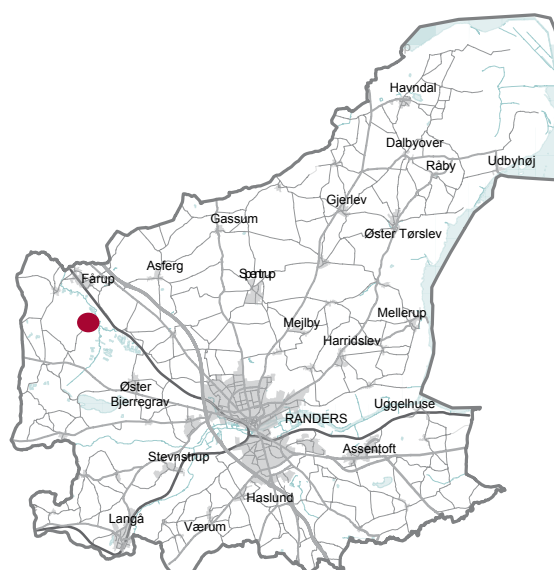




# LOKALPLAN 630

*Et solcelleanlæg ved Rejstrup*





<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>	25
<i>Kommuneplanen</i>	25
<i>Andre planer og love</i>	25
<i>Miljøvurdering</i>	28



*Hvad er en lokalplan?*

## **VEJLEDNING**

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

*Lokalplanens bestemmelser*

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.

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

### **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.

*Indflydelse*

### **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.

*Byggeloven*

### **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**

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.

### *Planloven*

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.

### *Klage*

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.

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.

### *Miljøvurdering*

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

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

### *Gebyr*

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 nuvæ-  
rende anvendelse mv., indtil lokalpla-  
nen 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

*Forandringer skal følge planen*

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.



*Oversigtskort*



*Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Rejstrup*

### **OM LOKALPLANEN**

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 35,1 ha, beliggende nord for Rejstrup. Området omfatter en del af matrikel nr. 4a Rejstrup by, Sønderbæk. Arealet anvendes i dag til landbrugsjord.

Lokalplanområdet er omgivet af markparceller og fritliggende landbrugsejendomme. Mod syd grænser området op til Rejstrup by og mod øst grænser området op imod engarealer. Øst for lokalplanområdet ligger den beskyttede Skals Ådal.

Baggrunden for lokalplanen, er en ansøgning til Randers Kommune fra Solenergi Danmark, om at etablere et solcelleanlæg på grunden på ca. 35,1 ha, bestående af 35 x 400 kW solcelleanlæg. Anlæggets produktion på ca. 12,6 millioner kWh pr. år, der vil dække elforbruget for ca. 3.160 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.

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 630, 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 630 giver mulighed for at opføre et solcelleanlæg med tilhørende installationer. Der opsættes en transformator pr. ha. Anlæggets produktion på ca. 12,6 millioner kWh pr. år vil dække elforbruget for ca. 3.160 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 Rejstrupvej. Lokalplanen sikrer endvidere at området føres tilbage til nuværende stand, når solcelleanlægget ikke længere er i drift.

#### *Omfang og fremtræden*

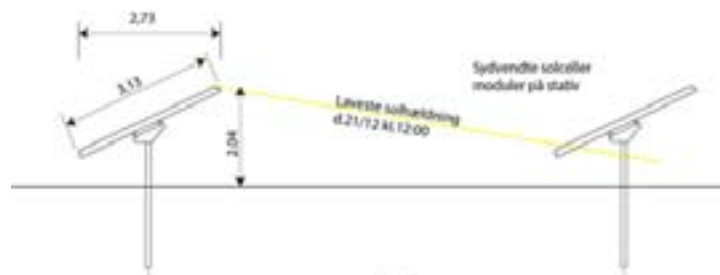
Lokalplanen fastlægger, at solcellepanelerne skal placeres i lige øst-vestgående rækker, med en ensartet afstand imellem rækkerne på maksimalt 6 meter. Højden af solcelleanlægget må maksimalt være 2,5 meter.





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 35 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.



Solcelleanlægget består af solcellepaneler ophængt på stativer. Et stativ med solcellepaneler har en maksimal højde på 2,5 meter over terræn. 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 Rejstrupvej. 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.



*Det visuelle miljø*

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 påvirkning 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 1 før*



*Visualisering set fra position 1 efter*





*Visualisering set fra position 4 før*



*Visualisering set fra position 4 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 en del af matrikelnummer 4a, Rejstrup By, Sønderbæk, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2015 udstykkes, eller matrikuleres indenfor lokalplanens område.

*Zonestatus*

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

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.



*Anvendelse*

**§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 er 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 UDSYKNING**

- 4.1 Der må foretages matrikulære ændringer indenfor lokalplanens område.

*Vejbetjening*

**§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Rejstrupvej, 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 er 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 35 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 antireflekerende 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.

*Beplantningens omfang*

- 9.2 Der må indenfor lokalplanområdet ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.
- 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, hyld, 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.
- 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 Rejstrupvej, som vist på kortbilag 2.
- 9.12 Der kan etableres trådhegn på den indvendige side af

*Beplantningens højde*



*Hegn i skel*

bepantningsbæltet. Trådhegn må have en maksimal højde på 2,2 meter.

- 9.13 Bepantningsbælte og hegn kan etableres ovenpå ledningsanlæg.
- 9.14 Lokalplanområdet skal tilplantes med græs, dog med undtagelse af vejarealer og arealer til bepantningsbælter.
- 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 bepantningsbælterne ikke må etableres på diger. Bepantningsbæltet 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 bepantningsbælte 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.





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 630

### § 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 630 er vedtaget den 22. juni 2015.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

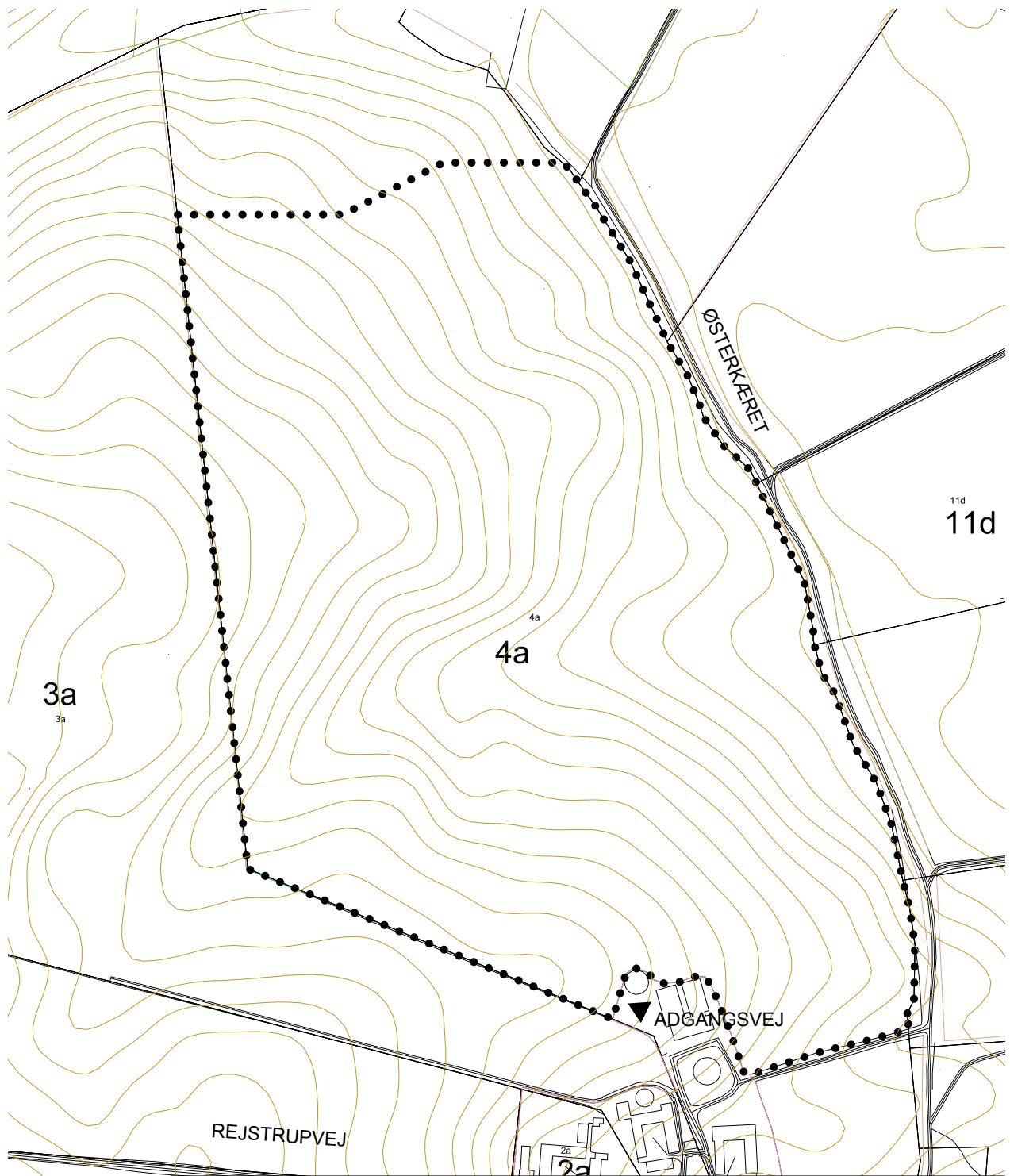
Lokalplan 630 er vedtaget endeligt den 26. oktober 2015.



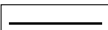


Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

### OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

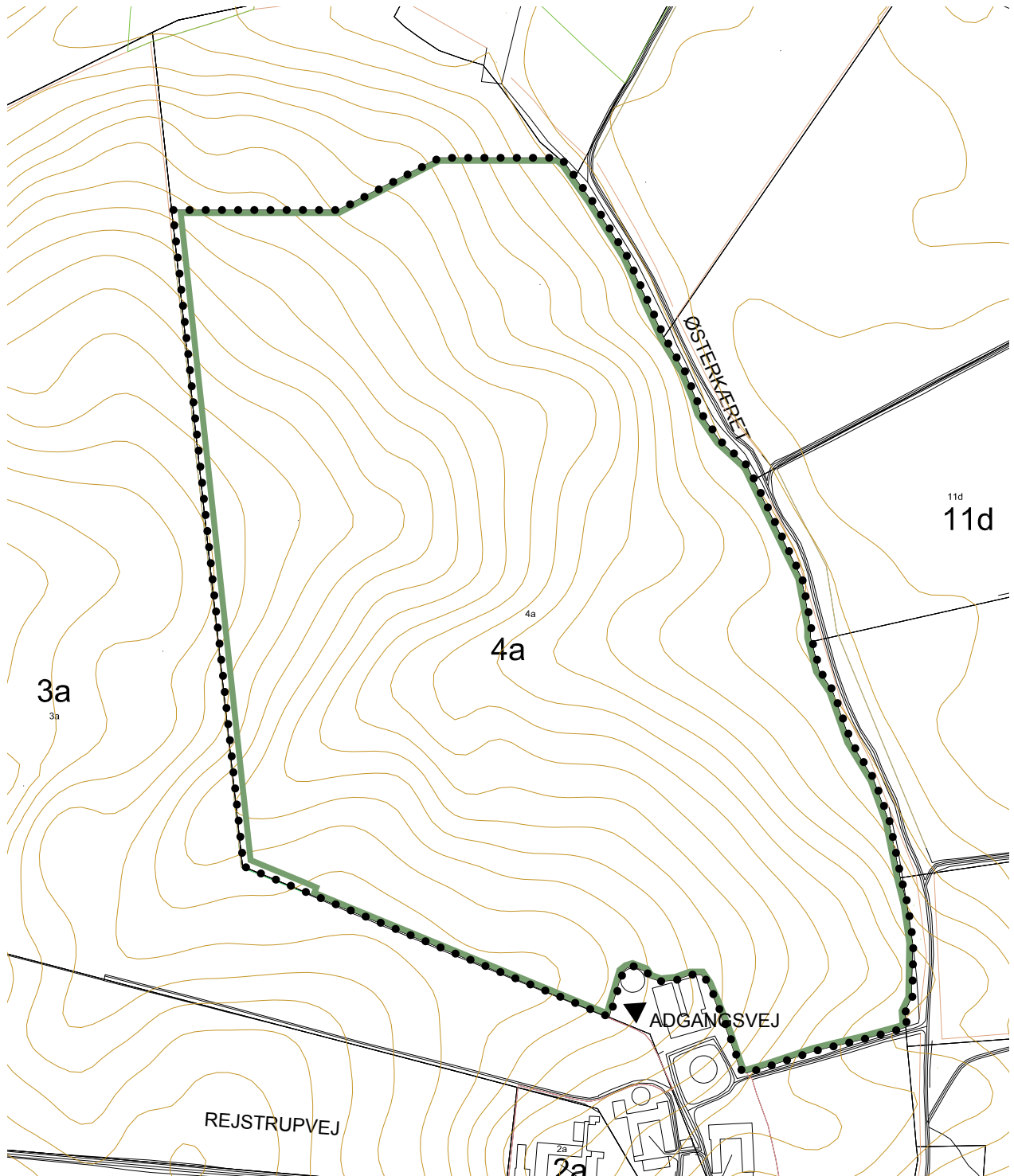
Lokalplan 630 er offentligt bekendtgjort den 17. december 2015.






	LOKALPLANGRÆNSE		SOLCELLEANLÆG	LOKALPLAN
	MATRIKELSKEL		EKSISTERENDE FORHOLD	BILAG 1
	HØJDEKURVE			NOVEMBER 2015 Mål 1:5000

KORTBILAG  
Lokalplan nr. 630

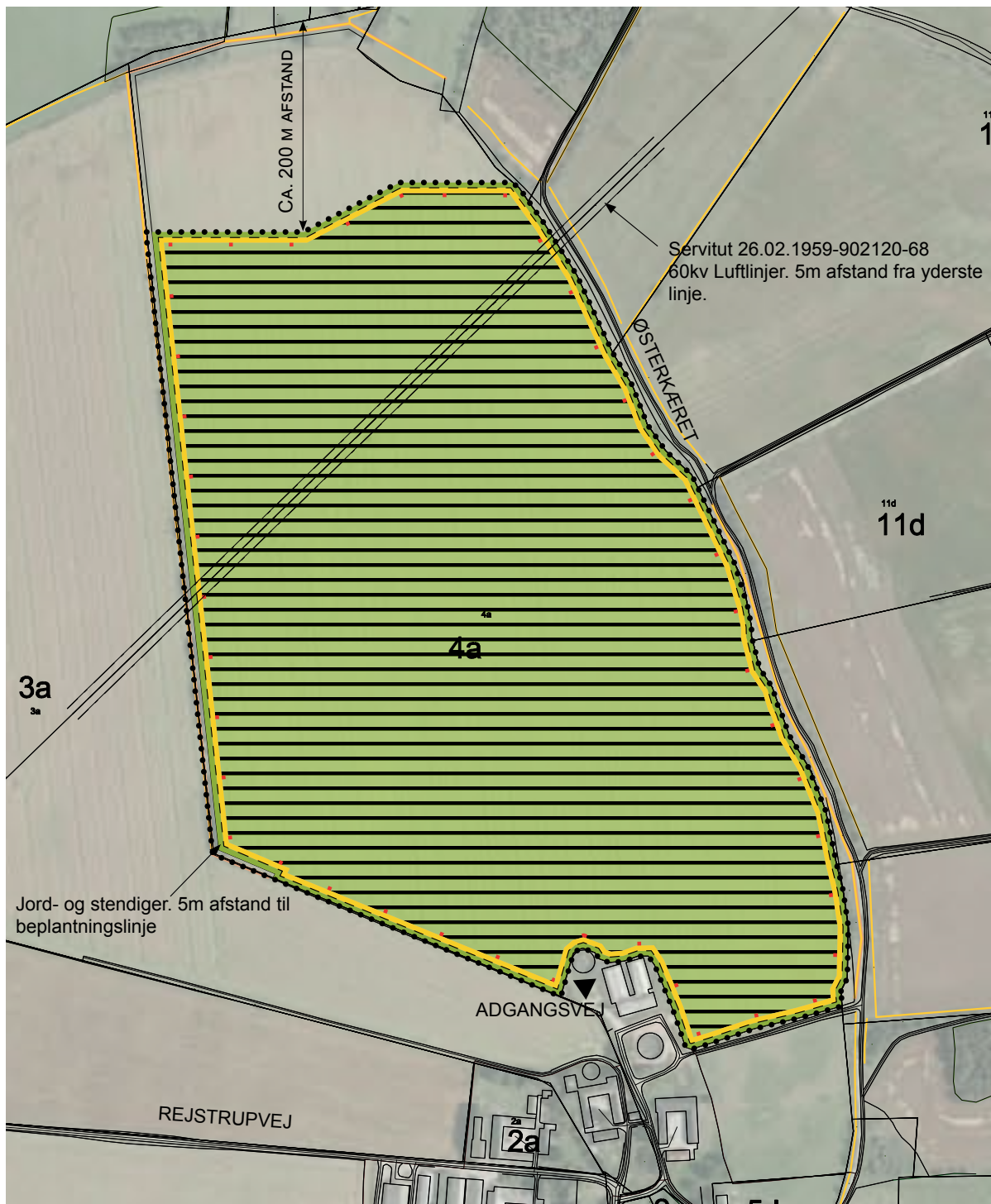








	LOKALPLANGRÆNSE	SOLCELLEANLÆG	LOKALPLAN
	BEPLANTNINGSBÆLTE	FREMTIDIGE FORHOLD	BILAG 2
	HØJDEKURVE		NOVEMBER 2015 Mål 1:5000

KORTBILAG  
Lokalplan nr. 630





	LOKALPLANGRÆNSE	SOLCELLEANLÆG	LOKALPLAN
	SOLCELLER OG GRÆS		
	5m BEPLANTNINGSBÆLTE + 5m SERVICEVEJ, HEGN IMELLEM		
	BESKYTTET DIGE, jf. KORTFORSYNINGEN. 5m AFSTAND TIL LOKALPLANGRÆNSE.		

BILAG 3  
IIIUSTRATIONSPLAN  
NOVEMBER 2015  
Mål 1:5000



# Bilag 4

POSITION 1



# Bilag 4

POSITION 2



# Bilag 4



POSITION 3



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



# Bilag 4

POSITION 4



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold







## **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*

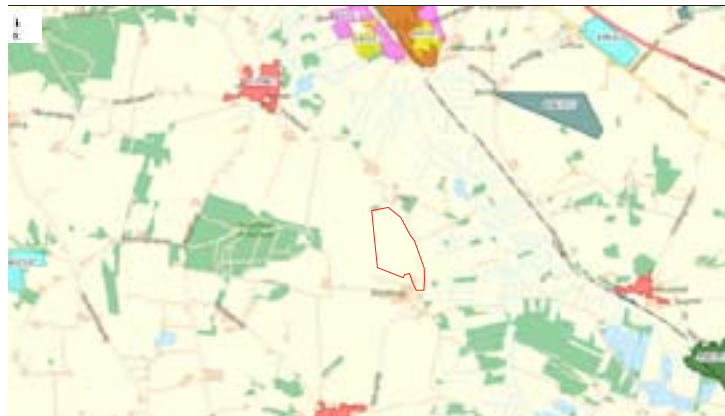
Kommuneplantillæg 17 er udarbejdet for at sikre, at planlovens krav om overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er opfyldt - og giver mulighed for etablering af solcelleanlæg i området.

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 væsentligt at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. 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 og parkeringsforhold*

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Rejstrupvej.

#### *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 støj-kilden, 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 drikkevandsinteresser (OD). De nærmeste drikkevandsboringer tilhører ejendommene Østerkæret 27 og 30, beliggende 125 meter nord for området. Sønderbæk Vandværk I/S har sine boringer mere end 2 km mod vest, Fårup Vandværk mere end 2 km mod nord og Kousted Vandværk mere end 3 km mod sydøst.

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.



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.

#### *Landskabelige interesser*

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for § 3 områder og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet er mod øst, vest og nord, og delvist mod sydafgrænset af beskyttede diger. De beskyttede diger er del af den gamle fægang eller fævej Østerkæret, dvs. den vej, der førte fra landsbyen ud til græsgangene. Mange af digerne er velbevarede og digerne i lokalplanområdet udgør en del af en større sammenhæng, der har en stor kulturhistorisk fortællerværdi, stor biologisk værdi i form af den unikke flora, som findes på digerne og stor landskabelig værdi. Digerne er omfattet af museumslovens § 29a. Der må ikke ske ændringer af digerne ligesom beplantningsbælterne ikke må etableres på digerne

#### *Arkæologiske forhold*

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret velbevarede bopladspor fra ældre jernalder (500 f.Kr. til 300 e.Kr.) (-49) samt agresystemer fra oldtiden (-51) på matrikel 4a. Fortidsminderne er kun delvist registreret. Det kan endvidere oplyses, at der rundt om store dele af matriklen er beskyttede sten- og jorddiger. Endvidere er der flere gravhøje syd for Rejstrup, og nord for ved Nørbæk er der udpeget et kulturarvsareal, der viser, at der er tale om et område med offerfund og en delvist undersøgt gravplads fra jernalderen. Matrikel 4a er beliggende på vestsiden af Skals Å – et større fjordsystem, der strakte sig næsten fra Randers i øst og ud til Limfjorden i NV. 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 bevaringsgraden af de kendte fortidsminder erkendes, det kan 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 er, område nr. 30 med Skals Ådal, som ligger ca. 300 meter fra lokalplanområdet.

De afgrænsende beplantningsbælter forhindrer direkte indblik til solcelleområdet. Lokalplanafgrænsningen er planlagt så det ikke ligger i lavbundsarealerne tæt på åbeskyttelseslinien.

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.

Jorddiger som omkranser lokalplanområdet 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 og øst. Planen vurderes dog ikke at have indflydelse på digets funktion som rasteområde for padderne.

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

## **MILJØVURDERING**

### *Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

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 39,3 ha, der ligger uden direkte tilknytning til en større by. På den baggrund er der krav om, at der udarbejdes en miljøvurdering til planforslagene.

### *Virkningerne på miljøet (VVM)*

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 630 og at der er samtidighed 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.