



Lokalplan

340 - Solcelleanlæg ved Brorstrup Kær

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	9
Kulturforhold	22
Naturforhold	23
Tekniske forhold	24
Miljøforhold	25
Servitutter	26
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	27
Ekspropriation	28
Bestemmelser	29
1. Lokalplanens formål	30
2. Område- og zonestatus	31
3. Områdets anvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Veje, stier og parkering	34
6. Bebyggelsens omfang og placering	35
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	37
8. Ubebyggede arealer	38
9. Tekniske anlæg	40
10. Grundejerforening	41
11. Forudsætning for ibrugtagning	42
12. Ophævelse af lokalplan	43
13. Servitutter	44
14. Lokalplanens retsvirkninger	45
Vedtagelse	46
Kort og bilag	47
Kortbilag 1 - Matrikelkort	48
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	49
Kortbilag 3 - Beplantning	50
Miljørapport	51

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlig-hedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Rebild Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre et solcelleanlæg ved Brorstrup Kær. Ansøger ønsker at opføre et solcelleanlæg på ca. 112 ha enten som solceller på faste stativer eller som solceller med tracking system, der kan dreje sig efter solen.

Det er et statsligt mål at fremme udbygningen af vedvarende energi i Danmark for at opnå 70 % reduktion af CO₂-udledningen i 2030. Rebild Kommune understøtter denne målsætning ved bl.a. at have igangsat udarbejdelse af en klimahandlingsplan i regi af DK2020. Ambitionen med DK2020 handlingsplanen er bl.a. at udvikle en plan, der viser vejen til netto nul-udledning for kommunen som geografisk område. Planlægning for nye vedvarende energianlæg understøtter denne målsætning.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til teknisk anlæg, som muliggør etablering af et solcelleanlæg og dertilhørende nødvendige tekniske anlæg, veje, hegn og beplantning ved Brorstrup Kær i Rebild Kommune. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et solcelleanlæg på faste stativer som forventes at have en samlet effekt på 100 MW, svarende til energiforbruget for 20.000 husstande og understøtter dermed den samfundsmæssige interesse i grøn omstilling og bæredygtig energiproduktion.

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdet udnyttes bedst muligt, og at solcelleanlægget fremtræder diskret og harmonisk i landskabet samt indpasses under hensyntagen til landskabelige interesser i området. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at solcelleanlægget er til mindst mulig gene for naboer i forhold til refleksioner og visuel påvirkning. Lokalplanen har derfor også til formål at sikre afskærmende beplantningsbælter ved anlægget. Lokalplanen har også til formål at fastlægge solcelleanlæggets placering, udformning og fremtræden, hvorved der sikres en respektafstand til beskyttede naturtyper, beskyttede sten- og jorddiger, beskyttede vandløb samt eksisterende adgangsveje til tekniske anlæg.

Solcelleanlægget placeres i et område, der i forvejen er præget af tekniske anlæg i form af vindmøller og højspændingsledninger. Med realisering af lokalplanen etableres dermed et multifunktionelt energilandskab. Der er eksisterende rekreative stier gennem området, der giver offentligheden mulighed for at opleve anlæggene, og dette stinet udbygges med lokalplanen.

Der er ikke udlagt områder til solcelleanlæg ved Brorstrup Kær i Kommuneplan 2021, og derfor udarbejdes der et kommuneplantillæg, som udlægger området til solcelleanlæg. Ligeledes udarbejdes denne lokalplan for området, som fastlægger mere detaljerede bestemmelser for solcelleanlæg.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet er placeret ved Brorstrup Kær ca. 6 km nord for Nørager og omfatter matrikel nr. 3p, 3æ, 25, 3ø, 3ad, 2f og en del af 5bc, 6c, 4ag, 3e, 7p, 5m, 5l, 2a og 4e alle i Brorstrup By, Brorstrup.

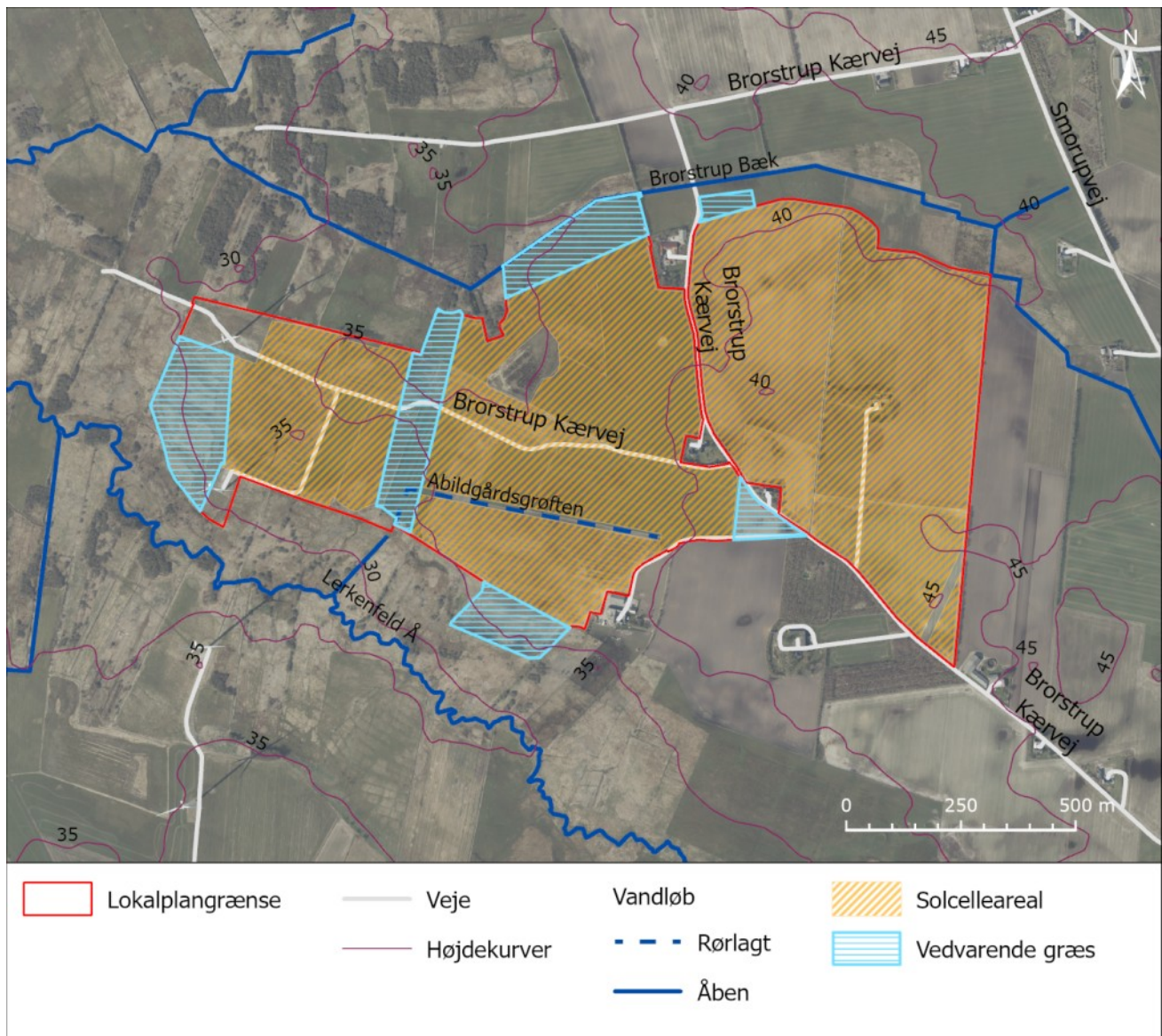
Lokalplanområdet er samlet set på ca. 112 ha og er fordelt på to arealer; et areal på ca. 68 ha vest for Brorstrup Kærvej og et areal på ca. 44 ha øst for Brorstrup Kærvej.

I dag anvendes lokalplanområdet til landbrugsformål og er karakteriseret ved lange kig over landskabet. Indenfor området ligger der spredte ejendomme og flere tekniske anlæg i form af vindmøller, master og ledninger. Der er en landejendom inden for det østlige område, som vil blive nedlagt ved realisering af solcelleanlægget.

Arealerne ligger inden for større sammenhængende landskaber og delvist indenfor bevaringsværdigt landskab.

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved planens vedtagelse.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Arealerne omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved flere beskyttede naturtyper og landbrugsarealer, i et fladt, stedvist bølget terræn, der i høj grad er præget af lavbundsområdet omkring Lærkenfeld Å, som terrænet daler ned imod. Området er generelt præget af sparsom bevoksning. I lavbundsområderne brydes den store flade visse steder af mindre bevoksninger og enkeltstående træer, mens de opdyrkede arealer stedvist brydes af hegn og spredt bevoksede diger, der delvist afgrænser markerne.

Solcelleanlægget placeres i det hævede terræn omkring lavbundsområderne, ved husmandstederne langs vejen og ved gårdene, som er trukket tilbage på markerne. Landskabet har en let sammensat og stærkt transparent karakter præget af få hegn. Karakteristisk for landskabet er derfor den åbne karakter med lange kig over landskabet. Området rummer desuden flere tekniske anlæg herunder vindmøller, master og ledninger, der i høj grad præger oplevelsen af landskabet. I forbindelse med vindmøllerne i området er der etableret lokale "møllestier", der anvendes rekreativt i området. Stierne forbinder landsbyerne i området og har til formål at gøre beskyttet natur og vindmøllerne tilgængelige for gående, cyklende, ridende både lokale og turister.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger et areal, hvor der må etableres tekniske anlæg i form af solcelleanlæg og tilhørende nødvendige tekniske installationer, bygninger, indhegning og serviceveje. For at styrke overgangslandskabet mellem anlægget og det omkringliggende ådalslandskab udlægger lokalplanen ligeledes arealer mellem anlæg og ådal i vedvarende græs, hvor der ikke må ske noget bebyggelse eller beplantning. Der er desuden mulighed for at holde afgræssende dyr inden for lokalplanområdet for at holde græsset nede mellem solcellerne. Der må etableres afskærmende beplantning langs lokalplangrænsen for at minimere indvirkningen på landskabet og naboerne.

Udstykning

Matrikler kan sammenlægges, og området kan udstykkes til én samlet fast ejendom.

Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet er fra Brorstrup Kærvej (se kortbilag 2).

Indenfor lokalplanområdet må der etableres interne serviceveje til etablering, vedligeholdelse og tilsyn af solcelleanlægget i en bredde af min 5 m. De interne serviceveje vil typisk fremstå som græsarealer, men de kan udlægges med grus eller lignende, som giver mulighed for nedsivning af regnvand. Eksisterende adgangsveje til vindmøller bibeholdes, så de stadig kan være åbne for offentligheden som rekreative stiforbindelser. Stinettet udvides med en ny nord-sydgående stiforbindelse mellem vindmøllerne.

Omfang og placering af bebyggelse

Lokalplanen fastlægger arealer til placering af solcelleanlæg, tekniske installationer og mindre bygninger. Arealerne til solcelleanlæg, tekniske installationer og mindre bygninger holdes fri fra §3 naturområder.

I lokalplanen er der fastlagt en respektafstand på min. 10 m til beskyttet natur, 8 m til offentlige vandløb og min. 5 m til beskyttede jord- og stendiger, hvor der ikke må opstilles solceller, beplantning, tekniske installationer, veje mv. Der er derudover også fastlagt en afstand til naturgas- og luftledninger.

Højden på solcellepanelerne må ikke overstige 3,2 m.

Der gives mulighed for at etablere en transformerstation inden for lokalplanområde med en placering, som vist på kortbilag 2. Transformerstationen kan indeholde:

- én eller flere effektransformere med en højde på 8,5 m,
- én koblingsstation på op til 150 m² med en maksimal højde på 5,5 m,
- tilhørende udendørs tekniske konstruktioner på op til 3.000 m² med højder på op til 8,5 m,
- én endetræksmast med en maksimal højde på 13,5 m,
- én lynafleder på maks. 22 m,
- én meteorologimast/vejrmaster med en højde på op til 7 meter.

Udover transformerstationen kan der inden for området til solceller placeres:

- en eller flere containere til opbevaring med en maksimal højde på 2,6 m og et grundareal på 15 m²,
- teknikbygninger med en maksimal højde på 3,5 m og et grundareal på 16 m²,
- meteorologimaster/vejrmaster med en højde på op til 7 meter. Vejrmasterne er nødvendige, når der etableres trackersystem,
- læskure til græssende dyr med en maksimal højde på 3 m og et grundareal på 50 m².

Lokalplanen omfatter et eksisterende gårdanlæg, Brorstrup Kærvej 7. Med lokalplanens realisering skal Brorstrup Kærvej 7 nedlægges som beboelse. Bygningerne kan bevares til opbevaring og lignende

Ydre fremtræden af bebyggelse

Teknikbygninger, halvtage/læskure og transformere opføres i afdæmpede farver og ensartede materialer og udformning, der sammen med den afskærmende beplantning, skal bidrage til at reducere anlæggets visuelle fremtræden i landskabet. Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede og skal placeres i lige parallelle rækker med samme indbyrdes afstand.

Lokalplanen sikrer, at der ikke etableres permanent belysning inden for lokalplanområdet, dog tillades midlertidig belysning i forbindelse med anlægsfasen.

Der må ikke etableres reklamer og skiltning inden for lokalplanområdet med undtagelse af informationstavler.

Ubebyggede arealer

For at styrke overgangslandskabet mellem solcelleanlægget og ådalslandskab udlægges flere arealer i vedvarende græs jf. kortbilag 2. Ubebyggede arealer mellem og under solcellepanelerne, som ikke anvendes til interne serviceveje, kan tilsås med forskellige græstyper og blomsterfrø til gavn for insekter og andre smådyr. Arealerne må fortsat benyttes til landbrugsformål som høslet og lignende samt afgræsning med dyr.

Af sikkerhedsmæssige hensyn vil der blive opsat trådhegn langs solcelleanlæggets afgrænsning dels af hensyn til tyveri og forsikring, dels for at sikre, at personer ikke kommer til skade på anlægget, og at der ikke sker en beskadigelse af anlægget. Hegnet skal placeres på indersiden af beplantningsbæltet. Hegnet må være maksimalt 2,2 meter højt. Anlægget afskærms visuelt af beplantning langs projektområdets ydre afgrænsning.

Beplantningsbælte

For at indpasse solcelleanlægget i det omkringliggende landskab, etableres der områder med vedvarende græs flere steder i overgangen mellem landskabet og solcelleanlægget. Disse områder tilsås med forskellige græstyper og blomsterfrø til gavn for insekter og andre smådyr.

Der etableres derudover en afskærmende beplantning omkring solcelleanlægget, der tilpasses områdets landskab og eksisterende beplantningsstruktur, se kortbilag 3. Samtidig er beplantningen fastlagt med fokus på at afskærme nabobeboelser for anlægget. Hvor der er eksisterende beplantning, bevares og udbygges denne.

Et af de bærende beplantningselementer i området er nord-sydgående plantebælter. Dette princip forstærkes omkring anlægget, hvor det etableres tæt 3-rækkede plantebælter langs de nord-sydgående afgrænsninger.

Mod Lerkenfeld Å etableres en slørende beplantning med krat og mindre trægrupper, der er en videreførelse af den eksisterende beplantning mod åen.

Beplantningsbæltet skal bestå af flere arter med en naturlig variation af buske og træer, så beplantningen er tæt i flere niveauer. Der må kun anvendes hjemmehørende og egnskarakteristiske arter.

Ved etablering af de skærmende plantebælter er det vigtigt, at der opnås et naturligt udtryk. Det er ligeledes vigtigt, at der vælges et passende antal stedsegrønne træer og buske: skovfyr, taks og ene, som sikrer, at der også i vinterhalvåret er en skærmende virkning. Der bør også anvendes hel eller delvis stedsegrøn underplantning, som eksempelvis brombær eller vedbend.

Det bør tilstræbes at anvende forskellige plantestørrelser, evt. flerstammende træarter, både af hensyn til det samlede udtryk, lokal indpasning, ønske om åbenhed kontra lukkethed, variation, og til skærmende virkning i de første vækstsæsoner.

Beplantningen opføres med en varierende bredde på mellem 5-20 m og 3-9 rækker beplantning.

Beplantning etableres i 3 rækker ved 5 m bredde, 6 rækker ved 10 m bredde, 9 rækker ved 15 m bredde og derover. Rækkerne etableres uden struktur og med uens mellemrum, for at sikre en åben struktur. For eksempel, se figur herunder.



5 meter beplantningsbælte



10 meter beplantningsbælte



15 -20 meter beplantningsbælte

De tætte nord-sydgående plantebælter skal bestå af en blanding af stedsegrønne og løvfældende træer og buske.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Det er et statsligt mål at fremme udbygningen af vedvarende energi i Danmark samt at sikre, at denne udvikling sker ud fra en helhedsvurdering, der bevarer og styrker landets natur og landskabelige værdier.

Planlægning for solcelleanlæg skal ses i sammenhæng med kravet om, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af tekniske anlæg, jf. planloven § 11 a, stk. 1, nr. 15.

Kommuneplan 2021 indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

I kommuneplantillæg nr. 6 udvides afgrænsningen på det eksisterende rammeområde 15.T805, der omfatter vindmølleparken Brorstrup, til også at omfatte nærværende lokalplan. Der bliver tilføjet den specifikke anvendelse solenergianlæg. Udover ændringen på kommuneplanrammen, fjernes retningslinjen under "Opstilling af vindmøller" der beskriver, at der ikke kan opføres større tekniske anlæg indenfor vindmølleparker. Planlægningen er i strid med retningslinjen, der ikke harmonerer med retningslinjerne for solenergi i kommuneplanen, der beskriver at solenergianlæg med fordel kan placeres i nærhed til infrastrukturanlæg og andre tekniske anlæg for at samle det.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2021

Lokalplanen vedrører følgende relevante retningslinjer i kommuneplanen:

Planlægning for større solcelleanlæg

Retningslinjen beskriver hvilke udpegninger i kommuneplanen, der skal tages særligt hensyn til ved placering og planlægning for store solcelleanlæg.

Placering af større solcelleanlæg

Ifølge retningslinjen skal solcelleanlæg som udgangspunkt placeres i områder med fladt terræn, der er omkranset af bevoksning eller ligger i små lukkede landskaber. Der skal desuden tages hensyn til de dominerende landskabstræk.

Lokalplanens krav om beplantning omkring anlægget er derfor fastlagt på baggrund af landskabets karakter og den eksisterende beplantningsstruktur, så der sker en indpasning af anlægget i området.

Udformning

Solcelleanlæg skal så vidt muligt etableres, så eksisterende beplantning bevares og udnyttes afskærmende. Der skal desuden etableres afskærmende og tæt beplantning omkring solcelleanlægene. Panelerne skal være ens i udseende, højde og monteres med samme hældning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af anlægget i lige parallelle rækker, der giver en rolig landskabspåvirkning. Indenfor lokalplanområdet bevares dele af den eksisterende beplantning, der suppleres med ny slørende beplantning, der er indpasset landskabets beplantningsstruktur. På kortbilag 3 vises eksisterende beplantning, der skal bevares.

Reetablering

Ifølge retningslinjen skal arealerne reetableres og anlægget fjernes, når arealet ikke længere anvendes til solenergi. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om at der skal tinglyses en deklaration om fjernelse af anlægget senest ét år efter driftens ophør.

Højspændingsforbindelser

Ifølge kommuneplanen må der ikke foretages dispositioner, der hindrer etablering og opretholdelse af højspændingsforbindelser på 150 kV og derover. Der løber højspændingsledninger gennem lokalplanområdet, der er tinglyst i deklaration. Deklarationsarealerne for højspændingsledningerne sikres i lokalplanen friholdt for solceller.

Naturgasledninger

I en zone på 200 m omkring naturgastransmissionsledninger, må der ikke ske aktiviteter eller foretages dispositioner, som kan true leveringssikkerheden for naturgas.

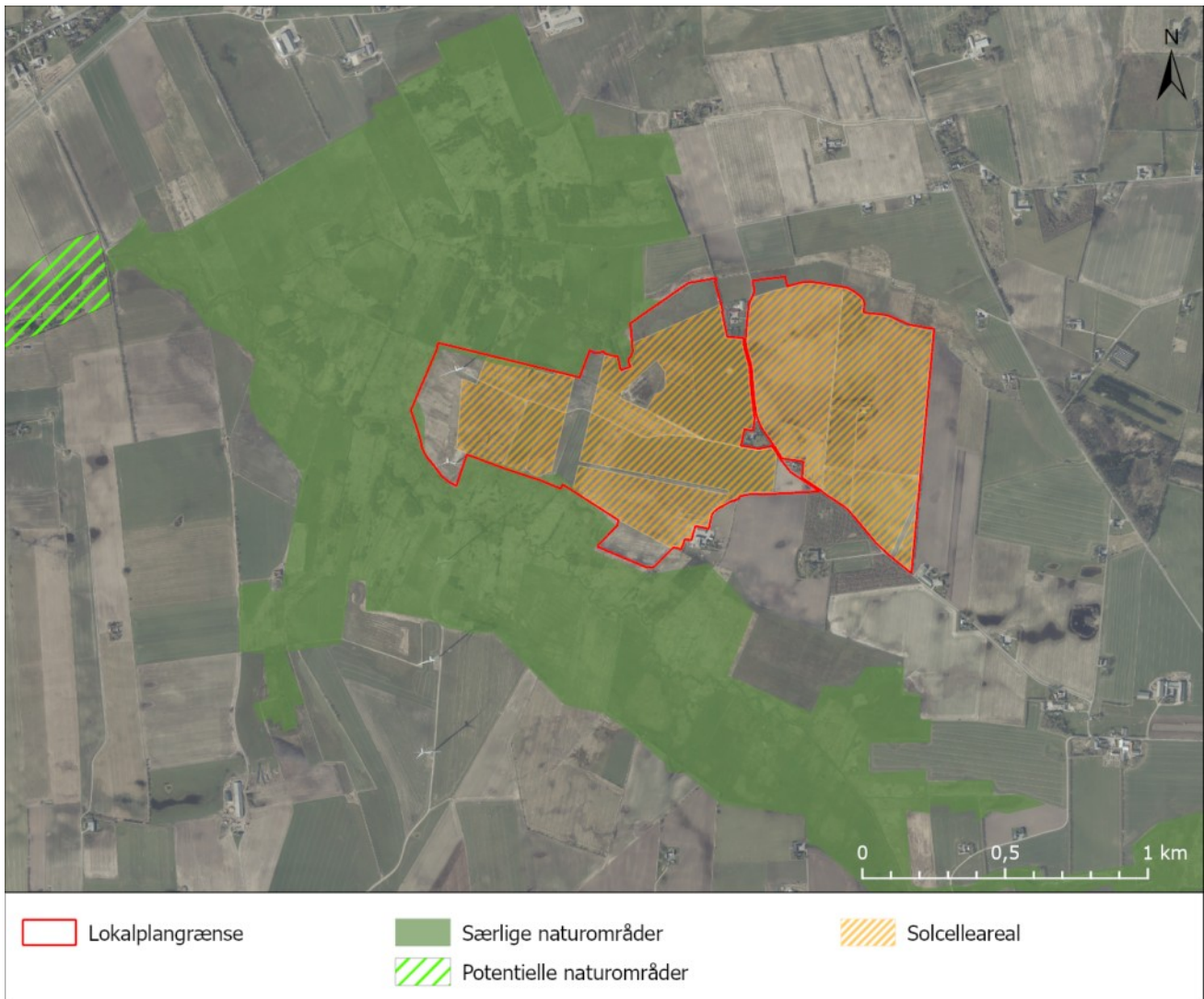
Det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet er berørt af Energinet.dks naturgastransmissionsledning. Opstilling af solcelleanlægget skal respektere adgangen til og drift af ledningen. Lokalplanen friholder en zone på 10 m omkring naturgasledningens midte for opstilling af solceller mv., i overensstemmelse med tinglyst deklaration.

Opstilling af vindmøller

Ifølge retningslinjen må der ikke opføres større tekniske anlæg inden for vindmølleparker. Lokalplanområdets vestlige del omfatter de to nordligste vindmøller i vindmølleparken Brorstrup. Etablering af solcelleanlægget vurderes at være i strid med retningslinjen, der ikke harmonerer med retningslinjerne for solenergi i kommuneplanen, der beskriver at solenergianlæg med fordel kan placeres i nærhed til infrastrukturanlæg og andre tekniske anlæg for at samle det.

Særlige naturområder

En del af lokalplanområdet er omfattet af udpegning som særligt naturområde. I de særlige naturområder skal planlægningen tjene til at forbedre naturkvaliteten. Beskyttelseshensynene kan kun tilsidesættes i det omfang særlige samfundsmæssige eller planlægningsmæssige hensyn taler for det.



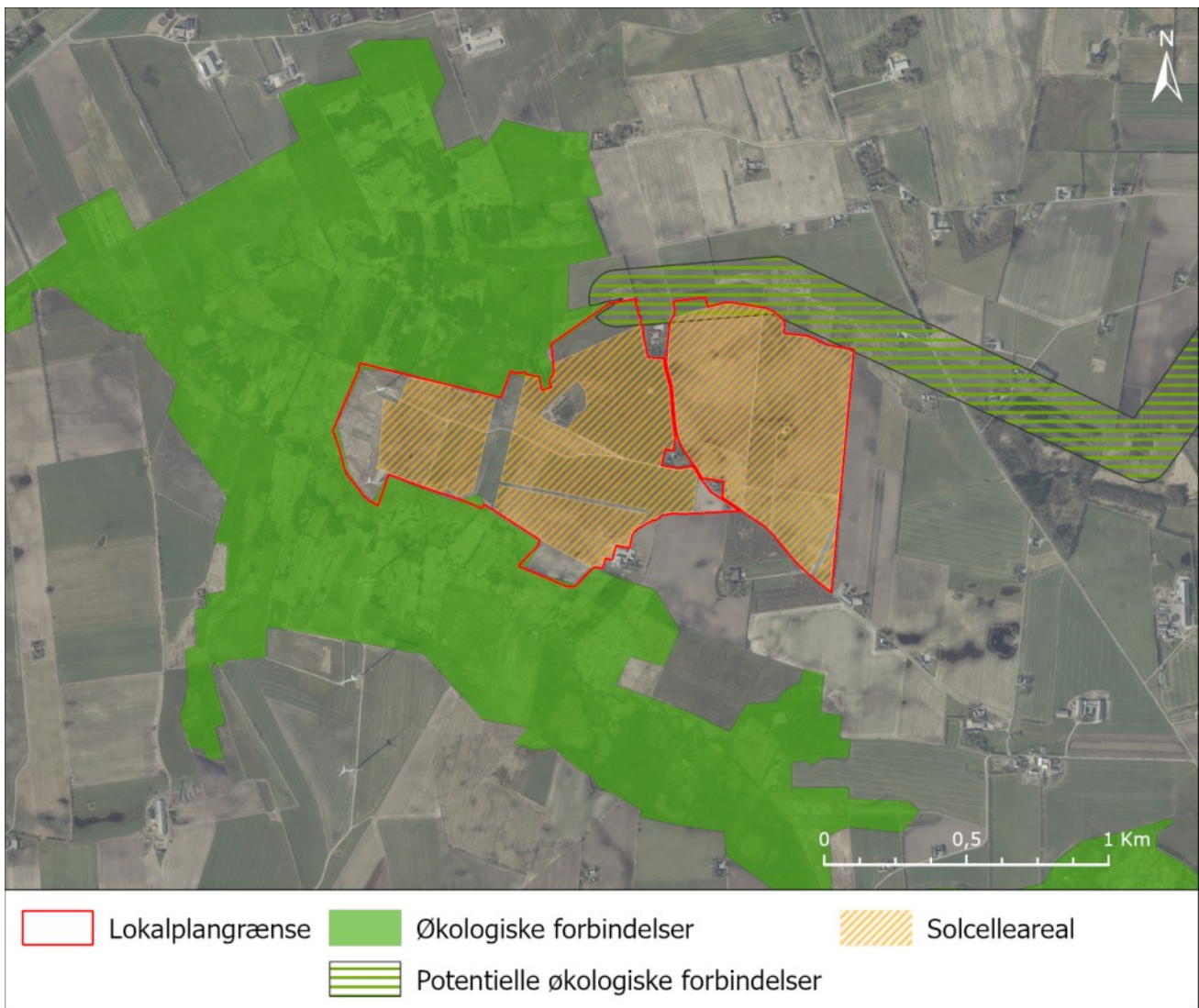
Kommuneplanens udpegninger til særlige naturområder og potentielle naturområdet.

Der er mindre overlap mellem lokalplanområdet og udpegning til særlig naturområder, der støder op til lokalplanområdet mod syd og vest. Med en ekstensivering af landbrugsdriften uden sprøjtning og gødskning vurderes lokalplanområdet at udgøre en buffer i forhold til naturarealerne, så de særlige naturområder understøttes.

Økologiske forbindelser

En del af lokalplanområdet er omfattet af udpegning som økologisk forbindelse. I de økologiske forbindelser skal planlægningen forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr, som forbindelserne skal sikre. Barrierer for dyre- og plantelivet skal så vidt muligt undgås. Hvis et nyt anlæg ikke kan undgås, skal virkningen reduceres med muligt.

Der er kun få overlap mellem lokalplanen og de økologiske forbindelser, der grænser op til lokalplanområdet mod nord, syd og vest. Med en ekstensivering af landbrugsdriften uden sprøjtning og gødskning vurderes lokalplanområdet at få et øget naturindhold og lægge som en buffer i forhold til naturarealerne, så disse samtidig understøttes.



Kommuneplanens udpegninger til økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

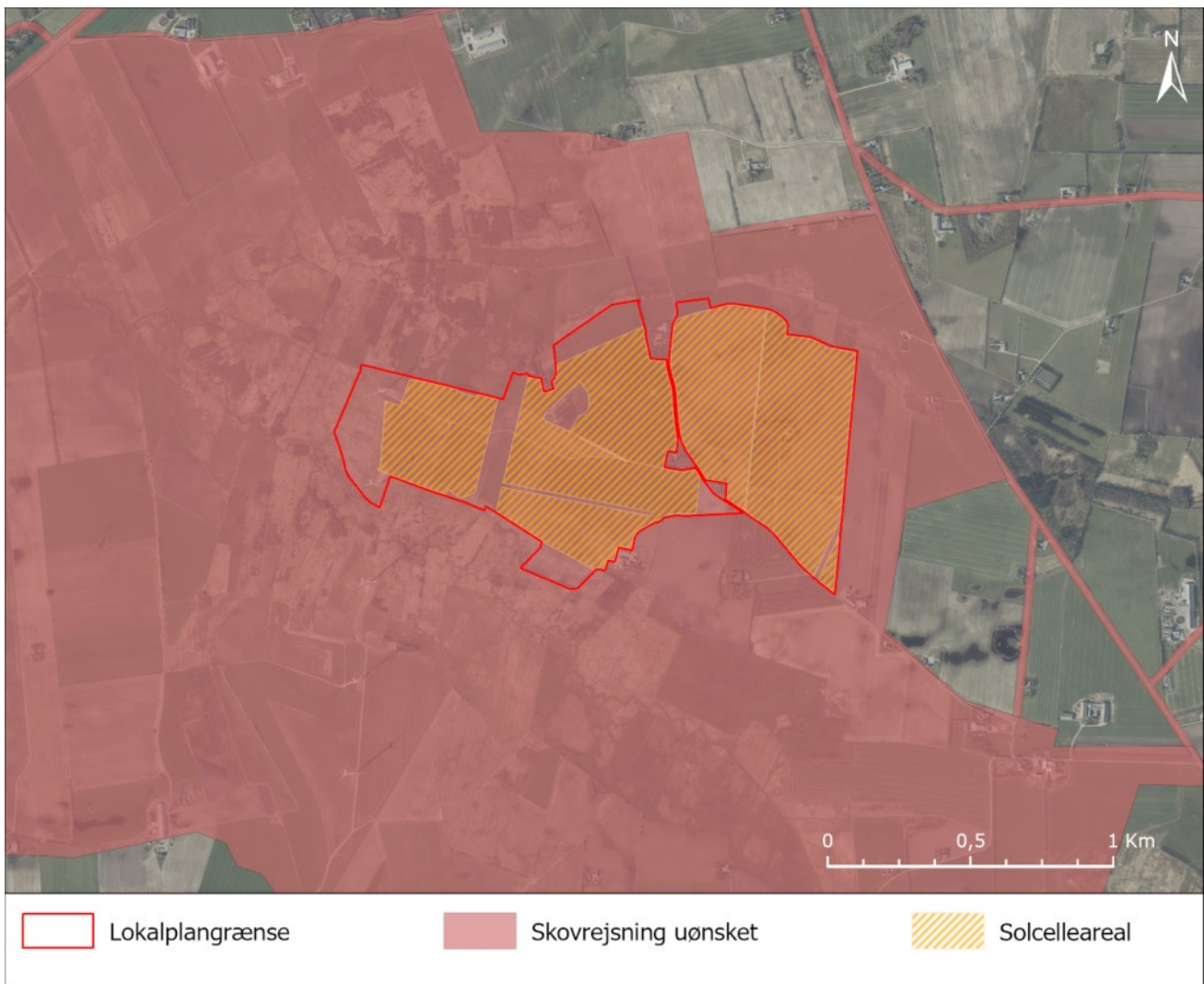
Potentielle økologiske forbindelser

En mindre del af lokalplanområdet nordlige del er omfattet af udpegning til potentiel økologisk forbindelse. Indenfor de potentielle økologiske forbindelser sigter planlægningen på friholdelse af arealerne for større tekniske anlæg mv., der modvirker, at arealerne kan rumme naturindhold og fungere som spredningsveje for planter og dyr.

Den potentielle økologiske forbindelse følger Brorstrup Bæk nord for lokalplanområdet. Dette område er i lokalplanen udlagt til vedvarende græs. Lokalplanen understøtter derudover den potentielle økologiske forbindelse ved at fastholde et 8 m arbejdsbælte og ekstensivering af arealerne ved solcelleanlægget.

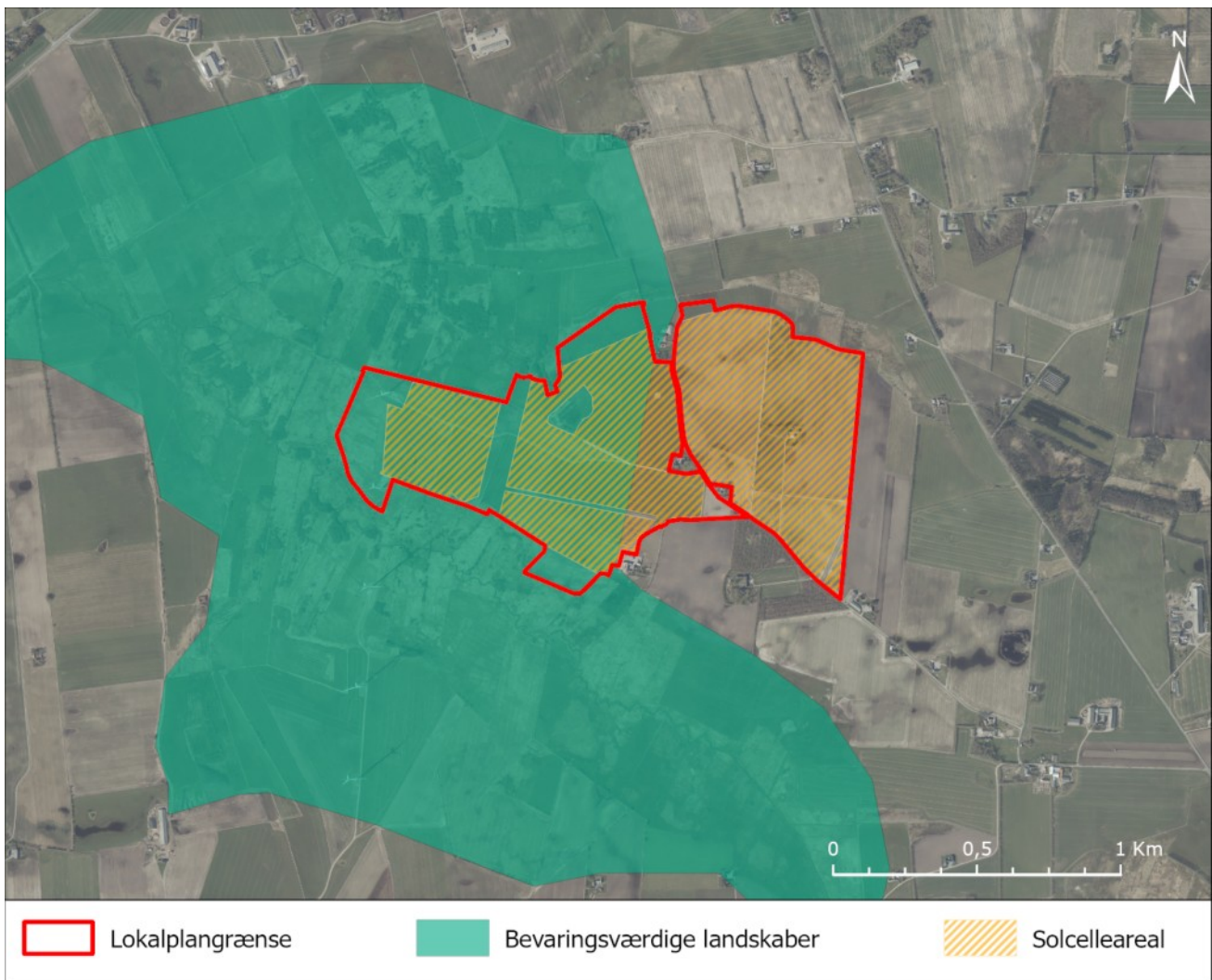
Skovrejsning uønsket

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket for at undgå sløring af bl.a. landskabelige og kulturhistoriske værdier. Retningslinjen vurderes ikke at være i strid med lokalplanen, da beplantningen omkring solcelleanlægget tilpasses områdets beplantningsstruktur.



Kommuneplanens udpegning med områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Bevaringsværdige landskaber



Kommuneplanens udpegning til bevaringsværdige landskaber.

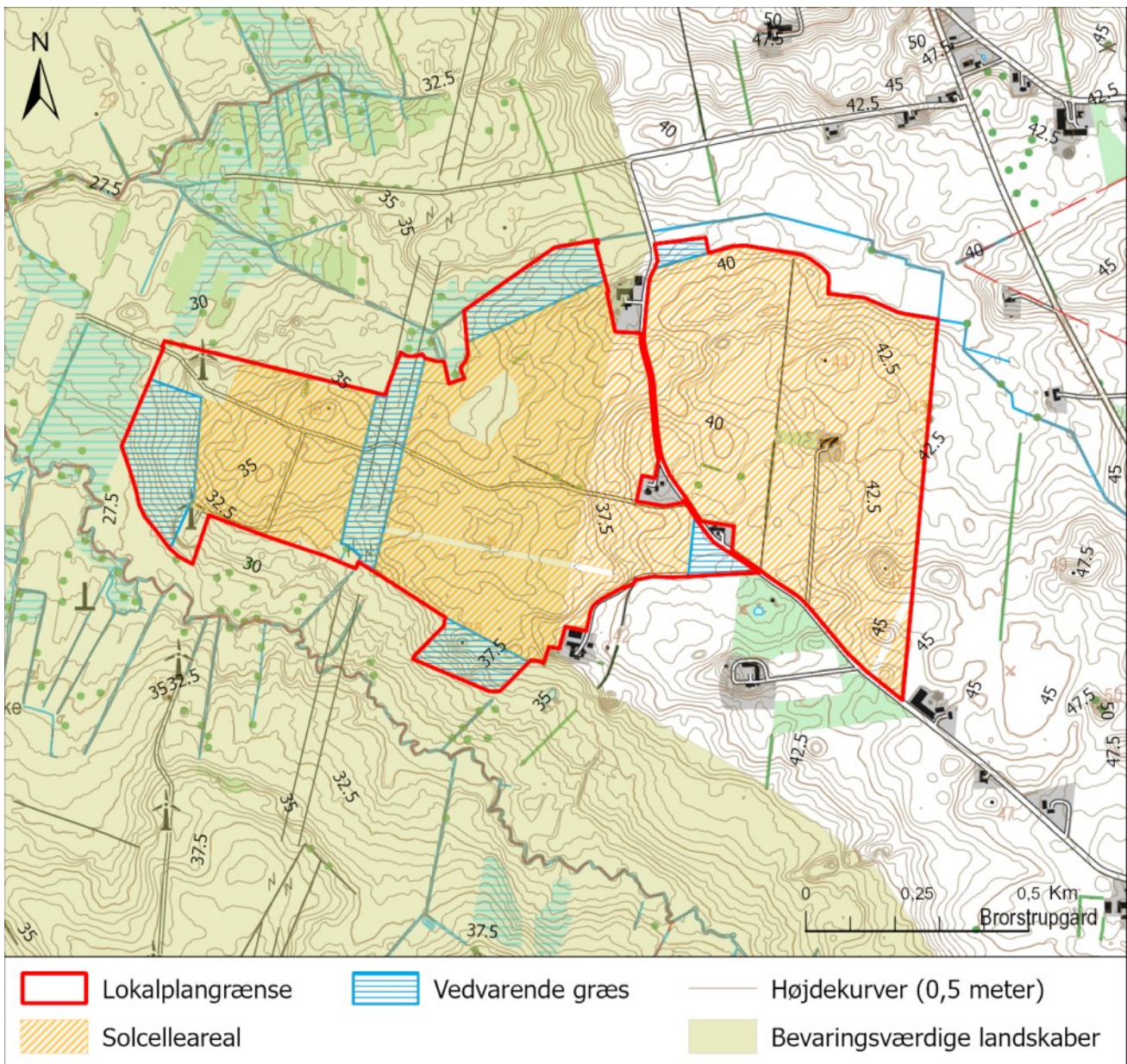
I de bevaringsværdige landskaber bør hensynet til at understøtte landskabets karakter vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Der bør kun gennemføres større og markant byggeri eller anlæg, der er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet. Bygninger og anlæg bør i disse tilfælde placeres og udformes med særlige hensyn til opretholdelsen af landskabets karakter og oplevelsesværdier.

I de bevaringsværdige landskaber bør byggeri og anlægs placering i terræn, bygningshøjder, materialevalg og belysning sikre, at der ikke sker langtrækkende negativ påvirkning af landskabet.

Udenfor de bevaringsværdige landskaber bør landskabets karakter opretholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, byggeri og tekniske anlæg i landskabets karaktergivende strukturer.

Lokalplanområdet vestlige del, der er beliggende inden for udpegningen til særligt værdifuldt landskab, er i dag præget af intensivt dyrkede landbrugsarealer og visuelt væsentligt påvirket af vindmøller, højspændingsmaster og -ledninger. Intaktheden af det oprindelige landskab for denne del af området vurderes som værende middel til dårlig. Vurderingen trækkes især ned af de forhold, at lavbundsområderne er afvandede og intensivt opdyrkede og ikke mindst af, at højspændingsledninger og -master i forskellige størrelser i området dominerer visuelt. De 150 meter høje vindmøller bidrager med et teknisk præg til landskabet, og det er i deres samspil med de forskelligartede højspændingsledninger og -master, som får området til at fremstå stærkt forstyrret.



Bevaringsværdige landskaber, landskab og lokalplanens indhold

Der er foretaget en vurdering af landskabets karaktergivende elementer, og solcelleanlægget holdes øst for den eksisterende vindmøllerække for ikke at sløre landskabet yderligere, se figur ovenfor. Yderligere definerer og tydeliggør terrænforskellene i landskabet overgangen mellem det bevaringsværdige ådalslandskab og landbrugslandskabet. Afgrænsningen af solcelleanlægget er tilpasset efter det naturlige terræn.

For yderligere at styrke overgangslandskabet mellem ådalen og solcelleanlægget, udlægges større arealer i vedvarende græs, se kortet ovenfor. Græsarealerne mod vest og syd er terrænmæssigt beliggende i overgangen mellem det bevaringsværdige ådalslandskab og langbrugslandskabet. Disse græsudlæg bidrager til, at der skabes et bredere og mere naturligt afgrænset ådalslandskab.

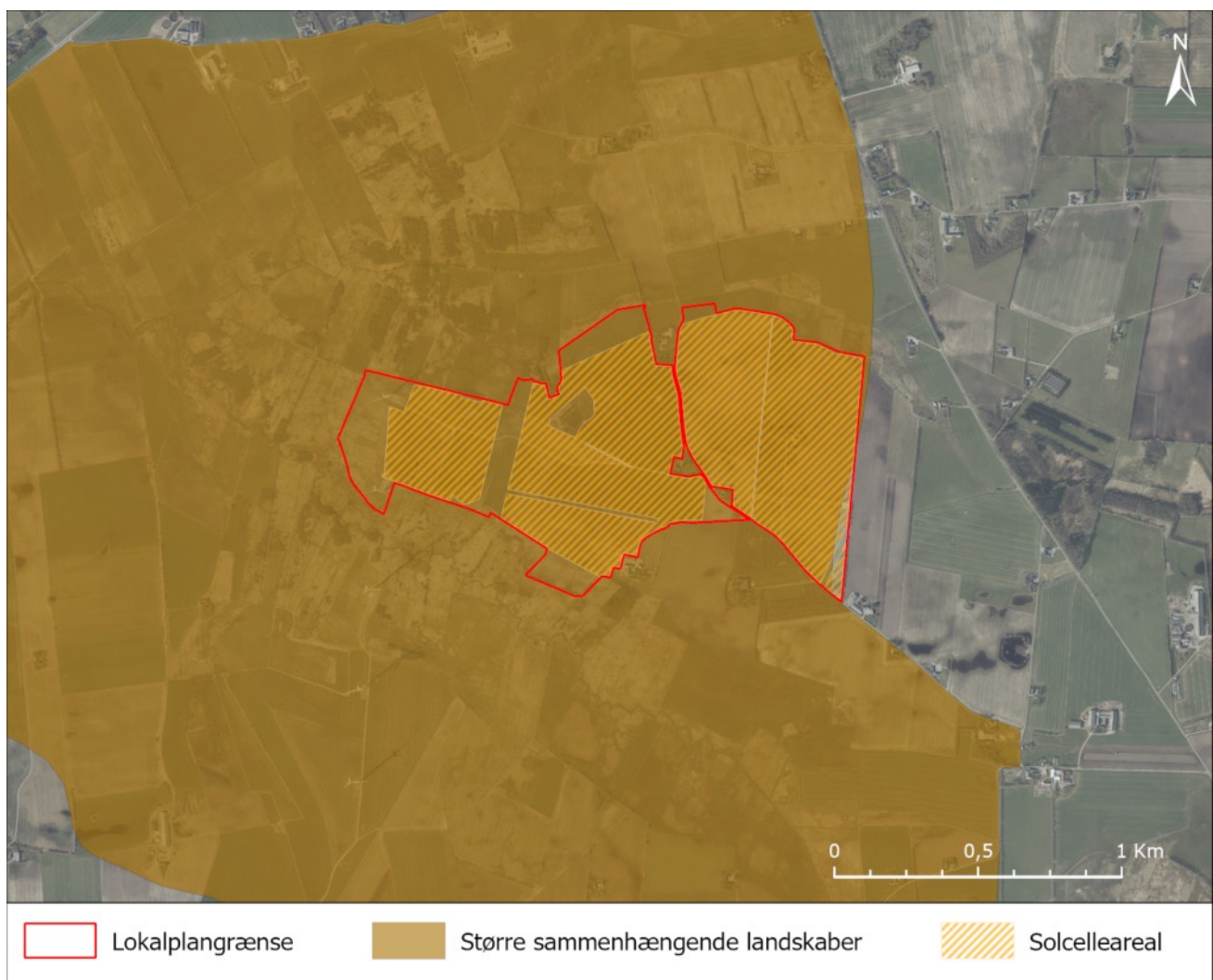
For at afskærme solcelleanlægget fra indkig og opretholde det omkringliggende landskabs karakter og oplevelsesværdier, etableres der en afskærmende bevoksning omkring anlægget. Beplantningen tager udgangspunkt i områdets eksisterende beplantningsstruktur med spredt bevoksning af levende hegn, typisk enrækkede, og krat og mindre trægrupper samt de kransende træplantninger ved bebyggelserne. Kendetegnende for området er, at de levende hegn er nord-sydgående.

Den nye beplantning omkring anlægget mod Lerkenfeld Å fastsættes til spredt kratbeplantning og enkelte mindre trægrupper, der formidler overgangen til lavbundslandskabet. Beplantningen opføres med en varierende bredde på mellem 5-20 m og 3-9 rækker beplantning. Der etableres 3 rækker beplantning ved 5 m bredde, 6 rækker ved 10 m bredde, 9 rækker ved 15 m bredde og derover. Rækkerne etableres uden struktur og med uens mellemrum, for at sikre en åben struktur. Eksempel på anbefalede arter og illustrationstegning kan ses under afsnittet "Lokalplanens fremtidige forhold".

Mod øst og vest etableres tæt afskærmende beplantning i form af nord-sydgående plantebælter.

Anlægget vil fremstå som et markant teknisk element, der særligt for det Bevaringsværdige landskab vil bryde lavbunds karakteren og de lange kig gennem landskabet. Kommuneplanudpegningen bevaringsværdige landskaber vurderes af have en høj sårbarhed overfor påvirkning med anlæg og beplantning, men påvirkningens intensitet vurderes at kunne reduceres til middel med implementering af afværgetiltaget, da beplantningen etableres med udgangspunkt i den eksisterende beplantning i området med spredt kratbevoksning. Samlet betragtet vil solcelleanlægget have en moderat negativ påvirkning af landskabet, imidlertid vil de foreslåede afværgeforanstaltninger i nogen grad afbøde landskabspåvirkningen.

Større sammenhængende landskaber



Kommuneplanens udpegning til større sammenhængende landskaber.

Beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier bør prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

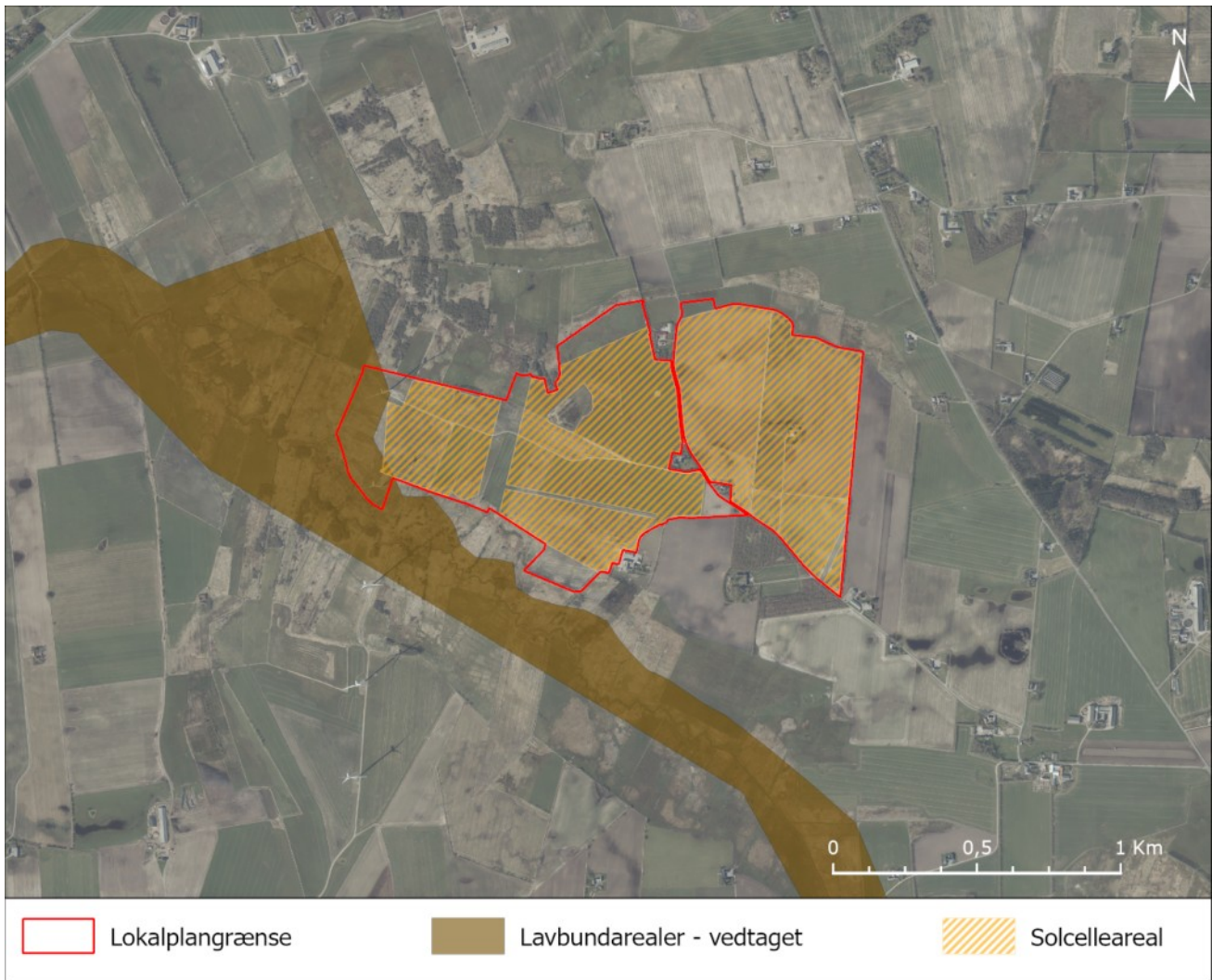
De større sammenhængende landskaber bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængene eller har konsekvenser for de karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne.

Lokalplanområdets østligste del er i dag visuelt præget af intensivt dyrkede landbrugsarealer. De omkringliggende arealer er påvirket af vindmøller, højspændingsmaster og -ledninger og landbrugsbygninger. Intaktheden af det oprindelige landskab for denne del af lokalplanområdet vurderes som værende middel til dårlig. Vurderingen trækkes især ned af de forhold, at områderne er afvandede og intensivt opdyrkede og ikke mindst de mange højspændingsledninger og -master i forskellige størrelser og type, der er synlige i de omkringliggende områder. De 150 meter høje vindmøller bidrager med et teknisk præg til landskabet, og det er i deres samspil med de forskelligartede højspændingsledninger og -master, som får området til at fremstå stærkt forstyrret.

For bedst muligt at indpasse solcelleanlægget i det omkringliggende landskab, tilpasses afgrænsningen af solcelleanlægget således, at det holdes øst for den eksisterende vindmøllerække. For yderligere at tilpasse solcelleanlægget i landskabet, udlægges der større arealer omkring anlægget i vedvarende græs, ligesom der etableres en tæt, afskærmende bevoksning omkring anlægget.

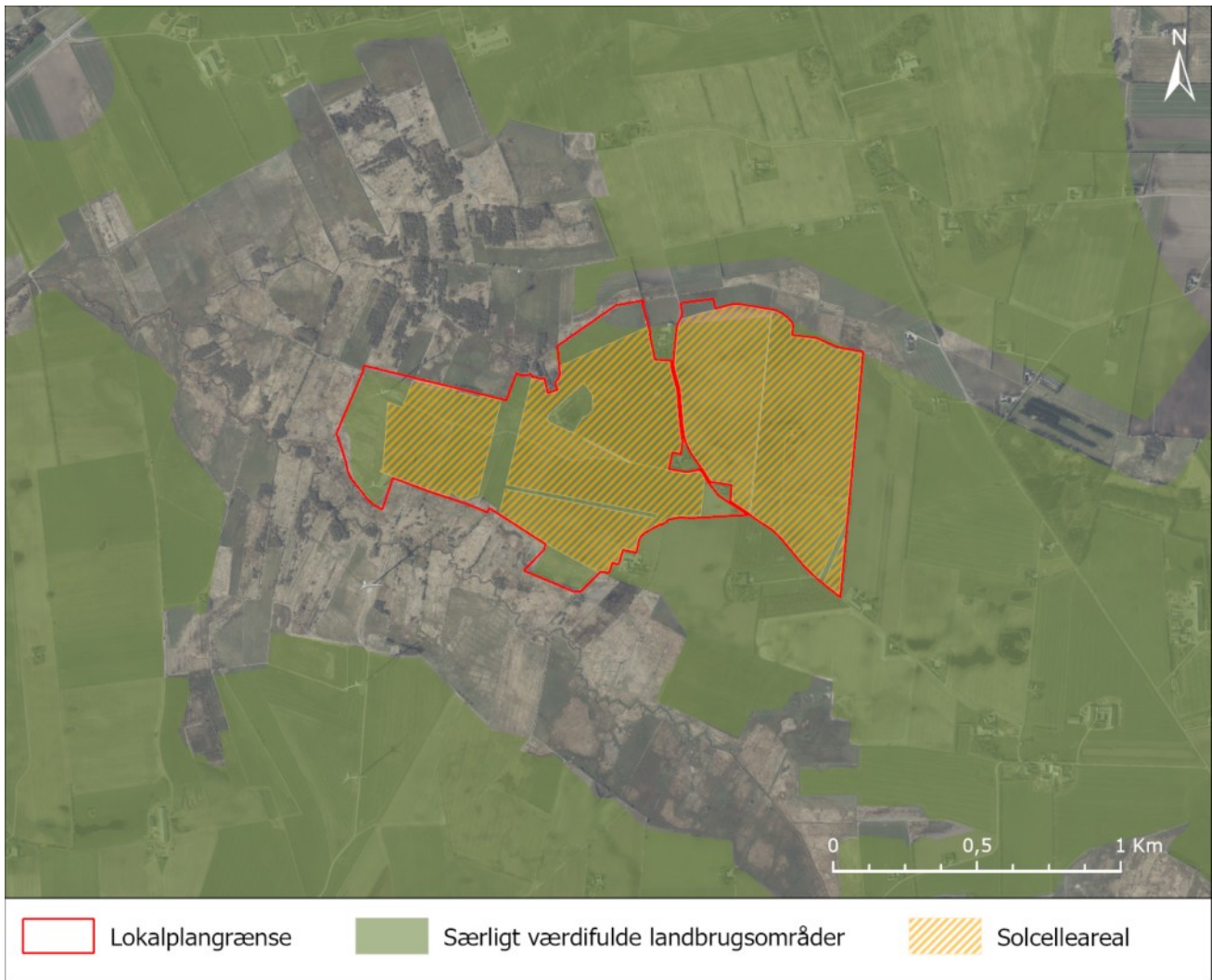
Lavbundsarealer



Kommuneplanens udpegning til lavbundsarealer.

Lavbundsarealer skal friholdes for byggeri og anlæg, der kan forhindre, at de kan genoprettes som vådområder. Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med retningslinjen.

Særligt værdifuld landbrugsjord



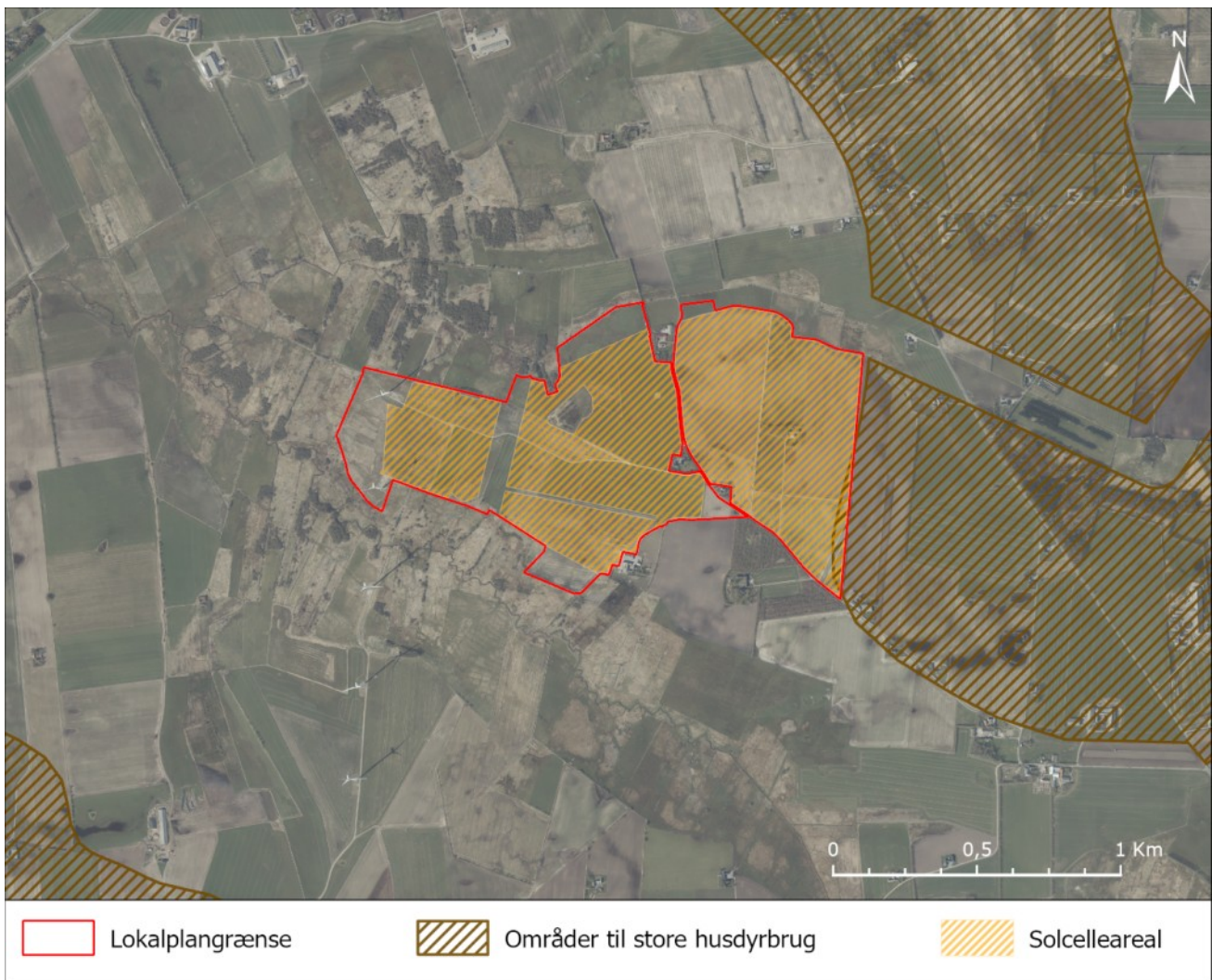
Kommuneplanens udpegninger med særligt værdifulde landbrugsområder.

I de særligt værdifulde landbrugsområder er et primært hovedhensyn landbrug og dets fortsatte arealanvendelse.

I områderne må der som udgangspunkt ikke planlægges eller etableres anlæg og andet, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugets arealmæssige drift. Begrænsninger kan f.eks. være byudvikling, skovrejsning, rekreative områder og formål samt lugtpåvirkelige funktioner og anlæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området skal reetableres til landbrugsdrift eller naturarealer efter solcelledriftens ophør. Anlægget vurderes derfor ikke at være i strid med landbrugsinteresserne i området.

Områder til store husdyrbrug



Kommuneplanens udpegning til store husdyrbrug.

En mindre del af lokalplanområdet østlige del er omfattet af udpegning til store husdyrbrug.

Driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug kan efter en konkret vurdering placeres inden for de udpegede områder.

Indenfor områder til driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug, må der som udgangspunkt ikke planlægges eller etableres anlæg, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Placering af et solcelleanlæg i området vurderes ikke at medføre en negativ påvirkning af de fremtidige driftsmuligheder for store husdyrbrug

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 244, som udlægger området til tekniske anlæg i form af vindmøller.

Bestemmelse § 3.2 i den eksisterende lokalplan nr. 244 ophæves indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan nr. 340.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og forbliver i landzone efter planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet. Formålet hermed er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Bygherre har anmodet om, at det konkrete solcelleprojekt skal undergå en miljøvurdering (VVM), jf. miljøvurderingslovens §18, stk. 2. Samtidigt har Rebild Kommune vurderet, at kommuneplantillæg og lokalplan er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 8. Miljøvurderingerne er udarbejdet som én samlet miljørapport, der er vedlagt planforslagene.

Følgende miljøemner er belyst i miljørapporten:

- Landskab
- Klima
- Biodiversiteten
- Vand
- Befolkningen
- Menneskers sundhed
- Arealanvendelse

Kulturforhold

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinjer.

Brorstrup kirke ligger ca. 700 m sydøst for lokalplanområdet.

Sten- og jorddiger

Der er tre registrerede sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet. Der holdes en respektafstand på 5 m fra sten- og jorddiger i overensstemmelse med museumsloven.

Der kan være behov for digegennembrud i forbindelse med etablering af interne veje. Digegennembrud forudsætter dispensation fra Museumslovens §29a.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet 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 fra mennesker eller dyr, 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.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Den arkæologiske forundersøgelse og eventuelt efterfølgende arkæologisk arbejde vil blive lavet i forbindelse med byggemodningen af området.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede, såkaldte Natura 2000-områder. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planområdet ligger henholdsvis ca. 5,5 km og 3,5 km fra nærmeste Natura 2000-områder. Det drejer sig om habitatområdet Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, fuglebeskyttelsesområdet Rold Skov, samt habitatområde Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. På grund af afstanden vurderes det ikke, at planforslaget vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for Natura 2000-områderne.

Der vil dog være en indirekte effekt i forbindelse med skiftet fra landbrugsjord til solcelleanlæg, herunder ophør af gødsning. Dette vurderes at medføre en reduktion af kvælstoftilførslen til Lovns Bredning, hvilket understøtter bestræbelserne på at nå vandplanernes mål om "god økologisk tilstand" i dette kystvandområde. Indsatsbehovet i forhold til kvælstof er her stort og bredningen er samtidig en del af Natura 2000 området Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådale samt Skravad Bæk. Plan og projekt understøtter derfor samtidig bestræbelserne på at opnå "gunstig bevaringsstatus" for de marine Natura 2000 naturtyper i Lovns Bredning.

Beskyttet natur

Lokalplanområdet består hovedsageligt af landbrugsjord i almindelig drift. Centralt i den vestlige del af lokalplanområdet findes dog et § 3 beskyttet naturområde (se kortbilag 2). Der kan ikke opsættes solceller eller andre anlæg inden for en respektafstand på 10 m til § 3 arealet. Lokalplangrænsen følger desuden grænsen af de beskyttede naturarealer omkring Lerkenfeld Å og nordøst omkring lokalplangrænsen til Brorstrup Kærvej. I disse områder er der registreret § 3 beskyttet natur.

Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet berører ikke åbeskyttelseslinje.

Mod nord grænser lokalplanen op til Brorstrup bæk. Der etableres ikke beplantning, faste hegn eller anlæg inden for 8 m fra vandløbets øverste kant i overensstemmelse med vandløbsregulativet.

I den sydlige del af lokalplanområdet findes den rørlagte del af vandløbet Abildgårdsgrøften. Der må ikke etableres beplantning, faste hegn, anlæg eller bebyggelse så nær den rørlagte del af Abildgårdsgrøften, at der er fare for at rørledningen beskadiges, tilstoppes eller ikke kan vedligeholdes. Dog må interne veje krydse Abildgårdsgrøften, hvis det sker tilnærmelsesvist vinkelret herpå, og der kan opnås tilladelse til krydsningen fra Rebild Kommune. Hvis "vejene" bare tilsås med græs (dvs. ingen anlæg) kræver det ikke tilladelse.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Brorstrup Kærvej. Den vestlige del af lokalplanområdet udnytter eksisterende adgangsvej til vindmølleparken Brorstrup. Den østlige del af lokalplanområdet vejbetjenes via to overkørsler fra Brorstrup Kærvej.

De interne serviceveje anlægges i en bredde på minimum 5 m.

Teknisk forsyning

Tilslutningspunktet for solcelleanlægget kendes ikke på nuværende tidspunkt, og der er derfor ikke fastlagt tracé for kabelføring. Det lokale netselskab skal anvise det samfundsmæssige mest hensigtsmæssige tilslutningspunkt samt spændingsniveau. N1 A/S, som er netselskab i området, forventes at være ansvarlig for nettilslutning af solcelleanlægget. Der er dog mulighed for, at anlægget skal tilsluttes direkte til det overordnede net, som administreres af Energinet. Kabler til solcelleanlægget skal fremføres i jorden. Kabler på over 100 kV skal VVM-screenses.

Naturgasledning

Der ligger en naturgastransmissionsledning inden for lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Naturgasledningen og tilhørende tinglyste rettigheder skal respekteres.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra xxx vandværk.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Ca. 450 m øst for lokalplanområdet er der udpeget et område med særlige drikkevandsinteresser.

Solcelleanlægget eller teknikbygninger vurderes ikke at kunne udgøre en trussel for grundvandet. Det vurderes samlet set, at tilførslen af næringsstoffer og pesticider til arealerne og udvaskningen til drikkevand og grundvand vil begrænses væsentligt med planforslagene og realisering af projektet, hvor landbrugsjord overgår til arealer med solceller.

Forurening

Lokalplanområdet udlægges til teknisk anlæg i form af solcelleanlæg på terræn. Støjgrænser i forhold til naboområder skal overholdes. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen.

Jordforurening

Området inden for lokalplanens afgrænsning er ikke områdeklassificeret, og der stilles derfor ingen særlige krav i forbindelse med terrænregulering eller lignende. Der må ikke tilføres forurenede jord.

Planens realisering indebærer ikke jordflytning.

Opdages der jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. §71 i Lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord.

Servitutter

Der er ved lokalplanens udarbejdelse gennemført en servitutedegørelse. Der vurderes ikke at være tilstandsservitutter, der skal ophæves via lokalplanen. Følgende servitutter vurderes at være relevante for lokalplanens indhold:

Matr.nr. 3æ, 3p, 6c, 7p

Tinglyst: 23.12.1963

Titel: Dokument om master

400 kV luftledning. Lokalplanen respekterer højspændingsledningerne og det udlagte servitútbælte.

Matr.nr. 7p

Tinglyst: 15.12.1977

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Der er tinglyst et nedsivningsanlæg fra matr.nr. 3ag på matr.nr. 7p. Bygherre skal tage højde for nedsivningsanlægget ved detailudformning af solcelleprojektet.

Matr.nr. 6c

Tinglyst: 11.10.1983

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Der er tinglyst en rørledning til Brørstrup Å i den nordlige del af lokalplanområdet. Deklarationen indeholder ikke anvendelsesbegrænsninger på arealet, men bygherre skal tage højde for rørledningen ved bygge- og anlægsarbejde.

Matr.nr. 2a

Tinglyst: 14.05.1987

Titel: Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas

Naturgasledning på tværs af matr.nr. 2a. Der må ikke bebygges mv. nærmere end 20 m fra ledningsmidte. Deklarationsarealet er udtaget for området, hvor der kan opsættes solceller, og begrænsninger i beplantning er indarbejdet i lokalplanens beplantningsbestemmelser.

Matr.nr. 7p, 6c, 3p, 3æ

Tinglyst: 05.07.1990

Titel: Dokument om luftledning mv.

150 kV luftledning. Lokalplanen respekterer højspændingsledningerne og det udlagte servitútbælte.

Matr.nr. 7p

Tinglyst: 11.11.2004

Titel: Dokument om nedsivningsanlæg mv.

Der er tinglyst ret til et nedsivningsanlæg fra matr.nr. 7d på matr.nr. 7p. Bygherre skal tage højde for nedsivningsanlægget ved detailudformning af solcelleprojektet.

Matr.nr. 6c

Tinglyst: 17.10.2021

Titel: Deklaration om vindmøller

Der er tinglyst ret til vingeoerslag på naboarealer, udvidelse af veje og kranpladser. Bygherre skal tage højde for driften af vindmølleparken ved detailudformning af solcelleprojektet.

Matr.nr. 6c, 3p, 3ø

Tinglyst: 19.02.2013

Titel: Deklaration om kabelanlæg og transformerstationer

Placering af kabel. Bygherre skal tage højde for kablet ved detailudformning af solcelleprojektet.

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 forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt, indtil den tages i brug til det, lokalplanen fastlægger.

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan, skal bygherre få tinglyst en deklaration, med Rebild Kommune som påtaleberettiget, med vilkår om at anlægget inkl. installationer og anlæg mv. fjernes fuldstændig senest ét år efter, at driften af anlægget ophører.

Når solcelleanlægget ikke længere er i drift, kan området reetableres til landbrugsjord eller natur.

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven.

Overkørselstilladelser til området vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Godkendelse af brug af regnvand

Rebild Kommune kan stille vilkår om etablering af foranstaltninger for rensning af overfladevandet for grundvandstruende stoffer, hvis dette vurderes nødvendigt. Det vil eksempelvis kræve opsamling og bortskaffelse af vandet fra rensning af tag eller solpaneler efter gældende regler i området.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til solcelleanlæg, herunder sikre etablering af tekniske anlæg og øvrige nødvendige installationer, veje og hegn mv.,
- at sikre, at solcelleanlægget indpasses bedst muligt i de landskabelige interesser i området,
- at sikre etablering af afskærmende beplantningsbælter, der tilpasses landskabet og den eksisterende beplantningsstruktur,
- at fastlægge bestemmelser for solcelleanlæggets placering, udformning og fremtræden.
- at sikre, at arealerne føres tilbage til landbrug eller natur, når driften af anlægget ophører.

Ad 1.1

Bestemmelseskommentar

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 3p, 3æ, 25, 3ø, 3ad, 2f og en del af 5bc, 6c, 4ag, 3e, 7p, 5m, 5l, 2a og 4e alle i Brorstrup By, Brorstrup, samt alle matrikler, der efter dato udstykkes herfra.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i landzone og forbliver i landzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

2.3 Bonusvirkning

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter de nødvendige landzonetilladelser til:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg, jf. § 3.1,
- Udstykning og sammenlægning af ejendomme jf. § 4.
- Etablering af interne veje, vendepladser og manøvrearealer, jf. § 5.
- Opførelse af solcelleanlæg og de for driften nødvendige tekniske installationer og anlæg, jf. § 6 og §7.
- Etablering af læskure til dyrehold, jf. § 6.6 og 7.4.
- Etablering af hegn, jf. § 8.

Der skal tinglyses en deklaration om fjernelse af solcelleanlægget efter driftens ophør. Rebild Kommune skal være påtaleberettiget for deklarationen. Deklarationen tinglyses ved planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet kan anvendes til solenergianlæg og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger/transformatorstationer, invertere og andre tilhørende installationer samt vejanlæg, indhegning og beplantningsbælter.

Inden for lokalplanområdet kan der holdes dyrehold til afgræsning og etableres nødvendige læskure.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der kan foretages udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning af grunde.

Indenfor lokalplanområdet må der ske udstykning af tekniske bygninger, herunder transformere.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Brorstrup Kærvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet kan brydes til vejadgang.

Eksisterende adgangsveje og vendepladser til vindmøllerne og stier i området skal bibeholdes.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

5.2 Veje

Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres veje og arbejdsarealer, som er nødvendige for driften af anlægget.

Veje og arbejdsarealer må ikke etableres indenfor:

- 5 m fra beskyttede sten- og jorddiger,
- 10 m fra beskyttede naturtyper,
- 8 m fra vandløb (vandløbets øverste kant)

Der kan i mindre omfang etableres digegennembrud til interne veje, såfremt der opnås dispensation hertil fra Rebild Kommune.

5.3 Stier

Der udlægges areal til en ny sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

5.4 Belægning

Interne veje og vendepladser skal etableres med belægning, som tillader nedsivning af regnvand, herunder grus og tilsvarende godkendt vejmateriale, eller fremstå som græsbelædede arealer.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer

Solenergianlæg, bebyggelse eller andre tekniske anlæg må ikke etableres indenfor:

- 5 m fra beskyttede sten- og jorddiger,
- 10 m fra beskyttede naturtyper,
- 8 m fra vandløb (vandløbets øverste kant),
- 10 m fra ledningsmidte for naturgasledning,
- 15 m målt fra de yderste ledninger på eksisterende 150 kV og 400 kV luftledninger.

6.2 Solenergianlæg

Solenergianlæg skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste areal til solceller.

Solenergianlæg må etableres med en maksimal højde på 3,2 meter, målt fra terræn ved de enkelte solpaneler.

6.3 Solpaneler

Solpanelerne skal etableres i lige, parallelle rækker med en ensartet afstand mellem rækkerne. Teknologien for solcellerne skal være ens inden for lokalplanområdet og solcellepanelerne skal orienteres i samme retning.

Ad 6.3

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opstilles forskellige typer af solcelleanlæg. Bestemmelsen sikrer, at der inden for området alene opstilles samme type anlæg, f.eks. fast monterede solceller eller solceller med tracking teknologi.

6.4 Teknikbygninger og containere

Tekniske anlæg, som teknikbygninger og containere skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste areal til solceller.

Teknikbygninger må udføres med en maksimal højde på 3,5 m over terræn og med et grundareal på op til 16 m² pr. enhed.

Containere må udføres med en maksimal højde på 2,6 m over terræn og med et grundareal på op til 15 m² pr. enhed.

Der kan etableres meteorologimaster/vejrmaster med en maksimal højde på op til 7 meter.

Der må maksimalt opstilles teknikbygninger og containere med et samlet grundareal på 1.000 m².

6.5 Transformerstation

Der udlægges et byggefelt til transformatorstation, herunder effekttransformere, koblingsstation og tilhørende udendørs tekniske konstruktioner, som vist i princippet på kortbilag 2. Det udlagte areal er ca. 13.000 m².

Der må indenfor byggefeltet til transformerstationen etableres én transformerstation med:

- én eller flere effekttransformere med en maksimal højde på 8,5 meter,
- én koblingsstation på op til 150 m² med en maksimal højde på 5,5 meter,
- tilhørende udendørs tekniske konstruktioner på op til 3.000 m² med en maksimal højde på 8,5 meter.
- en endetræksmast med en højde op til 13,5 m og
- én lynafleder med en højde på op til 22 meter.
- Én meteorologimast/vejr mast med en maksimal højde på op til 7 meter.

Det samlede område til transformatorstationen må maksimalt udgøre 5.000 m².

Hvis hele eller dele af området til transformatorstation ikke udnyttes, kan arealet anvendes til opførelse af solcelleanlæg.

6.6 Læskure

Der kan etableres mindre læskure til græssende dyr inden for det på kortbilag 2 viste areal til solceller.

Grundarealet af det enkelte skur må ikke overstige 50 m² og højden på læskure må ikke overstige 3 m.

6.7 Fordelingstransformere

Der må ikke placeres fordelingstransformere inden for en afstand på 100 m fra beboelse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Solcellepaneler

Solcellepanelerne inden for lokalplanområdet skal fremtræde med samme farve, størrelse og udformning.

Solcellepanelerne skal være refleksbehandlede, så der ikke opstår refleksgener for omkringboende og trafikanter.

7.2 Teknikbygninger og transformere

Teknikbygninger og transformere skal fremtræde i afdæmpede farver samt ensartede materialer og udformning.

7.3 Læskure

Læskure skal opføres med fladt tag eller ensidig lav taghældning og have mindst én åben side for at have et primitivt udtryk.

Læskurene skal fremtræde i ensartede i materiale og udformning og skal udføres i en afdæmpet farve.

7.4 Skilte

Indenfor lokalplanområdet må der kun opstilles informationstavler herunder skilte med sikkerhedsinformation, kontaktinformation o.lign.

Skiltene må have en maksimal højde og bredde på 1,5 meter, må ikke være belyste og skal stå i tilknytning til bebyggelse.

Skiltene må kun være informerende og må ikke opsættes med reklameformål.

7.5 Belysning

Der må ikke etableres permanent belysning inden for lokalplanområdet.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Vedvarende græs

Der udlægges areal til vedvarende græs, som vist på kortbilag 2, hvor der ikke må etableres solenergianlæg, beplantningsbælte eller nogen form for bebyggelse.

8.2 Beplantningsbælter

Der skal etableres 3-rækkede beplantningsbælter bestående af hjemmehørende og egnstypiske buske og træer i en bredde på minimum 5 meter, som vist på kortbilag 3 markeret med "3-rækket beplantningsbælte". Beplantningsbæltet skal i udvokset tilstand have en minimumshøjde, der overstiger solcellernes højde.

Eksisterende beplantning som vist på kortbilag 3 skal bevares. Eksisterende beplantning kan suppleres efter behov.

Der skal etableres en slørende beplantning i form af spredt krat evt. suppleret med mindre trægrupper, som vist på kortbilag 3 markeret som "spredt kratbeplantning". Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske buske og træer.

Beplantningsbælterne skal etableres i en afstand på:

- 5 m fra beskyttede sten- og jorddiger,
- 10 m fra beskyttede naturtyper,
- 8 m fra vandløb (vandløbets øverste kant),
- 2 m fra ledningsmidte for naturgasledning,
- 15 m målt fra de yderste ledninger på eksisterende 150 kV og 400 kV luftledninger.

Hvis ikke hele det udlagte område udnyttes til solcelleanlæg, kan den afskærmende beplantning etableres, så den følger afgrænsningen for solcelleanlægget fremfor markeringen på kortbilag 3.

8.3 Trådhegn

Der kan etableres trådhegn omkring solcelleanlægget med en maksimal højde på 2,2 meter.

Hvor der er beplantningsbælte, skal trådhegnet etableres på indersiden af beplantningsbæltet.

8.4 Oplag

Der må ikke etableres oplag inden for lokalplanområdet i driftsfasen.

8.5 Belægning

Hvor væske fra solcelleanlægget håndteres, skal der etableres befæstet belægning med mulighed for opsamling af eventuelt spild.

8.6 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres. Der må kun ske terrænreguleringer i forbindelse med teknikbygninger og transformerstation og ikke større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Ad 8.6

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, ledninger og bebyggelse.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Eltransmissionsledninger skal udføres under terræn.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelse § 3.2 i den eksisterende lokalplan nr. 244 indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

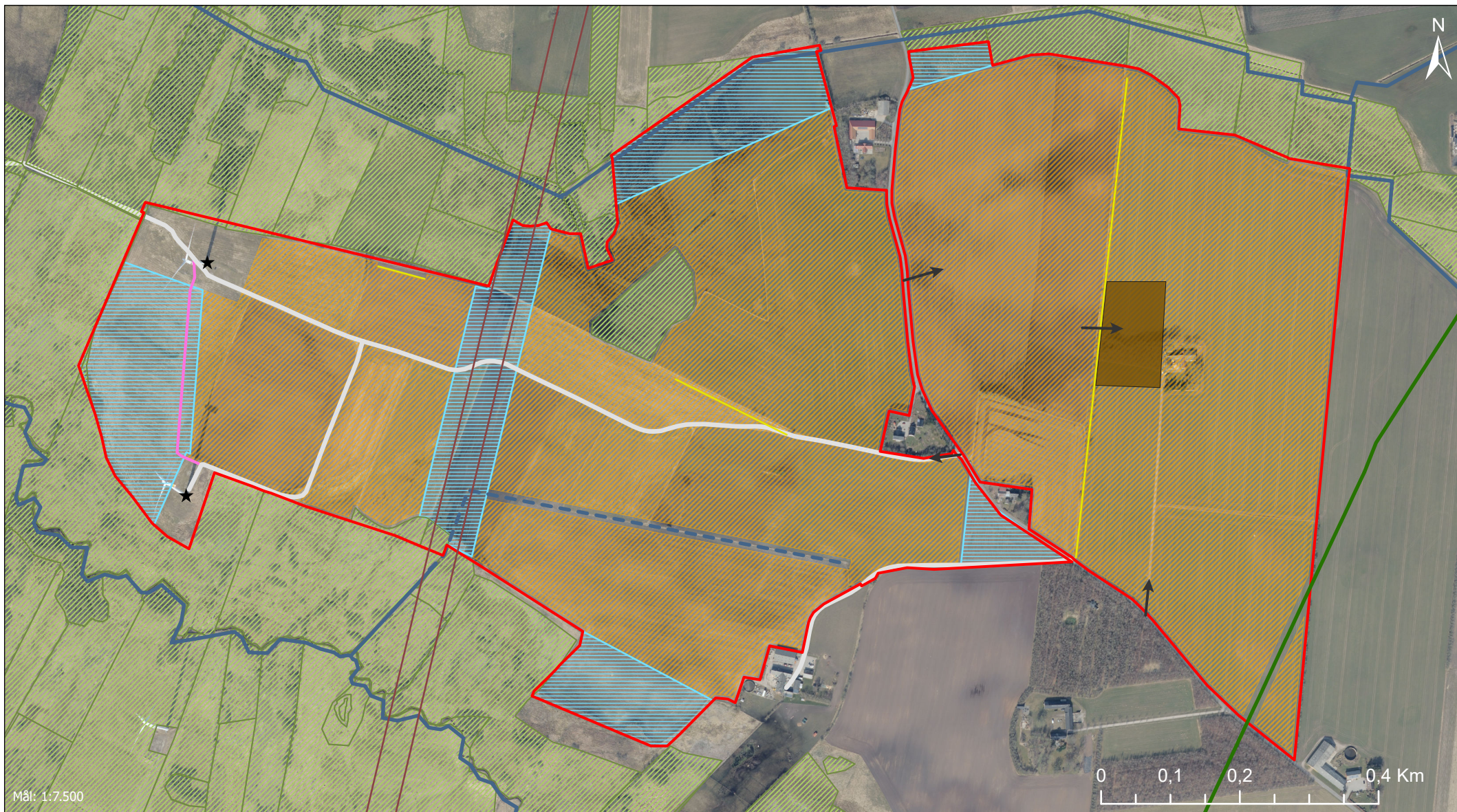
Vedtagelse

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.















Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

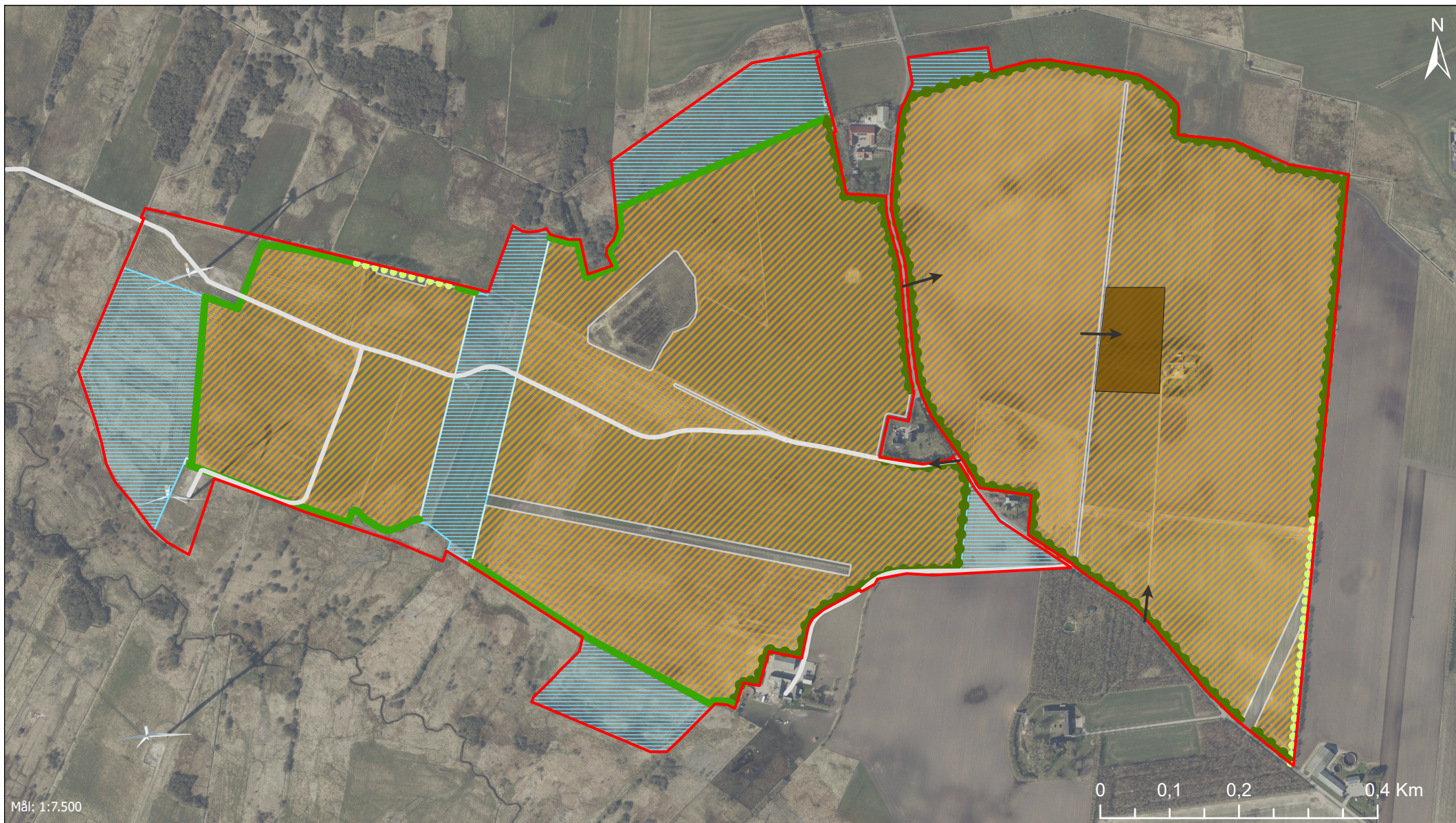
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



Mål: 1:7.500

Lokalplan 340 - Solcelleanlæg ved Brorstrup Kær Kortbilag 2 - Administrationsplan

- | | | | | |
|--|---|---|--|---|
|  Lokalplangrænse |  Adgangsveje |  Beskyttet natur |  Højspændingsledninger |  Beskyttede sten- og jorddiger |
|  Solcelleareal |  Ny sti |  Vedvarende græs |  Eksisterende vindmøller reguleret af lokalplan 244 |  Beskyttet vandløb |
|  Byggefelt til transformestation |  Eksisterende veje | |  Naturgasledning |  Rørlagt vandløb |



Mål: 1:7.500



Lokalplan 340 - Solcelleanlæg ved Brorstrup Kær Kortbilag 3 - Beplantning

Signaturforklaring

- | | | | | |
|-----------------|----------------------------------|-------------|----------------------------|------------------------|
| Lokalplangrænse | Byggefelt til transformerstation | Adgangsveje | Beplantning | Spredt kratbeplantning |
| Solcelleareal | Eksisterende veje | | 3-rækket beplantningsbælte | Vedvarende græs |
| | | | Eksisterende beplantning | |

Miljørapport

Miljøvurdering af lokalplan nr. 340 og kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021 for solcelleanlæg ved Brorstrup Kær kan læses [her](#).