

Forslag til Lokalplan 113 Solcelleanlæg ved Kejsegården

20/6206 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Her fremlægges forslag til miljøredegørelse (VVM), forslag til §25-miljøtilladelse, forslag til tillæg 8 til Kommuneplanen 2021 og forslag til lokalplan 113-707, som giver mulighed for etablering af solcelleanlæg ved Kejsegården ved Ålsrode.

Der skal tages stilling til, om forslagene kan godkendes og dermed offentliggøres i høring i 10 uger.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. maj 2020 at igangsætte planlægningen for solcelleanlæg ved Kejsegården ved Ålsrode.

Der er foretaget en landskabsvurdering, som har dannet grundlag for afgrænsningen af det areal, der er udarbejdet lokalplan, kommuneplantillæg og VVM for. Afgrænsningen af det igangsatte solcelleanlæg er reduceret. En del af det areal der var med i igangsættningssagen, lå delvist indenfor kystnærhedszonen. Efter en forhåndsdialog med Bolig- og Planstyrelsen, har ansøger besluttet at lade denne del udgå af planforslagene. Det oprindelige areal til solceller er med udtagning af arealerne indenfor kystnærhedszonen reduceret fra 190 ha. til 136 ha. Der er vedlagt et kort, hvor det fremgår hvilke arealer, der er udgået. Som det ses af kortet, udgår arealerne syd for Ålsrode. Med reduktionen er solcelleanlægget således alene placeret vest for Ålsrode. Det bemærkes, at de vedlagte høringssvar omhandler det oprindelige areal, og høringssvarene skal således ses i lyset af ovenstående reduktion.

Planernes indhold

Plan- og projektområdet er placeret vest for Ålsrode. Planerne giver mulighed for etablering af et solcelleanlæg på ca. 136 ha., som estimeres at producere 130.000 MWh på årsbasis, svarende til 32.500 husstande med et forbrug på 4.000 KWh/år.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til teknisk formål i form af solcelle-anlæg og tilhørende tekniske anlæg, herunder step-up transformer samt mulighed for dyrehold og dyrkning af eksempelvis økologisk proteingræs.

Lokalplanen skal sikre, at solcelleanlægget gives en placering og udformning, som indpasses bedst muligt i landskabet, og hvor der er taget hensyn til blandt andet beskyttede sten- og jorddiger. Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at der etableres afskærmende beplantning omkring anlægget, som skal dække for indsigt til solcelleanlægget for at mindske den visuelle påvirkning.

Bestemmelserne om beplantning er udformet i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021, som beskriver, at for områderne ved Søby, Meilgaard, Estruplund og Kejsegaarden, hvor planlægning er sat i gang, gælder at plantebælternes bredde vurderes i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Ved Kejsegården er plantebæltet fastlagt til en bredde på 12 meter ud fra en vurdering af anlæggets påvirkning på landskabet. Beplantningsbæltet skal minimum være 6 meter ved fuldt udvokset højde.

Der henvises til nærmere beskrivelse og visualiseringer i miljøredegørelsen, samt det ikke-tekniske resume fra miljøredegørelsen, som er vedhæftet lokalplanens bilag 2.

Ifølge retningslinjer for store solcelleanlæg i Kommuneplan 2021 skal solcelleanlæg i det åbne land som udgangspunkt placeres i en afstand på minimum 200 meter til enkeltstående boliger og til samlet boligbebyggelse. Indenfor plan- og projektområdet ligger der én ejendom. Det drejer sig om Kejsegårdsvej 2. Den berørte ejendom er grundejer, som har indgået aftale med projektudvikler, hvorfor det med henvisning til ”som udgangspunkt” er vurderet, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Andre ejendomme ligger længere væk end 200 m.

Kommuneplantillæggsforslagets indhold

Kommuneplantillæg 8 udlægger et område til tekniske anlæg, solenergianlæg.

Værditabsordning, salgsoptionsordning og VE-bonus ordning

Værditabsordningen forpligter bygherre til at betale værditabet af en ejendom, hvis taksationsmyndigheden tilkender et værditab. Værditabsordningen kan søges for

beboelsesejendomme beliggende i en afstand af op til 500 meter fra et solcelleanlæg på mellem 50 og 500 KW. Værditabet skal overstige 1% af ejendommens beboelsesværdi.

Salgsoptionsordningen giver ejere af beboelsesejendomme indenfor 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg mulighed for at anmelde krav om salgsoption. Dette forpligter bygherre til at tilbyde ejeren af beboelsesejendommen salgsoption, hvis taksationsmyndigheden vurderer, at projektet medfører et værditab på over 1% af beboelsesejendommens værdi. Begge ordninger administreres af Energistyrelsen.

VE-bonusordningen tildeler naboer i en afstand på op til 200 meter fra større solenergianlæg en VE-bonus på 6,5 kW årligt. Det svarer til cirka 2.500 kr. årligt.

Offentlighedsfase

Der har fra den 19. november 2020 til den 20. december 2020 været gennemført en foroffentlighedsfase samt supplerende foroffentlighedsfase for step-up transformeren fra den 9. september til den 7. oktober 2021 i forbindelse med tillæg 8 til Kommuneplan 2021 for projektet.

Der indkom 39 høringssvar, som er indgået i udarbejdelsen af plangrundlaget. Høringssvarene omhandler blandt andet bekymring for den visuelle påvirkning af landskabet og herunder den psykiske påvirkning for beboerne i området. Derudover omhandler høringssvarene bekymring for påvirkning af områdets dyreliv, refleksioner og støj fra anlægget samt økonomiske konsekvenser ved salg af ejendomme. Høringssvarene indeholder også tilkendegivelser, der fremhæver anlæggets positive miljø- og klimamæssige effekt. Høringssvarene og forvaltningens bemærkninger hertil er vedlagt.

I den supplerende foroffentlighedsfase indkom der 20 høringssvar, som også er indgået i udarbejdelsen af plangrundlaget. Høringssvarene omhandler blandt andet bekymring for, om der skulle komme andre uventede tilføjelser til projektet. Forvaltningen bemærker, at det er begrundelsen for en supplerende høring at sikre offentlighedens mulighed for at komme med bemærkninger til det opdaterede projekt. Derudover indeholdt høringssvarene de samme bekymringer som ved den første foroffentlighedsfase.

Det bemærkes, at de vedlagte høringssvar omhandler det oprindeligt ansøgte areal, og høringssvarene skal således ses i lyset af ovenstående beskrevne reduktion på grund af kystnærhedszonen.

Miljøreddegørelse (VVM), forslag til §25-miljøtilladelse, forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 113-707 sendes i offentlig høring i 10 uger. Høringsperioden foreslås øget med 2 uger i forhold til den lovpligtige høringsperiode på 8 uger, da høringsperioden forløber hen over sommerferieperioden.

Vejledende tidsplan

26. maj 2020	Igangsætning i Kommunalbestyrelsen
	Udarbejdelse af planforslag
22. maj 2023	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag til lokalplan
13. juni 2023	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan
20. juni 2023	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til lokalplan

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ved opstilling af nye solcelleanlæg pålægges bygherre at indbetale til en grøn pulje. Den grønne pulje indbetales ved nettilslutning af anlægget og svarer til 40.000 kr. pr. MW. For et fuldt udbygget solcelleanlæg på ca. 136 ha. vil puljen udgøre ca. 5 mio. kr.

Puljen kan anvendes bredt til kommunale tiltag inden for tre år fra indbetaling. Ordningen administreres af Norddjurs Kommune, der formidler tilskud fra den grønne pulje til lokale projekter.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at Forslag til miljøredegørelse (VVM), forslag til §25-miljøtilladelse, forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 113-707 vedtages og offentliggøres i 10 uger.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 22-05-2023

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3458930	Åben	Forslag til lokalplan 113-707 solcelleanlæg ved Kejsegården	(46076/23)	(H)
2 - 3459006	Åben	Tillæg 8 til kommuneplan 2021 Solceller ved Kejsegården	(46139/23)	(H)
3 - 3458931	Åben	Miljøredegørelse for plan og projekt	(46077/23)	(H)
4 - 3463044	Åben	Tilladelse efter Miljøvurderingslovens §25	(49540/23)	(H)
5 - 3467296	Åben	Oversigtskort af areal før og efter reduktion	(53208/23)	(H)
6 - 3458929	Åben	Høringsvar og forvaltningens kommentarer foroffentlighedsfase	(46075/23)	(H)
7 - 3458928	Åben	Høringsvar og forvaltningens kommentarer første foroffentlighedsfase	(46074/23)	(H)
8 - 3459001	Åben	Høringsvar fra foroffentlighedsfase	(46134/23)	(H)
9 - 3459107	Åben	Høringsvar fra supplerende foroffentlighedsfase	(46198/23)	(H)