

# Lokalplan 114-707

## Solcelleanlæg ved Søby

### LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

Lokalplanen har været fremlagt som forslag i perioden fra den 1. november til den 31. december 2022.

Inden den endelige vedtagelse har der været gennemført supplerende høring efter planlovens § 27, stk. 2 på grund af ændringer i planen fra planforslag til endelig udgave.

Lokalplanen er udarbejdet af:  
COWI A/S i samarbejde med Norddjurs Kommune.

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning 2

**LOKALPLANENS REDEGØRELSE 4**

Lokalplanens baggrund 4

Lokalplanens indhold 4

Landsplandirektiv 6

Naturbeskyttelsesloven 6

Habitatdirektivet 6

Bygningsfredningsloven 7

Museumsloven 7

Jordforureningsloven 7

Støjforhold 8

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI 8

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune 8

Lokalplanforhold 8

Bevaringsværdigt landskab 8

Særligt værdifuldt landbrugsområde 9

Naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser 10

Skovrejsning 10

Lavbundsareal 10

Teknisk forsyning 11

Klimatilpasning 11

Servitutter 11

Produktionsvirksomheder 14

Ekspropriation 14

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER 17**

1.0 Lokalplanens formål 17

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus 17

3.0 Områdets anvendelse 17

4.0 Udstykning 17

5.0 Veje, stier og parkering 18

6.0 Bebyggelsens omfang og placering 18

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden 18

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn 19

9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning 19

10.0 Servitutter 19

11.0 Øvrige tilladelser 20

12.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse 20

13.0 Lokalplanens retsvirkninger 20

14.0 Vedtagelsespåtegning 21

15.0 Offentlig bekendtgørelse 21

**KORTBILAG 23**

Kortbilag 1: Områdets afgrænsning 23

Kortbilag 2: Landskab 24

Kortbilag 3: Lokalplankort 25

**BILAG 26**

Bilag A, Planteliste 26

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE



*Andkærvej kig mod Søby*



*Søbyvej kig mod syd*



*Kig mod gravhøjen fra Andkærvej*



*Askhøjvej kig mod nord*

### Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning fra Better Energy om etablering af et jordbaseret solcelleanlæg syd for Søby på ca. 50 ha fordelt på to delområder. Området omfatter arealer mellem Søby og Albøge, der i dag er præget af landbrugsmarker og vindmøller.

Solcelleanlægget forventes at producere ca. 91.000 MWh årligt, svarende til elforbruget for ca. 22.500 husstande. Anlægget forventes at have en levetid på mindst 30 år.

### Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af tekniske anlæg i form af et jordbaseret solcelleanlæg syd for Søby samt tilhørende tekniske installationer til anlæggets drift. Samtidigt skal lokalplanen sikre, at solcelleanlægget tilpasser sig landskabet og er til minimal gene for naboer ift. refleksioner og visuel påvirkning.

Lokalplanen indeholder bonusvirkning med landzonetilladelse, herunder med bestemmelser om, at solcelleanlægget fjernes senest et år efter endt brug, og at området reetableres til natur- eller landbrugsformål.

Solcelleanlægget etableres på baggrund af et økoparkkoncept, hvor lokalplanområdet tages ud af den traditionelle landbrugsdrift. Arealet under solcellepanelerne udlægges til græsareal med mulighed for græsning af dyr, der passes efter økologiske retningslinjer.

### Bebyggelse

Lokalplanen udpeger byggefeltet til opstilling af solcellepaneler, tekniske installationer, herunder teknikbygninger og transformere. Byggefelterne udlægges med en afstand på minimum 12,5 meter til lokalplanområdets afgrænsning.

Solcellemodulerne vil have en højde på maksimalt 3 meter målt fra terræn. Solcellepanelerne antirefleksbehandles for at undgå refleksioner, og de skal fremstå ens hvad angår type, højde, hældning og farve. Derudover opstilles teknikbygninger og transformere rundt om i anlægget, der ligeledes vil have en maksimal højde på 3 meter.

Der kan derudover etableres en stepup-transformer og en teknikbygning centralt i delområde 2B med en højde på op til 6 meter målt fra terræn. Eventuelle lynafledere kan etableres i op til 15 meter.

### Veje

Den nordlige del af delområde 1 vejbetjenes fra Frederiksdalsvej, og den sydlige del af delområdet vejbetjenes fra Andkærvej. Delområde 2A og 2B vejbetjenes fra Søbyvej.

Der gives mulighed for etablering af interne veje i lokalplanområdet til driften af solcelleanlægget. Interne veje skal anlægges med grus eller græs i en bredde på 5 meter. Veje til stepup-transformer kan dog udføres i en bredde af 7 meter.



Frederiksdalsvej

Søby

Andkærvej

1

2B

Søbyvej

2A

Albøge

### *Ubebyggede arealer*

Lokalplanen sikrer, at der langs planområdets afgrænsning skal etableres afskærmende beplantningsbælter for at mindske eller eliminere eventuelle indkig til anlægget. Beplantningsbælterne skal bestå af træer og buske af egnstypiske arter, og skal have en højde på min. 6 meter, når de er fuldt udvoksede - dog min. 8 meter i den nordvestlige grænse af delområde 2B. Beplantningsbælterne skal gives en bredde på min. 7,5 meter og skal bestå af min. 6 rækker, se Bilag A, planteliste.

På indersiden af beplantningsbæltet skal der af sikkerhedshensyn etableres et trådhegn. Trådhegnet skal være et bredmasket vildthejn, der tillader, at mindre vildt så som hare kan færdes inden for og igennem lokalplanområdet.

Strømproduktion i sammenhæng med landbrug giver mulighed for at etablere et mere multifunktionelt område.

Derfor fastlægger lokalplanen, at arealerne under solcellepanelerne skal henligge som græsarealer, der kan afgræsses med dyr som f.eks. får.

Der etableres to faunapassager igennem området for at sikre større dyrs bevægelighed i området. Faunapassagerne skal have en bredde på minimum 20 meter og er placeret i forbindelse med eksisterende dige/trærække i delområde 1, og mellem område 2A og 2B som vist på Kortbilag 3: Lokalplankort.

### **Landsplandirektiv**

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *§3 områder*

I nærområdet er der nogle §3 beskyttede enge og søer, ingen af dem ligger dog indenfor eller grænser op til lokalplanområdet, se Kortbilag 3: Lokalplankort.

#### *Bygge- og beskyttelseslinjer*

Lokalplanområdet berører ingen af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, men ligger uden for en 300 m skovbyggelinje mod vest og 150 m åbeskyttelseslinje, der ligger omkring åen, der løber nord for Søby, se Kortbilag 3.

Uden for planområdet, men omgivet af delområde 2, ligger en fredet gravhøj, der er beskyttet med en 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Planen påvirker ikke inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring gravhøjen, men oplevelsen af gravhøjen fra omgivelserne vil blive påvirket, idet både anlæg og afskærmende beplantning vil dække af for indkig fra Andkærvej og Frederiksdalvej.

### **Habitatdirektivet**

#### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 48 "Stubbe Sø" som omfatter habitatområde H44 og ligger ca. 12 km syd for lokalplanområdet, Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden og karakteren af det planlagte anlæg kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for

arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

#### *Bilag IV arter*

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norrdjurs Kommune vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- og rasteområde for evt. bilag IV arter.

Områdets flora og fauna er nærmere beskrevet i miljøredegørelsen, det ikke tekniske resume fra miljøredegørelsen er vedhæftet lokalplanen, se bilag B.

#### **Bygningsfredningsloven**

Der er ingen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

#### **Museumsloven**

Lokalplanforslaget har været tilsendt Østjyllands Museum til arkivalisk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Herudover gælder det, at træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af 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.

Museet oplyser, at der inden for og i nærheden af planområdet er registreret betydelig aktivitet igennem det meste af oldtiden, og at der derfor vil være en vis sandsynlighed for at der findes arkæologiske spor i jorden.

Forud for igangsætning af gravearbejder i området skal museet kontaktes med henblik på forundersøgelser af arealet.

Gennem delområde 1 findes beskyttede sten- og jorddiger, som ses på Kortbilag 3. I henhold til museumslovens § 29 a må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddigerne.

Lokalplanens byggefelt til solcelleanlæg er afgrænset, så der holdes en respektafstand på 10 meter fra anlægget til de beskyttede diger.

Lokalplanen indeholder placeringen af et digegennembrud, der muliggør passage af digerne på et udvalgt sted. Der skal søges dispensation hos Norrdjurs Kommune, hvis der ønskes digegennembrud.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor selve området.

Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

### Støjforhold

Anlægget vil skulle overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. For enkeltliggende boliger i det åbne land gælder grænseværdien 55/45/40 henholdsvis dag/aften/nat.

### Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser.

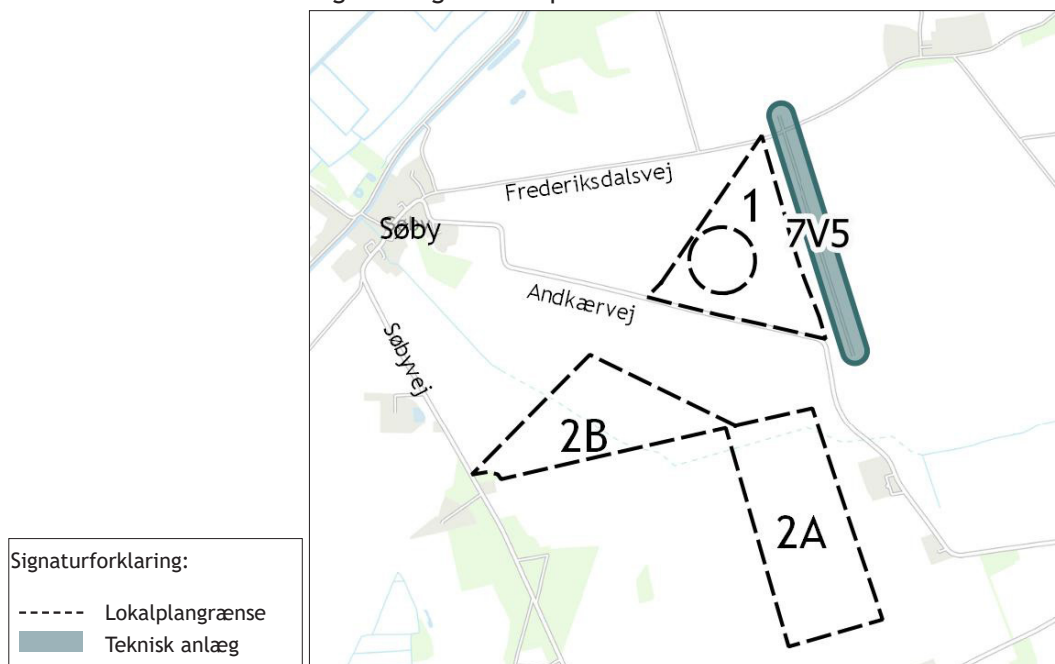
### Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet findes kommuneplanramme 7V5: Vindmøller, Frederiksdal.

Der udarbejdes i forbindelse med nærværende lokalplan tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2021. Med kommuneplantillægget udlægges dels et nyt rammeområde til solcelleanlæg. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.



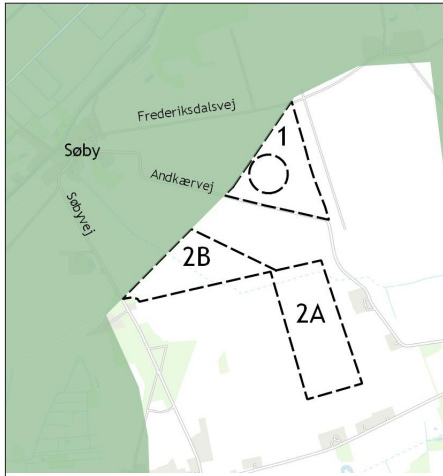
Gældende kommuneplanrammer

### Bevaringsværdigt landskab

I kanten af lokalplanområdet ligger udpegningen for bevaringsværdigt landskab, udpegningen omfatter landskabskarakterområdet Kolindsund, hvor kerneområdet er Kolindsund Flade, der ifølge landskabsplanen og kommuneplanens retningslinje skal bevares/beskyttes.

Delområde 1 grænser op til Kolindsund Højderyg, som er et delområde i karakterområdet, der ifølge landskabsplanen og kommuneplanens retningslinje skal vedligeholdes/styrkes.





*Bevaringsværdigt landskab markeret med grøn/gul farve.*

Det betyder konkret, at udvikling og deraf følgende forandringer i disse landskaber skal ske i overensstemmelse med områdets landskabskarakter. Nyt byggeri, tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse kan således kun ske, hvis det tilpasses landskabets nøglekarakterer og samtidig tager hensyn til landskabets særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Påvirkningen af det bevaringsværdige landskab er nærmere beskrevet og vurderet i miljøredegørelsen, bl.a. på baggrund af visualiseringer. Det ikke-tekniske resume fra miljøredegørelsen er endvidere vedhæftet lokalplanen, se Bilag B.

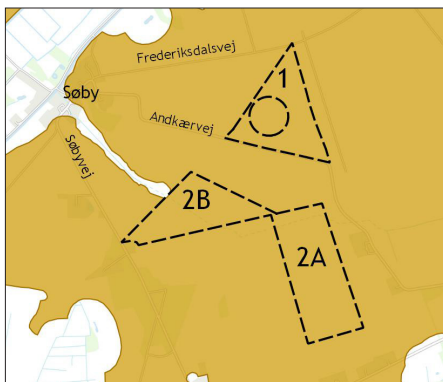
Det vurderes, at landskabet i og omkring lokalplanområdet i sit udgangspunkt er forholdsvist robust overfor større tekniske anlæg, da:

- > landskabets skala er middel til stor, og det kan derfor rumme anlæg, der kan indpasses til den middelstore skala, og
- > landskabet er transparent til åbent afgrænset med beplantninger og terrænformationer som i sig selv hindrer lange kig over landskabet flere steder og vil skjule lave tekniske anlæg.

Landskabet i området er kendetegnet ved middel til store landbrugsflader i et kuperet terræn med enkelte spredte læhegn, mindre skovbeplantninger og enkelte spredte bebyggelser. Landskabet er endvidere teknisk præget i form af 10 vindmøller, som ses over store afstande i det højtliggende landskab.

Sammenfattende vurderes det, at lokalplanen ikke strider imod kommuneplanens udpegning til bevaringsværdigt landskab, da lokalplanområdet kun grænser op til udpegningen, og uden væsentlig påvirkning af kernelandskabet i udpegningen. Der er et meget begrænset visuelt samspil mellem planområdet og Kolindsund Flade, og det vurderes at de væsentligste værdier i landskabskarakterområdet ikke påvirkes væsentligt.

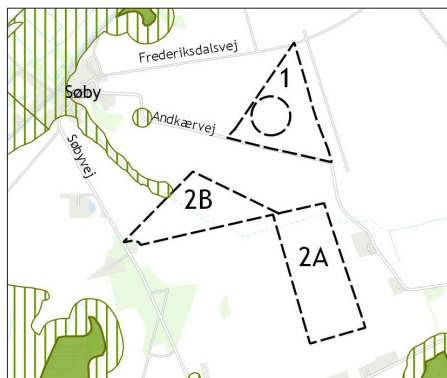
### Særligt værdifuldt landbrugsområde



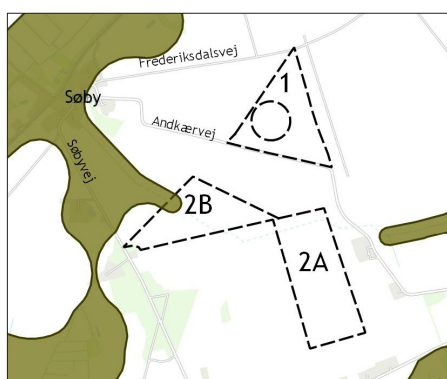
*Særligt værdifuldt landbrugsområde markeret med brun.*

Lokalplanområdet ligger inden for udpegning til til særlige værdifulde landbrugsjorder i Kommuneplan 2021. Solcelleanlæg på arealet udelukker ikke mulighed for landbrugsproduktion, herunder f.eks. afgræsning med dyr mellem solcellepanelerne. Desuden indeholder lokalplanen vilkår om, at anlægget skal fjernes, når det ikke længere er rentabelt at producere energi, hvorved arealet igen bliver disponibelt for anden slags landbrugsdrift.

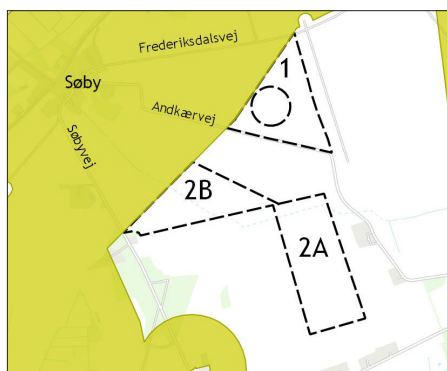
På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at stride imod kommuneplanens udpegning til særligt værdifuldt landbrugsområde.



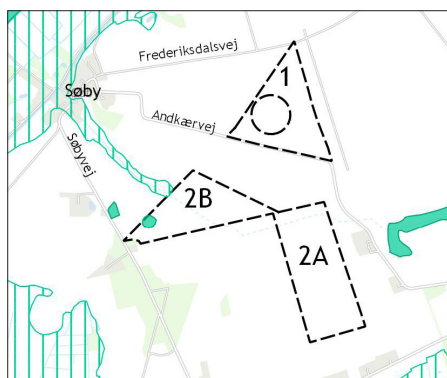
Område med naturbeskyttelsesinteresser vist med grøn. Potentielle områder er vist med skravering.



Økologisk forbindelse vist med grøn/brun.



Uønsket skovrejsning markeret med gul.



Lavbundsarealer vist med tyrkis, lavbundsarealer der kan genoprettes vist med skravering.

### Naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser

Planområdet grænser op til udpegningen for potentielle naturbeskyttelsesinteresser og berører udpegningen til økologisk forbindelse i delområde 2.

Formålet med retningslinjen er at genoprette naturområder og give bedre muligheder for flora og fauna. Ved etablering af solcelleanlægget udtages området af landbrugsdriften og der vil blive etableret beplantningsbælter, der giver gode forhold for flora og fauna. Dette vil gavne naturarealer i området. Da solcelleprojektet endvidere drives uden sprøjtning og gødning vil det have en positiv indvirkning på områdets levesteder for visse arter og medføre en større artsrigdom i området.

Der er i lokalplanen indarbejdet faunapassager i området der giver de større dyr mulighed for at bevæge sig igennem området. Mindre dyr kan benytte hele området da lokalplanen sikrer at hegn opstillet omkring anlægget udføres som bredmasket vildthejn. Planen vurderes derfor til at opretholde den økologiske forbindelse og bidrage til naturbeskyttelsesinteresserne og er dermed ikke i strid med kommuneplanens udpegninger.

### Skovrejsning

Planområdet grænser op til udpegningen i kommuneplanen som et område hvor skovrejsning er uønsket. Af retningslinjen fremgår det at: "Værdifulde landskaber, naturområder, kulturhistoriske interesseområder, arealer reserveret til byudvikling eller infrastrukturformål, herunder fremtidige vejanlæg, udpeges normalt som områder, hvor skovrejsning er uønsket".

Der plantes i forbindelse med projektet et beplantningsbælte langs med planområdets grænse, men der vil ikke gives i forbindelse med planen mulighed for skov og planen ses derfor som i overensstemmelse med retningslinjen.

### Lavbundsareal

En meget lille del af delområde 2B er udpeget til lavbundsareal der kan genoprettes. Målet med retningslinjen er at bevare muligheden for, at lavbundsarealer kan udvikle sig til værdifuld natur. Dette gøres ved at planlægning for anlæg bør ske under hensyn til risikoen for forhøjet vandstand. Lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder med henblik på at fjerne kvælstof og fosfor fra det vand, der løber gennem områderne, eller der kan genoprettes som vådområde med henblik på at tilbageholde CO<sub>2</sub>, skal friholdes for eksempelvis byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes.

Etablering af et solcelleanlæg på lavbundsarealer strider ikke imod retningslinjen da anlægget godt kan håndtere at stå i vand.

### **Teknisk forsyning**

#### *Spildevand*

Området er ikke kloakeret. Der vil ikke være afledning af spildevand fra solcelleanlægget.

#### *Regnvand*

Regnvand nedsiver på terræn.

### **Klimatilpasning**

I forbindelse med klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand, vandløb, havvand og regnvand.

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige og til tider skabe oversvømmelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Det kan ikke udelukkes, at der ved ekstreme regnhændelser vil stå vand i lavninger inden for lokalplanområdet, men dette vurderes ikke at skabe konflikt for anvendelsen til solcelleanlæg, da teknikhuse og transformere placeret i lavninger vil have en sokkel på 0,5 meter.

### **Servitutter**

Der er tinglyst følgende servitutter indenfor lokalplanområdet:

#### **09.04.2002-9890-66**

#### **Samhørighedsdeklaration ang forbud mod nyt stuehus og betingelser ved salg.**

Deklaration om samdrift i henhold til § 8, stk. 4 i landbrugsloven (lbk. nr. 598 af 15/7 1999) mellem

1) landbrugsejendommen matr.nr. 1a, 2, 4 og 5 Saldrup By, Lyngby

2) landbrugsejendommen matr.nr. 1g Søby By, Søby

Der må ikke uden jordbrugskommissionens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendom nr. 2. Landbrugsejendom nr. 2 skal ejes og drives sammen med landbrugsejendom nr. 1 og må kun sælges til samdrift.

#### **13.09.2021-1013254413**

#### **Deklaration om landbrugsejendom uden beboelse**

Deklaration om forpligtelser som forudsætning for at den på landbrugsejendommen uden beboelsesbygning, matr.nr. 6h, 7bb og 7k Røjle By, Vejlbj og matr.nr. 8h, 8s og 24a Vejlbj By, Vejlbj (Middelfart) samt matr.nr. 14e Staurby By, Vejlbj, tinglyste samhørighedsdeklaration kan aflyses, jf. § 10 stk. 2 i lov om landbrugsejendomme:

Der må ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendommen. Landbrugsejendommen skal til enhver tid ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygninger.

**29.11.1999-529072-66**

**Dekl. ang. vindmølles omfang vedr. 3K**

Deklaration om at ejeren af matr.nr. 3k Søby By, Albøge skal tåle, at vingefanget på vindmøllen på delnr. 1 af matr.nr- 3k Søby By, Albøge (i dag matr.nr. 2i smst.) overskrider skel.

**06.10.2008-20379-66**

**Deklaration ang. elkabler og transformerstation. Vedr. 5 A**

Deklaration om 15 kV jordkabelanlæg og transformerstation på matr.nr. 5a Albøge By, Albøge og matr.nr. 3a og 3k Søby By, Albøge. Ledningsejer har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte anlægget.

Lodsejer forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver. Arbejder inden for 1 meter fra kabelanlægget, hvor der er risiko for at skade anlægget, skal anmeldes til ledningsejer senest 8 dage før, hvorefter ledningsejer for egen regning påviser eller frilægger kablet. Skovrejsning eller beplantning inden for 1 m af anlægget skal aftales nærmere med ledningsejer.

Ledningsejer yder for rettighederne en engangserstatning i henhold til gældende landsaftale.

**15.05.1947-906596-66**

**Dok om fredning, Vedr 8B**

Dokument om fredning af fortidsmindet Hellekiste efter Naturfredningslovens § 2. Hellekisten er dannet af to lange bæresten med fem overliggere, og mange marksten er kastet over.

Der er intet tinglysningsrids. Fortidsmindet inkl. beskyttelseslinje er stedfæstet på vedlagte Kortbilag ud fra Slots- og Kulturstyrelsens registrering.

**13.01.1994-1292-66**

**Dok om pligt til samdrift, tilladelse til salg**

Deklaration om samdrift jf. § 8, stk. 4 i lov om landbrugsejendomme (lbk. nr. 504 af 17. juli 1989) mellem

1) landbrugsejendommen matr.nr. 14a, 14c, 15, 6 og 52 Kolindsund By, Tørstrup og 1b, 3a, 4b og 6 Koustrup By, Tørstrup

2) landbrugsejendommen af matr.nr. 8, 4a og 28e Søby By, Albøge og 3, 6, 18 og 19 Kolindsund, Albøge

Der må ikke uden jordbrugskommissionens tilladelse opføres nye bygninger på landbrugsejendom nr. 2. Landbrugsejendom

nr. 2 skal ejes og drives sammen med landbrugsejendom nr. 1 og må kun sælges til samdrift.

**14.01.1991-432-66**

**Dok om opførelse af vindmøller, Prioritet forud for pantegæld**

Deklaration om betingelser for tilladelse, jf. lbk. 919 af 22. december 1989 i lov om by- og landzoner, til at opføre 1-2 vindmøller på matr.nr. 10a Albøge By, Albøge.

Betingelserne er, at vindmøllerne fjernes uden udgift for det offentlige senest et år efter anvendelse til energiproduktion er stoppet.

**05.12.1991-11929-66**

**Dok om kabelanlæg mv,**

Deklaration om uopsigelig tilladelse til at anbringe transformestation og jordkabler med spænding op til 20 kV på matr. nr. 10a Albøge By, Albøge (i dag matr.nr. 10a og 10h smst.). Ledningsejer yder for tilladelsen grundejer en erstatning en gang for alle i henhold til landsaftalen med landbrugsorganisationerne.

Arealet over ledningen må anvendes til dyrkning af jorden med almindelige markredskaber. Andet arbejde nær kablet skal anmeldes til ledningsejer senest 8 dage før arbejdets påbegyndelse. Grundejer er indforstået med at rette sig efter de begrænsninger i brugen af arealet omkring anlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

**05.02.1993-1311-66**

**Dok om opstilling samt drift af 2 vindmøller Vedr 15H,**

Deklaration om opstilling af to 150 KW vindmøller på matr.nr. 15h og 10a Albøge By, Albøge (i dag matr.nr. 15h og 10h smst.). Albøge Vindmøllelaug I/S skal have vejadgang for kørsel og gående færdsel til møllerne. Færdselsretten er også til mølle-ejer med henblik på nødvendige eftersyn og reparationer. Hvis færdsel i forbindelse med service og reparation medfører skade på afgrøder uden for de anviste færdselsarealer er vindmøllejer forpligtet til at yde fuld erstatning.

**05.02.1997-2507-66**

**Dekl. ang. kabeltracé mv. Ikke til hinder for prioritering**

Deklaration om 15 kV kabelanlæg på matr.nr. 10a og 15h m.fl. Albøge By, Albøge (i dag matr.nr. 10h og 15h smst.). Ledningsejer har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget.

Lodsejer forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af areal over og omkring anlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver. Arealet over kablet må anvendes til dyrkning af jorden med almindelige markredskaber. Andet arbejde som udføres nærmere end 1 meter fra kablet skal anmeldes til ledningsejer senest 8 dage før påbegyndt arbejde.

For rettighederne erhvervet ved deklarationen yder lednings-ejer en engangserstatning beregnet på grundlag af gældende landsaftale.

**23.09.2008-19644-66 (Korrekt løbenummer: 91664)  
Dok om elkabler, transformerstation og kabelskabe vedr 10A  
resp omprioritering og prioritering**

Deklaration for elkabler på 15 kV og en transformerstation på matr.nr. 10a Albøge By, Albøge (i dag matr.nr. 10a og 10h smst.). Ledningsejer har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget.

Lodsejer forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af areal over og omkring anlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

Arealet over ledningen må anvendes til dyrkning af jorden med almindelige markredskaber. Andet arbejde nærmere end 1 meter fra kabelanlægget skal anmeldes til ledningsejer senest 8 dage før påbegyndt arbejde.

For rettighederne erhvervet ved deklarationen yder lednings-ejer en engangserstatning beregnet på grundlag af gældende landsaftale.

### **Produktionsvirksomheder**

Der er ikke produktionsvirksomheder eller planlagt for områder til produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanen vil derfor ikke begrænse eller påvirke nogen produktionsvirksomheder.

### **Ekspropriation**

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 eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

### **Miljøvurdering**

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

(lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Som en første fase skal disse planer ”screenes”, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes belastning af miljøet.

### Screening

Solcelleanlæg er anført på lovens Bilag 2, pkt. 3, litra a) Industrieanlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Området vurderes på baggrund af sin størrelse ikke at være et mindre område på lokalt plan.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at planerne skal miljøvurderes, og at der udarbejdes en miljøredegørelse. Miljøredegørelsens indhold er afgrænset til at beskrive den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

- Landskab og visuelle konsekvenser
- Kulturarv
- Støj
- Natur, fredede- og beskyttede arter og beskyttede naturtyper
- Menneskers sundhed
- Klima, luft og ressourcer
- Overfladevand
- Grundvand og drikkevand
- Trafik og trafiksikkerhed
- Luftfartshindringer
- Kumulative virkninger

### Konklusion

Lokalplanens virkeliggørelse muliggør anlægsprojekter af lovens bilag 2, pkt. 3, litra a). Norddjurs Kommunalbestyrelse har vurderet, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen samt kommuneplantillægget, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Bygherre har endvidere anmodet om, at anlægget underkastes en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM) efter lovens § 18. Miljøvurderingen af planerne og miljøkonsekvensvurdering af projektet er udført som en samlet miljøredegørelse.

Miljøredegørelsen har været offentliggjort i høring sammen med planforslagene. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse i henhold til miljøvurderingslovens regler.

### **Norrdjurs Kommunes kompetenceplan**

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

*Lokalplan 114-707 for solcelleanlæg ved Søby*

Områdets størrelse er ca. 50 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes her- ved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

### 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at give mulighed for opstilling af solcelleanlæg med der- tilhørende byggeri og tekniske anlæg.
- 1.2 at sikre, at anlægget og bebyggelse placeres under hen- syn til landskabs-, natur- og kulturhistoriske interesser jf. Kortbilag 3: Lokalplankort.
- 1.3 at fastlægge bestemmelser om etablering af afskær- mende beplantning.
- 1.4 at sikre, at solcelleanlæg samt byggeri i tilknytning her- til fjernes, når anlæggets drift ophører, og at området reetableres til natur- eller landbrugsformål.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 4a, 8b, 3k, 1g Søby By, Albøge samt del af 10h og 15h Albøge By, Albøge.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i land- zone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1,2A og 2B som vist på Kortbilag 3.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg for energiforsyning i form af solceller med tilhørende tekniske anlæg, samt byggeri og anlæg der er nødven- dige for solcelleanlæggets drift.
- 3.2 Hele lokalplanområdet kan anvendes til afgræsning af dyr.
- 3.3 Tekniske anlæg skal fjernes, af anlæggets ejer, senest et år efter, at anlæggets drift er ophørt.

### 4.0 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes som helhed.

## 5.0 Veje, stier og parkering

### *Veje*

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes som vist i princippet på kort bilag 3. Den nordlige del af delområde 1 vejbetjenes fra Frederiksdalsvej, og den sydlige del af delområdet vejbetjenes fra Andkærvej. Delområde 2A og 2B vejbetjenes fra Søbyvej.
- 5.2 Interne serviceveje skal udføres i grus eller som græsklædte arealer i en bredde på maksimalt 5 meter. Veje til stepup-transformer kan dog udføres i en bredde af maksimalt 7 meter.

## 6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må opstilles solceller med tilhørende tekniske installationer, herunder transformere og teknikbygninger indenfor byggefelt A og B som vist på Kortbilag 3.
- 6.2 Byggefelterne placeres 12,5 meter fra lokalplangrænsen.
- 6.3 Solcellerne skal opstilles så vidt muligt med samme indbyrdes afstand i parallelle lige rækker eller i bløde buer som følger det eksisterende terræn.
- 6.4 Solcellepaneler må maksimalt gives en højde på 3 meter over terræn. Mindre terrænspring og niveauforskelle skal så vidt muligt optages i solcellepanelernes profiler, således at profilerne udligner disse, og at solcelleanlæggets overflade så vidt muligt følger terrænet i bløde kurver.
- 6.5 Teknikbygninger, herunder transformere, må have en maksimal højde på 3 meter over terræn.
- 6.6 Inden for byggefelt B, som vist på Kortbilag 3, kan der placeres stepup-transformere, teknikhuse og tekniske anlæg med en maksimal højde på 6 meter over terræn.

Øvrigt elektrisk udstyr, så som afbrydere, koblingsudstyr og lynafledere med videre kan opføres med en højde på maksimalt 15 meter.

- 6.7 Bebyggelse og solcellepaneler skal holde en minimums afstand på 10 meter til beskyttede diger.
- 6.8 Det kan etableres et digegennembrud som vist i princippet på Kortbilag 3, digegennembrud kræver dispensation fra Norddjurs Kommune.

## 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Solcellerne skal fremtræde ens hvad angår type, højde, hældning og farve.
- 7.2 Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede.

- 7.3 Tekniske bebyggelser skal fremtræde ensartet i materiale og udformning. De skal gives en afdæmpet mørk farve.

## 8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Terrænreguleringer tættere på lokalplangrænsen end 0,5 meter er ikke tilladt.
- 8.2 Der skal etableres et 7,5 meter bredt beplantningsbælte langs grænsen af hele lokalplanområdet som vist på Kortbilag 3. Eksisterende læhegn kan indgå heri.
- 8.3 Beplantningsbæltet skal bestå af minimum 6 rækker af buske og træer, der i fuld udvokset stand har en højde på minimum 6 meter - dog minimum 8 meter langs den nordvestlige afgrænsning af delområde 2B, som vist på Kortbilag 3.
- 8.4 Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af hurtigt- og langsomt voksende plantearter, henholdsvis træer og buske, se Bilag A, planteliste.
- 8.5 Solcelleanlægget skal indhegnes. Hegnet må etableres med en højde på max. 2,1 meter. Såfremt hegn placeres langs med beplantningsbælter, skal hegnet placeres på beplantningsbæltets indvendige side. Hegnet skal udføres som bredmasket vildthejn.
- 8.6 Regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund i form af nedsivning.
- 8.7 Der skal etableres faunapassager i en bredde af minimum 20 meter som vist på Kortbilag 3.

## 9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Elledninger og anden ledningsføring til solcelleanlægget skal graves ned eller føres i kabelbakker under solcellepanelerne.
- 9.2 Der må ikke etableres permanent belysning indenfor lokalplanområdet.

## 10.0 Servitutter

- 10.1 Der er 10 tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen aflyser ingen servitutter.

## 11.0 Øvrige tilladelser

11.1 Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter landzonetilladelse jf. planlovens § 15, stk. 4 og § 35 til bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse i landzone, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg, jf. § 1.1
- Udstykning af området som helhed, jf. § 4.1
- Etablering af interne veje, jf. § 5.2
- Opførelse af solcelleanlæg, transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner, jf. § 6
- Etablering af beplantningsbælter og hegn, jf. § 8.2 - 8.5.

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet reetableres, når det ikke længere er i brug til solcelleanlæg. Ved ophør af brug af solenergianlægget og øvrige tekniske anlæg skal disse inklusive fundamenter, trådhegn, skilte og veje, der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af ejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for ejers regning.

## 12.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det i §8 nævnte beplantningsbælte er etableret. Såfremt anlægget etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante, kan beplantningsbæltet etableres i førstkommande plantesæson forår eller efterår efter, at solcelleanlægget er opført.

## 13.0 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

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

- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil. Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

#### 14.0 Vedtagelsespåtegning

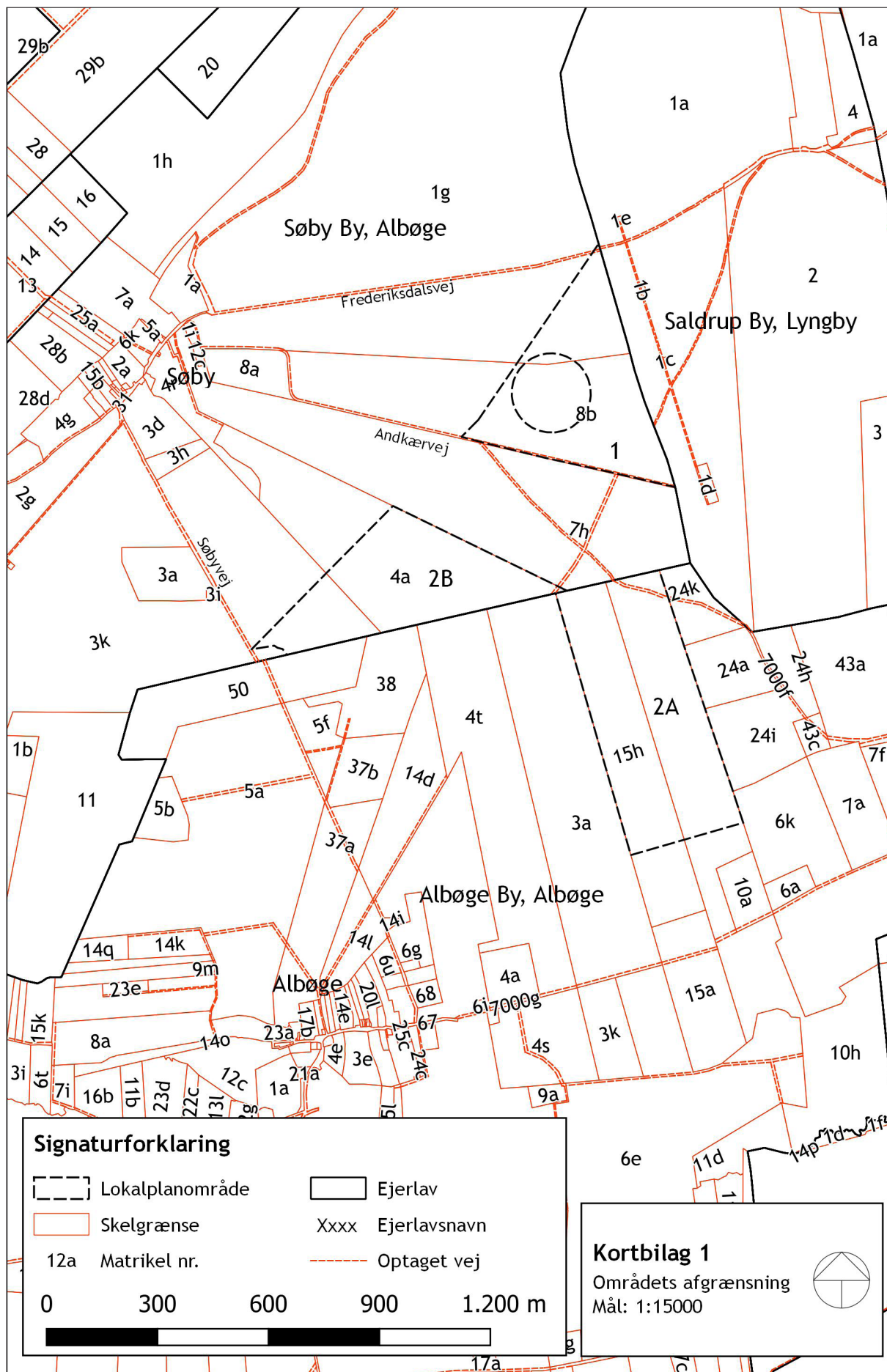
- 14.1 Forslag til lokalplan 114-707 Solcellepark ved Søby er vedtaget af Norrdjurs Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2022
- 14.2 Lokalplan 114-707 Solcellepark ved Søby er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX 2022.

#### 15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 114-707 Solcellepark ved Søby er offentligt bekendtgjort XX.XXXX 2022.



# KORTBILAG



## Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Ejerlav
- Skelgrænse
- Xxxx Ejerlavsnavn
- 12a Matrikel nr.
- Optaget vej

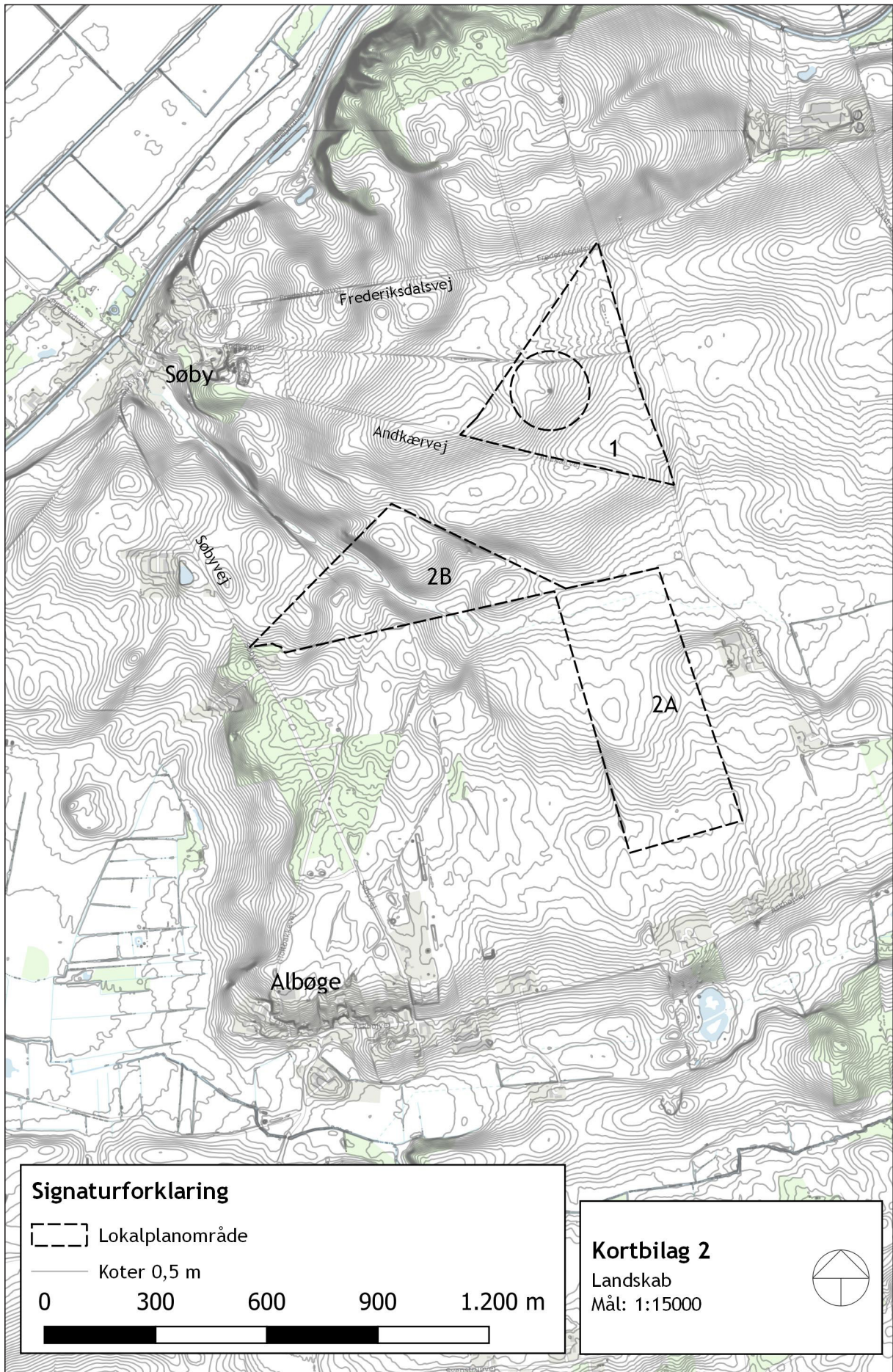
0      300      600      900      1.200 m



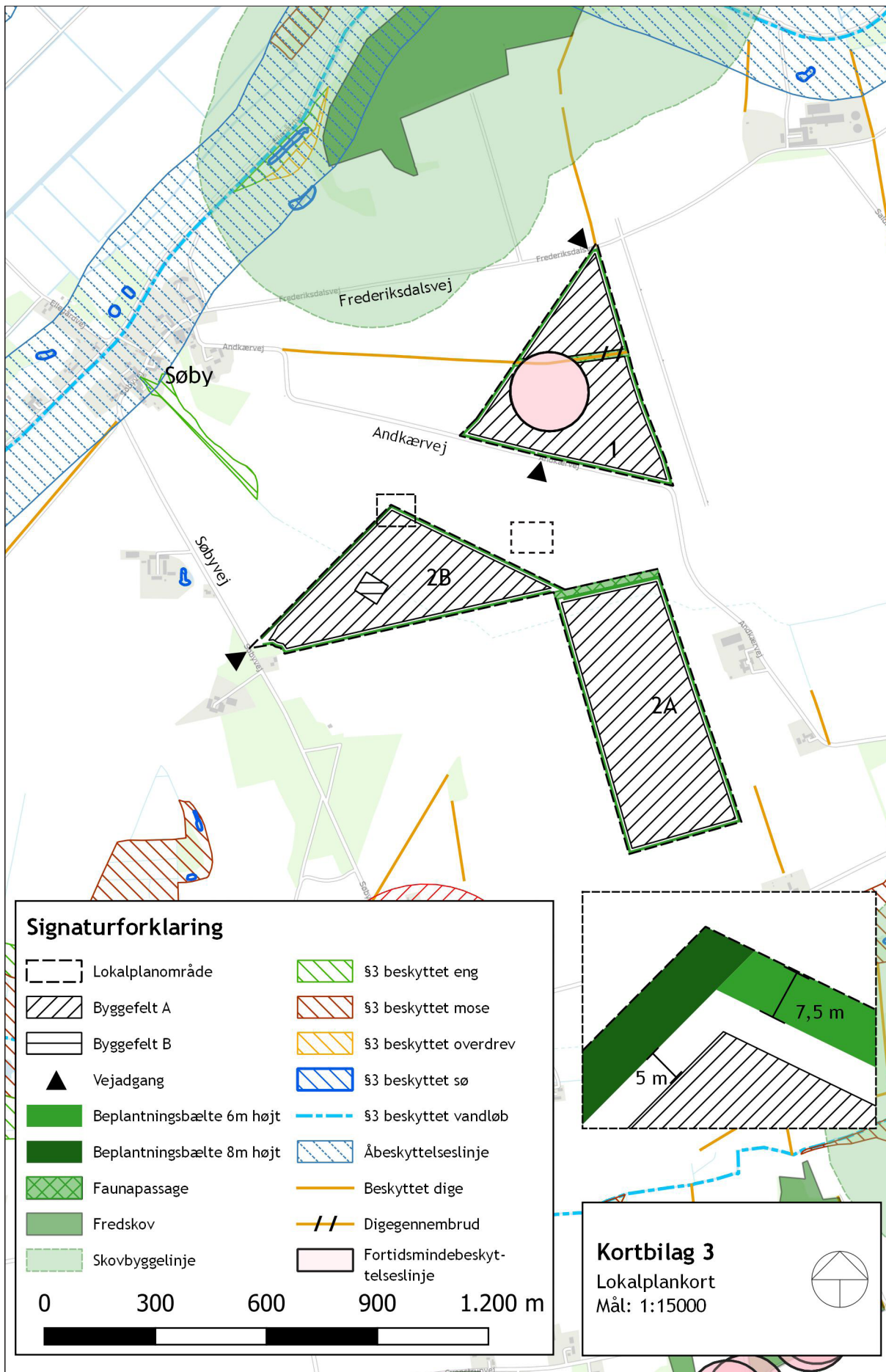
## Kortbilag 1

Områdets afgrænsning  
Mål: 1:15000



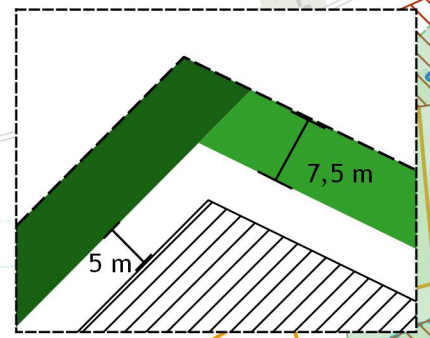
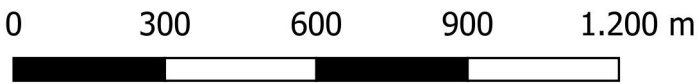






**Signaturforklaring**

- |  |                           |  |                               |
|--|---------------------------|--|-------------------------------|
|  | Lokalplanområde           |  | §3 beskyttet eng              |
|  | Byggefelt A               |  | §3 beskyttet mose             |
|  | Byggefelt B               |  | §3 beskyttet overdrev         |
|  | Vejadgang                 |  | §3 beskyttet sø               |
|  | Beplantningsbælte 6m højt |  | §3 beskyttet vandløb          |
|  | Beplantningsbælte 8m højt |  | Åbeskyttelseslinje            |
|  | Faunapassage              |  | Beskyttet dige                |
|  | Fredskov                  |  | Digegennembrud                |
|  | Skovbyggelinje            |  | Fortidsmindebeskyttelseslinje |



**Kortbilag 3**  
 Lokalplankort  
 Mål: 1:15000

## BILAG

### BILAG A, PLANTELISTE

Til beplantningsbælterne kan der bruges en blanding af nedestående arter, flere af dem er arter, der sætter blomster og frugt til gavn for insekter, fugle og andre smådyr.

- Slåen
- Almindelig hvidtjørn
- Engriflet hvidtjørn
- Blågrøn rose
- Æblerose
- Hunderose
- Hassel
- Dunet gedeblad
- Kvalkved
- Benved
- Rød kornel
- Skovæble
- Mirabel
- Fjeldribs
- Skovfyr
- Taks



