

April 2013

LOKALPLAN 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej
Mou



AALBORG
KOMMUNE.DK

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Oversigtskort	3
----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	7
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	8
Servitutter	8

Planbestemmelser

Indledning	10.
Formål	10
2. Område og zonestatus	10
3. Arealanvendelse	10
4. Udstykning	10
5. Bebyggelsens omfang og placering	10
6. Bebyggelsens udseende	11
7. Ubebyggede arealer	11
8. Veje, stier og parkering	11
9. Tekniske anlæg	11
10. Miljø	11
11. Grundejerforening	11
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	12
13. Lokalplan og byplanvedtægt	12
14. Servitutter	12
15. Retsvirkninger	12
Vedtagelse	13

Vejledning

Hvad er en lokalplan?	13
-----------------------------	----

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2010.

Redegørelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra Mou Kraftvarmeværk, om at skabe mulighed for, at udlægge området til solvarme.

Formålet er at give mulighed for, at der kan etableres et solfangeranlæg i området vest for kraftvarmeværket i Mou, på den anden side af Gl. Høstemarkvej.

Lokalplanen skal sikre, at solfangeranlægget opføres i god sammenhæng med de eksisterende omgivelser omkring lokalplanområdet.



Området set fra Gl. Høstemarkvej mod nord. Herfra kan man ane bebyggelsen for Mou kanonlaug.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Gl. Høstemarkvej, mens det mod nord afgrænses af et læbælte op mod boldbanerne på Mou stadionen. Mod syd og vest grænser det op til landbrugsarealer.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2,4 ha.

Området ligger i land- og kystnærhedszonen. Desuden er det omfattet af skovbyggelinjen samt udlagt til økologisk forbindelse og skovrejsningsområde. Lokalplanområdet er en del af matrikel 1a, som ligger indenfor fjernbeskyttelseszone for kirken, dog ligger lokalplanområdet udenfor denne fjernbeskyttelseszone.

Arealet anvendes i dag som landbrugsjord og arealet overføres til 'Tekniske anlæg' i kommuneplanen.

Vejadgangen til området skal også fremover ske fra Gl. Høstemarkvej.

Redegørelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Lokalplanområdets omgivelser

Som det fremgår af luftfoto side 3 ligger lokalplanområdet Syd-sydvest for Mou by (750 m).

Øst for lokalplanområdet ligger Mou kanonlaug, som skærmes af beplantning. Yderligere ligger Mou kraftvarmeværket øst for Gl. Høstemarkvej.

Mod syd og vest grænser lokalplanområdet til åbne landbrugsarealer.

Nordøst for lokalplanområdet er der et beskyttede jord- og stendige, der grænser op til boldbanerne på Mou stadion.

Landskabet fremtræder fladt og er domineret af læhegn.



Den nuværende markvej og lokalplanområdet til højre.

Det karakteristiske flade landskab med læhegn, området set mod vest.



Redegørelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre solfangeranlæg på et areal op til 4.800 m² solfangere. Anlægget vil producere ca. 19 til 20% af fjernvarmeselskabets årlige produktion.

Solfangerne tænkes placeret i rækker med op til 20 solfangere i hver række, og med en rækkeafstand på 5,0 m til 5,5 m afhængig af solfangerfabrikat. Anlæggets højde forventes at blive op til 2,5 m og placeres skjult bag en træbevoksning, så det kun vanskeligt kan ses fra omgivelserne.

Fra solfangerfeltet føres fjernvarmerørerne via en ca. 175 m transmissionsledning til det eksisterende kraftvarmeværk på Ny Høstemarkvej.

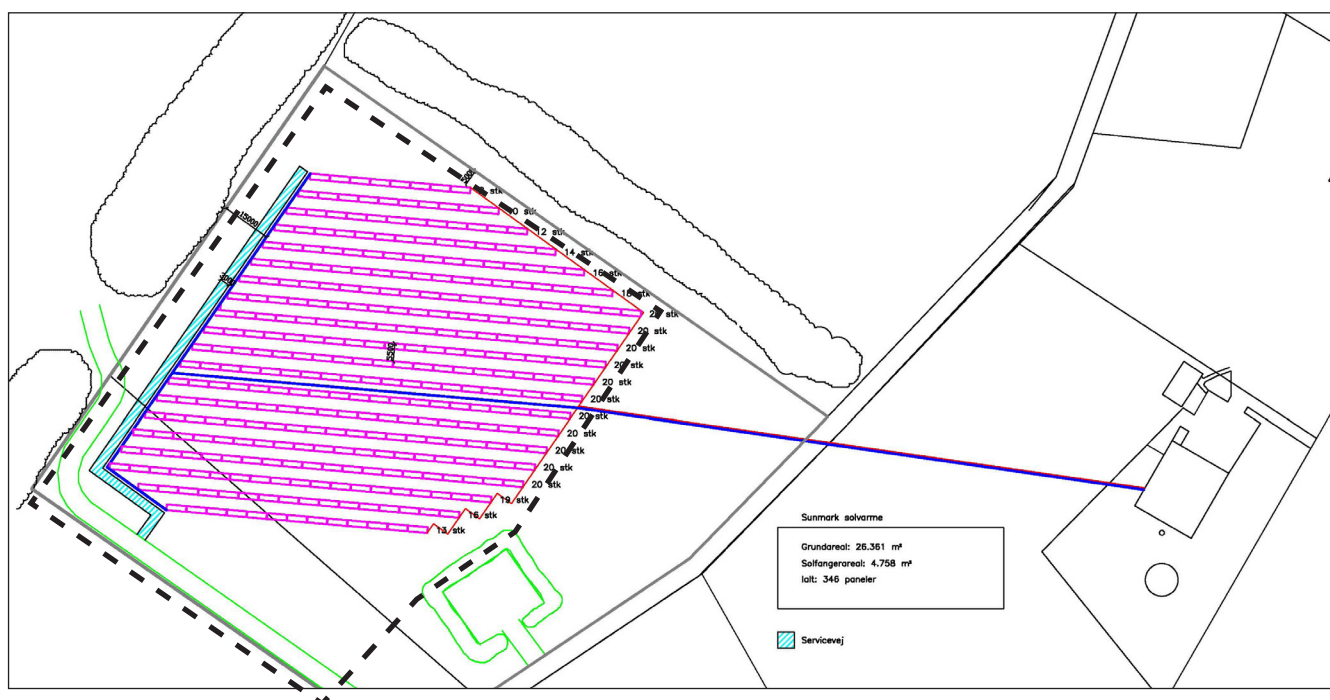
Som frostsikring skal der blandes op til 50% kølervæske (glykol blanding) i vandet, som løber igennem solfangerne. Denne kølervæske adskilles fra det almindelige fjernvarmevand med en varmeveksler, som placeres sammen med den nødvendige akkumuleringskøle tank samt øvrige tekniske anlæg ved kraftvarmeværket, udenfor lokalplaaområdet.

Området hvor kølervæsken til solfangerne håndteres befæstes med mulighed for opsamling af spild.

Anlægget overvåges, så evt. udsivning af væske opdages hurtigst muligt. Ligeledes opdeles anlægget i sektioner, således at udsivningen begrænses. I tilfælde af uheld skal anlægget hurtigt kunne tømmes til en tæt tank.

Skitseforeslag/illustration af solfangeranlægget samt lokalplanområdets afgrænsning.

Arealet ryddes, planeres og tilsås med græs inden solfangerne monteres. Der etableres hegn omkring solfangerne, ligesom der etableres kørefast servicevej i stabilt grus langs solfangerne. Arealet er således



Redegørelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

forberedt for, at der kan gå får i indhegningen. Tilkørsel til arealet er forudsat fra den omlagte markvej via en ca. 145 m lang og 3 m bred grusvej.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

VVM. Vurdering af virkning på miljøet

(Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet).

Kommuneplantillægget er omfattet af bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 3a, som handler om industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Derfor er der udarbejdet en VVM-screening, som viser, at det planlagte solfangeranlæg ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Projektet er derfor ikke VVM-pligtigt.

Se også afsnittet 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer', i 'Redegørelse for bæredygtighed i lokalplan 8-5-101, Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou'. (særsilt dokument).

Kommuneplanen

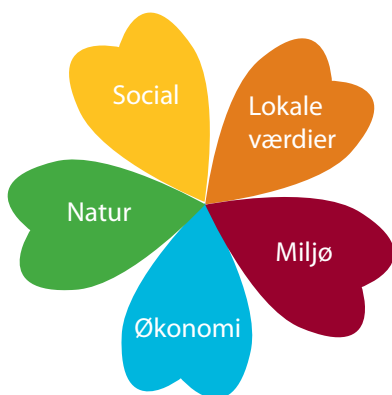
Der er udarbejdet et kommuneplantillæg 8.006 vedr. Solfangeranlæg, Mou. Idet lokalplanområdet ligger uden for kommuneplanrammerne, men i forhold til forslag til kommuneplantillæg vil lokalplanområdet blive omfattet af kommuneplanramme 8.5.T2.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Lokalplanen er screenet med det resultat, at planforslaget ikke skal miljøvurderes. Screeningen findes i et særsilt dokument: 'Redegørelse for bæredygtighed i lokalplan 8-5-101, Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou'.

Bæredygtighed i lokalplanen



Bæredygtighed er et begreb, hvor hensynet til miljø, økonomi, natur, sociale forhold og lokale værdier afvejes ud fra en helhedsvurdering.

Aalborg Kommune har illustreret problematikken i Bæredygtighedsblomsten, der har forskellige mål og virkemidler, afhængig af om emnet er kommuneplan, lokalplan eller byggesag.

I denne lokalplan har der været fokus på følgende temaer og emner:

Klima

Anlægget imødekommer målet om at reducere CO2 udledning i Aalborg Kommune.

Kommuneplanens hovedstruktur

Mou er udpeget som boligby i kommuneplanen, hvilket skaber mulighed for egentlig byvækst.

Redegørelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, da området ikke er omfattet af kommuneplanens rammer. Aalborg Kommune har derfor afholdt en fordebat om planerne for etablering af et nyt solfangeranlæg Syd-sydvest for Mou. De indkomne bemærkninger er behandlet og søgt indarbejdet i et kommuneplantillæg nr. 8.006, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 8.006 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Planlægning i kystområderne

Den kystnære del af Landzonen
Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. Af Planlovens § 16 stk. 3 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Den planlagte visuelle indvirkning på miljøet ændres ikke som følge af det planlagte anlæg. Anlægget vil ikke være mere synlig fra stranden end de nuværende bygninger, da bygningshøjden og udformningen er uændret.

Placeringen af anlægget er sket både ud fra ønsket om at placere anlægget så nær det eksisterende kraftvarmeanlæg som muligt, bl.a. for at mindske varmetabet mellem anlægget og akkumulatortanken, og da den valgte placering er afskærmet af eksisterende beplantning på 3 sider. Endelig ligger Mou by mellem anlægget og Limfjorden.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet er beliggende med 1,3 og 3,2 km til Natura2000-områderne (Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov og Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord).

Artsbeskyttelse

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområde for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Arealet er intensivt dyrket landbrugsjord, og det vurderes derfor, at det ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Det vurderes dog, at der vil kunne træffes fouragerende flagermus i området. Den aktuelle mark vurderes at være uden væsentlig betydning i den sammenhæng, da intensivt dyrket landbrugsjord er uden væsentlig forekomst af byttedyr.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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. Der-

Redegørelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

for bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er

- 1.1** at give mulighed for etablering af solfangeranlæg i området.
- 1.2** at hindre miljømæssige gener og udsivning fra anlægget til grundvandet.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter del af matr. nr. 1a Mou, og udgør et areal på ca. 2,4 ha. vist på Bilag 1, Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i landzone og forbliver i landzone.

2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 5.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanens område må kun benyttes til tekniske anlæg i form af solfangere med tilhørende teknikhuse og tanke. Solfangere skal etableres i tilknytning til kollektiv varmforsyning.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der er ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens omfang

Der kan etableres solfangere indenfor den fastlagte byggelinje på mindst 10 m fra lokalplanens grænser, se bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

5.2 Højdegrænse

Solfangerne kan etableres med en maks. højde på 2,5 m.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Bebyggelsens ydre fremtræden

Solfangerne skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår refleksgener, maks. glans på 20. Til øvrige anlæg må der ikke benyttes blanke eller reflekterede materialer. Farver skal holdes i dæmpede jordfarver, grå eller sort.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Friarealer

Omkring anlægget skal der etableres afskærmende beplantning. Omkring solfangerne skal der etableres et beplantingsbælte på min. 4 m, ved højden på beplantingsbæltet skal der tages hensyn til dels lysindfald til solfangerne dels solfangernes synlighed.

Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af stedsegrønne og løvfældende buske. Beplantingsbæltet skal til enhver tid vedligeholdes som et tætsluttende hegn på op til ca. 2-3 m.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Området får vejadgang fra den offentlige vej Gl. Høstemarkvej.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Vejudlæg

I lokalplanområdet etableres der en 3 m bred kørefast servicevej i stabilt grus langs solfangerne.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger og kabler

Kabler, ledninger og rør skal fremføres som jordkabler.

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Der kan etableres de til driften nødvendige tekniske anlæg.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført.

- Beplantning mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Den endeligt vedtagne lokalplan

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Planbestemmelser

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 8. april 2013.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17 april 2013.

Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Vejledning

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou

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.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Her redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Hvornår laves der 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.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

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 vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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.

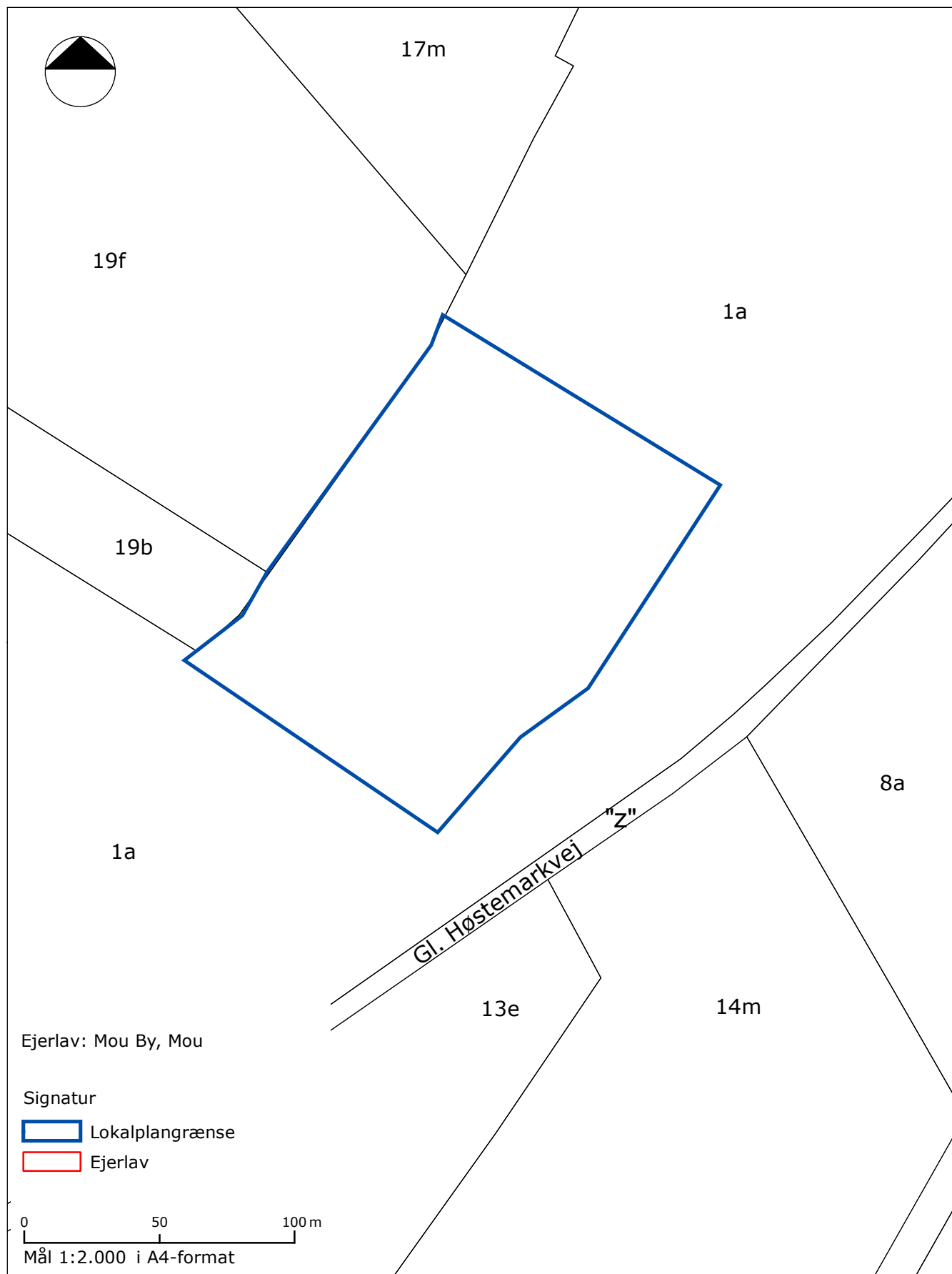
Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Matrikelkort

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg - Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou



Arealanvendelse

Lokalplan 8-5-101

Teknisk anlæg, Solfangeranlæg, Gl. Høstemarkvej, Mou,

