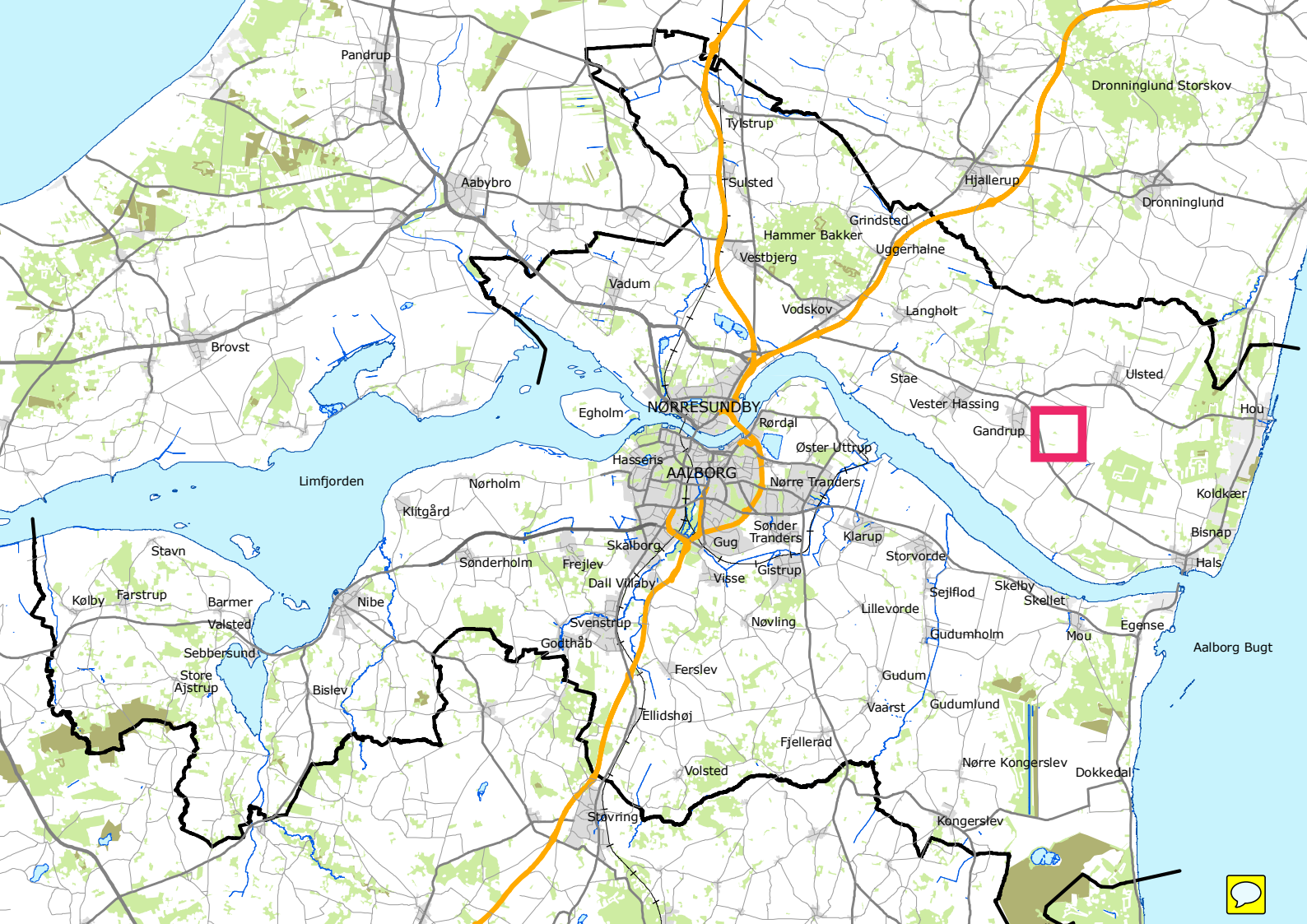




FORSLAG

Juni 2015

LOKALPLAN 9-6-105

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær

Landområde Hals



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 9-6-105

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

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. 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.

Illustrationsskitse. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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.

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 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.

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 afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	8
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.	13
Servitutter	15

Planbestemmelser

Indledning	16
1. Formål	16
2. Område og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	17
4. Udstykning	17
5. Bebyggelsens omfang og placering	17
6. Bebyggelsens udseende	18
7. Ubebyggede arealer	18
8. Veje, stier og parkering	18
9. Tekniske anlæg	19
10. Miljø	19
11. Grundejerforening	19
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	19
13. Lokalplan og byplanvedtægt	20
14. Servitutter	20
15. Retsvirkninger	20

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Lokalplanens høringsperiode på minimum 8 uger offentliggøres på www.aalborg.dk/lokalplaner

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger:

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5,
9400 Nørresundby
Lokalplanlægger: Peter Serup, tlf. 9931 2240
Mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals



Lokalplanområdets afgrænsning. Forslag til placering af de planlagte vindmøller er vist med sorte symboler. Eksisterende vindmøller, der nedtages i forbindelse med realisering af projektet, er vist med blå symboler. Luftfoto optaget 2012. Mål 1:25.000.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

Lokalplanens baggrund og formål



Visualisering mod øst fra Omfartsvejen lige før Gandrup. Afstand til nærmeste planlagte vindmølle er 2,2 kilometer. De seks planlagte vindmøller opleves som store tekniske elementer, der skiller sig ud fra alle andre elementer set fra dette fotopunkt. Opstillingsmønsteret er let opfatteligt, og anlægget opleves som samlet. Vindmøllerne er dominerende set fra dette fotopunkt.

Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om opstilling af seks nye 150 meter høje vindmøller ved Øster Hassing Kær sydøst for Gandrup. De otte eksisterende 70 meter høje vindmøller der er i området i dag, vil i forbindelse med opstilling af de seks nye vindmøller, blive nedtaget.

De nye vindmøller ønskes opstillet inden for det i kommuneplanen udlagte vindmølleområde 9.6.1Tek3 ved Øster Hassing Kær.

Formålet med denne lokalplan er, at muliggøre opstilling af de seks vindmøller med henblik på at fremme udbygningen med vedvarende energi i Aalborg Kommune. Planlægningen understøtter dermed den kommunale målsætning om at være uafhængige af fossile brændsler i 2050 samt de overordnede nationale målsætninger for grøn omstilling, herunder en øget udbygning med vindmøller.

De seks møller vil årligt producere ca. 61.400 MWh. Møllernes elproduktion vil dermed kunne dække cirka 17.900 husstandes årlige elforbrug til apparater og lys.

Mølleprojektet vil endvidere mindske Danmarks årlige CO₂-udledning med op til ca. 880.000 tons i møllernes levetid. Desuden vil projektet bidrage til at reducere udledningen af svovl og andre partikler til atmosfæren fra f.eks. kulfyrede kraftværker til gavn for folkesundheden.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals



Visualisering fra Houvej mod sydøst i udkanten af Øster Hassing. Afstand til nærmeste planlagte vindmølle er 1,6 kilometer. Set fra dette fotopunkt er vindmøllerne store og dominerende, dog er udbredelsen lille. Vindmøllerne står på en lige linje og opfattes som et samlet anlæg.

Andre formål med planlægningen er at sikre, at møllerne placeres under hensyntagen til både naboer, landskabs- og naturinteresser samt landbrugserhvervet, og at møllerne gives et ensartet udseende. Endelig fastlægger lokalplanen, at møllerne skal nedtages og området genetableres når vindmølledriften ophører.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning ligger cirka 800 meter syd for Øster Hassing og cirka 1000 meter øst for Gandrup. Lokalplanområdet inklusiv konsekvensområder på 150 meter fra møllerne udgør ca. 58 ha og er beliggende i landzone.

Arealet ligger i et stort, forholdsvis fladt og sammenhængende landbrugsområde. Der er enkelte læhegn i området. På markerne avles bl.a. vintersæd og græs. Desuden er der i området marker med energipil.

Terrænkoterne inden for lokalplanområdet går fra 4 - 7 meter hvilket tilsammen giver en højdeforskel på 3 meter over en strækning på cirka 1,7 km.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

Lokalplanområdets omgivelser

Den nordlige del lokalplanområdet ligger ca. 600 meter øst for Omfartsvejen, rute 583. Området afgrænses mod nord, syd, vest og øst af landbrugsarealer. Derudover ligger der i nærheden af lokalplanområdet et større antal ejendomme med beboelse. Målt 1 km fra de planlagte vindmøller drejer det sig om 25 boliger i det åbne land, hvoraf én vil blive afregistreret i forbindelse med realisering af vindmølleprojektet (vist på bilag 2). Endvidere ligger seks af de sydligste boliger i Øster Hassing også inden for 1 km fra de planlagte vindmøller.

Der er en del levende hegn og mindre plantager omkring området. Mod syd løber Gåser Å. Mod nordvest ligger naturgenopretningsprojektet Teglværksøerne.

Lokalplanens indhold



Visualisering fra stien ved Teglværksøerne. Afstand til nærmeste planlagte vindmølle er 820 meter. De planlagte vindmøller er cirka dobbelt så høje som de eksisterende vindmøller, og fra dette foto-punkt ses de på omtrent den halve afstand.

Lokalplanen muliggør opstilling af seks vindmøller i området samt tilhørende anlæg som veje, vendepladser/arbejdsarealer o.l., der er nødvendige for driften. Herudover kan området anvendes til landbrugsformål, der i vid udstrækning kan fortsætte som hidtil. Zonestatus fastholdes som landzone, hvorfor lokalplanen tildes bonusvirkning.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets afgrænsning, antal og størrelsen af vindmøllerne, for deres placering i forhold til offentlig vej og deres udseende.

Bestemmelserne for deres udseende omfatter farve, refleksion, omdrejningsretning, antal vinger, rotordiameter og forholdet mellem nav-

højden og rotordiameter, det såkaldte harmoniforhold. Desuden fastsætter lokalplanen bestemmelser for arbejdsveje og -arealer.

Lokalplanen sikrer endvidere, at nødvendige bygninger til teknisk styring af vindmølleparken kan opføres i tilknytning til vindmøllerne. Det drejer sig om et SCADA-anlæg på maksimalt 30 m² og en koblingsstation på maksimalt 10 m². De to anlæg kan alternativt rummes i én teknikbygning på maksimalt 40 m². Bygningerne skal etableres på arbejdsarealerne i tilknytning til møllerne.

Det nye anlæg ved Øster Hassing Kær omfatter seks vindmøller. Afhængig af valg af møllefabrikat vil rotordiameteren sandsynligvis blive 117 meter, og navhøjden 91,5 meter.

Til hver vindmølle vil der blive anlagt en arbejds-, vende- og kranplads på op til 3.000 m². Veje til vindmøllerne vil blive anlagt med en kørebredde på maksimalt 5,5 meter på lige strækninger. Sving må udføres efter de specifikationer, som udarbejdes for transport af mølledelen - normalt en svingradius på ca. 40 meter indvendigt i kurver.

Møllerne har en forventet levetid på 30 år. Når driften indstilles, skal møllerne og de tilhørende anlæg fjernes og materialerne kan evt. genbruges. Herefter skal de rømmede arealer tilbageføres til naturtilstand eller landbrugsmæssig drift. Eventuelt kan møllerne udskiftes med nye mølletyper efter en nærmere vurdering.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om "Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljøvurdering (miljørapport), som beskriver, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten, der er en kombineret VVM-redegørelse og miljøvurdering, foreligger som et særskilt dokument - "Miljørapport - Miljøvurdering og VVM-redegørelse - Vindmøller ved Øster Hassing Kær", som er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

VVM - Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Anlægget med de 150 meter høje vindmøller er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 38, som handler om "Vindmøller over 80 m to-talhøjde eller grupper af vindmøller med flere end 3 møller". Projektet er derfor VVM-pligtigt, og der er udarbejdet en VVM-redegørelse, som beskriver projektets påvirkning af miljøet. VVM-redegørelsen indgår i miljørapporten "Miljørapport - Miljøvurdering og VVM-redegørelse - Vindmøller ved Øster Hassing Kær", der foreligger som et særskilt dokument, som er offentliggjort samtidigt med lokalplanen.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000 områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000 område.

Vindmøllerne placeres ikke i et internationalt beskyttet naturområde. Nærmeste habitatområde ligger ca. 8 kilometer øst fra lokalplanområdet. Det drejer sig om Aalborg Bugt, Nordlig del, der er udpeget både som Habitat- og Fuglebeskyttelsesområde. De internationale beskyttede naturområder berøres ikke af vindmølleprojektet.

Det er derfor vurderet, at denne lokalplan ikke har negativ indvirkning på habitatområdet eller på udpegningsgrundlagets arter.

Bilag IV-arter

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.

Negative effekter af denne lokalplan på beskyttede dyr og planter efter Bilag IV i Habitatbekendtgørelsen er minimal og vurderes, at være uden betydning på populationsniveau for relevante arter. Det drejer sig blandt andet om flagermus, hvor vurderingen er foretaget på baggrund af flagermustællinger. Se nærmere i "Miljørapport - Miljøvurdering og VVM-redegørelse - Vindmøller ved Øster Hassing Kær"

Råstofplan 2012, Region Nordjylland

Den nordvestlige del af området er i Råstofplan 2012 for Region Nordjylland udpeget som råstofgraveområde. I området kan indvindes blå ler, hvor indvindingen hovedsageligt sker i den øverste 8-9 meter.

I forbindelse med udarbejdelsen af "Miljørapport - miljøvurdering og VVM-redegørelse, Vindmøller ved Øster Hassing Kær" er der rettet henvendelse til Gandrup Teglværk, Randers Tegl. De vurderer, at de to nordligste vindmøller vil stå i udkanten af de områder, hvor der er størst lermægtighed, men på arealer, hvor koncentrationen af ler sandsynligvis ikke er høj nok til opgravning.

De planlagte vindmøller vil således ikke påvirke interesser i forbindelse med råstofindvinding indenfor udpegningsområdet.

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

og udpegningen af vindmølleområdet. Det drejer sig om følgende retningslinjer:

Vindmøller

Lokalplanen er omfattet af retningslinjerne for vindmøller, og er i overensstemmelse hermed. Retningslinje 14.2.1 justeres dog for området Øster Hassing Kær, så den geografiske udstrækning og antallet af møller svarer til det konkrete projekt.

Desuden tilføjes en ny retningslinje 14.2.14 for det justerede vindmølleområde ved Øster Hassing Kær. Her fastsættes antallet af vindmøller til 6 med en totalhøjde på 125-150 meter.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Den sydøstlige halvdel af vindmølleområdet ligger i område udlagt som "Særligt værdifulde landbrugsområder". Her må der ikke planlægges for eller etableres anlæg, der på en væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift (jf. retningslinje 11.2.2).

Der er dog mulighed for at et anlæg eller lignende kan planlægges i særlige værdifulde landbrugsområder, hvis det ikke på væsentlig måde forringer arealernes anvendelse som dyrkningsjord. Det vil sige anlæg, der optager og påvirker et meget lille areal, som f.eks. vindmøller og transformerstationer.

Retningslinjen fastholdes uændret.

Øvrige landområder

Den nordvestlige del af vindmølleområdet ligger i område udlagt til "Øvrig landområde". Her skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser (jf. retningslinje 11.2.3) varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne.

Lokalplanen er ikke i strid med udpegningen, da realisering kun giver anledning til en begrænset påvirkning af området og der fortsat er mulighed for at færdes og drive landbrug mellem vindmøller. Dog udtages vindmølleområdet af "Øvrig landområde".

Rammer

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

Kommuneplantillægget præciserer rammebestemmelserne og rammeafgrænsningen på baggrund af VVM-redegørelsen og den endelige anlægsbeskrivelse.

Den eksisterende kommuneplanramme til vindmøller 9.6.1Tek3, som stammer fra Hals kommune, navngives i stedet 9.6.V1 Vindmøller Øster Hassing Kær.

Kommuneplantillæg 9.012 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En del af området er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 1.10 Vindmøllepark øst for Gandrup, vedtaget 11. december 1996. Denne lokalplan aflyses ved endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Lov om luftfart

I henhold til Luftfartsloven skal vindmøller med en totalhøjde på over 100 meter anmeldes til Trafikstyrelsen, og opførelsen af møllerne må ikke påbegyndes, før der er udstedt attest om, at hindringen skønnes, ikke at være til fare for lufttrafikkens sikkerhed.

Luftfartshindringer med en højde på 100 meter og op til 150 meter skal afmærkes, hvis Trafikstyrelsen kræver det. Efter de almindeligt gældende regler skal vindmøller afmærkes med lavintensivt, fast, rødt lys på minimum 10 Candela, og lysmarkeringen skal være aktiveret hele døgnet. Lysmarkeringen skal placeres på nacellen, og lyset skal altid, uanset møllevingernes placering, være synligt 360 grader i et vandret plan, hvilket kræver to lamper på hver mølle.

Bygherre skal ved opførelse af vindmøllerne anmelde projektet til Luftfartshuset med henblik på at få udstedt en attest om, at hindringen ikke vil frembringe fare for lufttrafikkens sikkerhed jf. lov om luftfart, § 67a, stk. 1.

Landbrugspligt

Arealerne, hvor vindmøllerne opstilles, er omfattet af landbrugspligt. Opstillingen af vindmøller vil ikke være til hinder for fortsat landbrugsmæssig drift inden for lokalplanområdet.

Jævnfør vejledningen om reglerne i Lov om landbrugsejendomme kræves Jordbrugskommissionens tilladelse til brugs- eller lejeaftaler om opstilling af vindmøller på en landbrugsejendom, hvis møllernes grundareal er på over 25 m², eller aftalen gælder for et længere tidsrum end 30 år.

Ophævelse af landbrugspligten ved eventuel udstykning af arealer til fundamenter, arbejdsarealer og tilkørselsveje kræver også kommissionens tilladelse. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Bekendtgørelse om vindmølleplanlægning

Bekendtgørelse med nr. 1590 af 10. december 2014, Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller, pålægger kommunerne at tage omfattende hensyn ikke alene til muligheden for at udnytte vindressourcen, men også til naboboliger, natur, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbrugsmæssige interesser. Ifølge bekendtgørelsen kan der kun opstilles vindmøller på arealer, der er specifikt udpegede til formålet i en kommuneplan.

Bekendtgørelsen fastsætter en række krav til kvaliteten af vindmølleplanlægningen i relation til omgivelserne. Blandt andet, at vindmøller ikke må opstilles nærmere nabobolig end fire gange vindmøllens totalhøjde målt fra ydersiden af vindmøllens tårn til nærmeste mur eller hushjørne ved naboboligen.

Dette svarer til en afstand på 600 meter for de 150 meter høje vindmøller, som lokalplanen giver mulighed for at opstille.

Den nærmeste bolig med beboelse ligger 605 meter fra nærmeste vindmølle, og afstandskravet er dermed overholdt ved alle nabobeboelser. I forbindelse med realisering af vindmølleprojektet vil én nabobolig blive afregistreret.

Ved planlægning for en eller flere vindmøller mindre end 28 gange totalhøjden fra eksisterende eller planlagte vindmøller, skal redegørelsen for planforslaget særligt belyse den landskabelige påvirkning af anlægene under ét, herunder oplyse hvorfor påvirkningen anses for ubetænkelig. En nærmere redegørelse for samspillet med de eksisterende vindmøller inden for 28 gange totalhøjden fra Øster Hassing Kær fremgår af miljørapporten. Det er heri vurderet, at det visuelle samspil af den planlagte og de eksisterende vindmølleparker under et er ubetænkelig.

Bekendtgørelse om støj fra vindmøller

Ved opstilling af vindmøller skal støjkravene i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller overholdes. Støjgrænserne gælder for den samlede støj fra alle vindmøller i området.

Der er fastsat støjgrænser for nabobeboelser i det åbne land og områder til støjfølsom arealanvendelse som f.eks. boligområder. Desuden

er der fastlagt støjgrænser for den lavfrekvente støj fra vindmøller, der gælder indendørs i beboelser i det åbne land eller indendørs i områder til støjfølsom arealanvendelse.

Der er gennemført beregninger af den samlede støj fra de seks planlagte vindmøller og de nærmeste eksisterende vindmøller, der bidrager til den samlede vindmøllestøj i området. Grænseværdierne for både støj og lavfrekvent støj er overholdt ved alle nabobeboelser ved både de planlagte og de eksisterende vindmøller.

Grundvandssænkning

Det sekundære grundvandsspejl ligger højt, og det vil givetvis blive nødvendigt at sænke vandstanden midlertidigt i forbindelse med etablering af fundamenterne.

Efter Vandforsyningsloven kan kommunen give tilladelse til såvel midlertidig sænkning af vandstanden som den efterfølgende afledning af vandet. Vilklarene for tilladelserne vil fremgå af den miljøtilladelse, møllerne efterfølgende skal etableres efter.

Møllerne ligger desuden i okkerpotentielt område (klasse 3), og grundvandet kan have et indhold af jernforbindelser, der kræver rensning før udledning. Dette kræver en forundersøgelse og en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Jordhånetering/jordflytning

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Miljø & Energiforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

På www.aalborg.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt ejendom skal anmeldes til Miljø, og at jorden fra hver ejendom skal analyseres i forbindelse med jordflytningen. Flytning af jord fra kortlagte arealer samt offentlige veje skal ligeledes anmeldes til Miljø & Energiforvaltningen.

Lov om vedvarende energi

Ifølge Lov om fremme af vedvarende energi (Klima-, energi- og boligministeriet 2013), skal vindmølle ejer udbyde min. 20 % af vindmølleprojektet i lokalområdet. Beboerne inden for 4,5 km fra opstillingsstedet har første ret til 50 andele pr. voksen i husstanden. Der vil blive givet nærmere information om ordningen på et borgermøde.

Et andet punkt i loven er værditabsordningen. Værditabsordningen kan søges af de naboer, som ved projektets gennemførelse forventer at få en værdiforringelse af deres ejendom. Det er energinet.dk der administrerer ordningen. Der vil blive givet nærmere information om ordningen på et borgermøde.

Et tredje punkt er den grønne ordning, der giver kommunen mulighed for at søge om tilskud hos Energinet.dk til at dække omkostninger til projekter, der styrker landskabelige eller rekreative værdier eller til kulturelle og informative aktiviteter. Beløbets størrelse fastsættes ud fra størrelsen på de opsatte vindmøller, og forventes i dette projekt at udgøre 1.742.400 kroner.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Nordjyllands Historiske Museum har vurderet, at der er meget lille sandsynlighed for at støde på fortidsminder ved vindmølleprojektet. Nærmeste kendte fortidsminde ligger over 600 meter væk og er en gravhøj der blev fjernet i perioden mellem 1805 og 1880. Museets erfaringer fra lignende topografiske forhold viser at sandsynligheden for at støde på fortidsminder er meget lille.

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. Derfor 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 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

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 fastlægge lokalplanområdets anvendelse til opstilling af seks vindmøller med tilhørende vejanlæg, arbejdsarealer, koblingsstation og teknikbygning,
- 1.2** at sikre, at vindmøllerne fremtræder ensartede og harmoniske i landskabet,
- 1.3** at minimere anlæggets genevirkninger ved nabobeboelse og omgivelser,
- 1.4** at sikre området reetableret, når vindmølledriften ophører.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Matrikelkort, Bilag 1.

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

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive 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.

Ved ophør af el-produktionen fra vindmøllerne skal de pågældende vindmøller med dertil hørende anlæg fjernes af vindmølleejerne inden ét år fra driftsophør efter de bestemmelser, som er gældende herom på dette tidspunkt. Forhold omkring fjernelse af vindmølleanlæg ved driftsophør tinglyses på de pågældende ejendomme.

Fundamenter til disse vindmøller skal fjernes i en dybde på min. 1 meter. Arealet skal herefter reetableres til landbrugs-mæssig drift.

Fjernelse af vindmøllerne med tilhørende anlæg samt reetablering skal ske uden udgifter for det offentlige. Hvis fjernelse og reetablering ikke

er sket inden ét år, kan Byrådet lade dette ske på vindmølleejernes regning.

3. Arealanvendelse

- Vindmøller (6 vindmøller med tilhørende veje, arbejds- og vendepladser, tekniske anlæg o.l., der er nødvendige for driften af vindmøllerne)
- Landbrug

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Hver vindmølle kan udstykkes som en selvstændig parcel. Tilsvarende gælder for en eventuel fælles koblingsstation/teknikbygning.

4.2 Grundstørrelse

Hver vindmølleparcel kan have et maksimalt grundareal svarende til møllens rotorareal

Parcel med fælles koblingsstation/tekniskur må gives en størrelse på maks. 100 m².

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Møllernes placering

Der må opstilles 6 ens vindmøller med en placering i en ret linje med tilnærmelsesvis lige stor afstand. Se Bilag 2.

5.2 Møllernes størrelse og dimensioner

Vindmøllernes totalhøjde er defineret som højden fra terræn til vingespids i øverste position. Totalhøjden skal være minimum 125 meter og maksimalt 150 meter.

Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal ligge inden for intervallet 1:1,1 - 1:1,35. Rotordiameteren skal være den samme for alle 6 vindmøller.

Navhøjden skal ligge tilnærmelsesvist i samme linje for alle 6 vindmøller.

5.3 Fundamenter

Overkant af vindmøllernes fundamenter må højst være 1 meter over terræn.

5.4 Øvrige bygninger

Der kan opføres en til to bygninger, der kan indeholde koblingsstation og teknikbygning med blandt andet SCADA-anlæg. Bygningerne vil have et samlet areal på maksimalt 40 m² og en højde på maks. 3,0 meter.

Koblingsstationen skal placeres i tilknytning til vendeplads/arbejdsareal ved én af vindmøllerne.

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Vindmøller

Vindmøllerne skal have et ens udseende og udføres med koniske lukkede rørtårne.

Møllerne skal have tre vinger og samme vingediameter. Omdrejningsretningen skal være med uret set forfra.

Vindmøllernes tårn, kabine og vinger skal have samme lysegrå farve (RAL 7035), og vingerne må maksimalt have et glanstal på 30.

6.2 Afmærkning, skiltning mv.

Vindmøllerne skal afmærkes af hensyn til luftfartstrafikken efter de til enhver tid gældende regler. Anden permanent belysning af møllerne med tilhørende anlæg er ikke tilladt

Der må ikke opsættes reklameskilte eller firmalogoer i forbindelse med vindmøllerne, og der må ikke være reklamer eller logoer på møllerne. Dog må vindmølleproducentens logo være synligt på kabinen

6.3 Koblingsstation/teknikbygning

Koblingsbygningen skal af hensyn til omgivelserne fremtræde i dæmpede jordfarver som grøn, brun, sort eller grå eller nuancer heraf. Bygningen kan ikke belyses.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Ubebyggede arealer, generelt

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vindmøller eller tilknyttede anlæg som arbejdsareal, koblingsstation, veje o.l., skal fortsat anvendes til landbrugsmæssig drift eller henligge som naturarealer.

7.2 Terrænregulering

Der må højst foretages terrænreguleringer på +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn ved opstilling af vindmøllerne.

7.3 Hegning

Der må ikke etableres faste hegn omkring vindmøller, koblingsstation/teknikbygning eller andre steder i lokalplanområdet.

7.4 Oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag i området.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra via hhv. Holtetvej og Hedegårdsvej. Der udlægges endvidere areal til ny vej, i princippet som vist på Bilag 2.

8.2 Udformning af veje, vendepladser mv.

Nye veje udlægges i en bredde på 5,5 meter. Der kan endvidere ske

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

forstærkning af eksisterende veje i området, såfremt det sker under hensyntagen til anvendelsen og driften af de tilstødende arealer.

Ved hver vindmølle kan der anlægges permanente vendepladser/arbejdsarealer med en størrelse på op til 3.000 m².

Veje og permanente vendepladser/arbejdsarealer skal befæstes med kørefast vejbelægning.

Den endelige placering af veje i nærheden af beskyttede vandløb og beskyttede områder, skal koordineres med kommunens VandMiljø afdeling.

8.3 Belysning

Der må ikke etableres permanent belysning af veje eller vendepladser/arbejdsarealer.

Ingen bestemmelser om stier og parkering.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger og kabler

Nye ledningsanlæg, herunder kabler til højspændingsnettet, skal fremføres som jordkabler.

9.2 Antenner, paraboler og lign.

Der kan, i det omfang det er muligt, opsættes telekommunikationsantennener på mølletårnene. Der må ikke opsættes parabolantennener.

10. Miljø

10.1 Støj fra vindmøller

Støjen fra vindmøllerne må ikke overstige støjgrænserne i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller. Støjgrænserne gælder for den samlede støj fra alle vindmøller i og omkring området.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug.

- Før nye vindmøller kan tages i brug skal området være ryddet for byggeaffald.
- Nettilslutning af de nye vindmøller må først ske, når de eksisterende otte vindmøller er nedtaget.

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Eksisterende lokalplan nr. 1.10 Vindmøllepark øst for Gandrup, vedtaget 11. december 1996 ophæves i sin helhed ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Den endeligt godkendte lokalplan

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt 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 varmeforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-105

FORSLAG

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

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.

Byrådet har den 9. oktober 2017 vedtaget at forslag til Lokalplan 9-6-105 og Kommuneplantillæg 9.012 bortfalder.

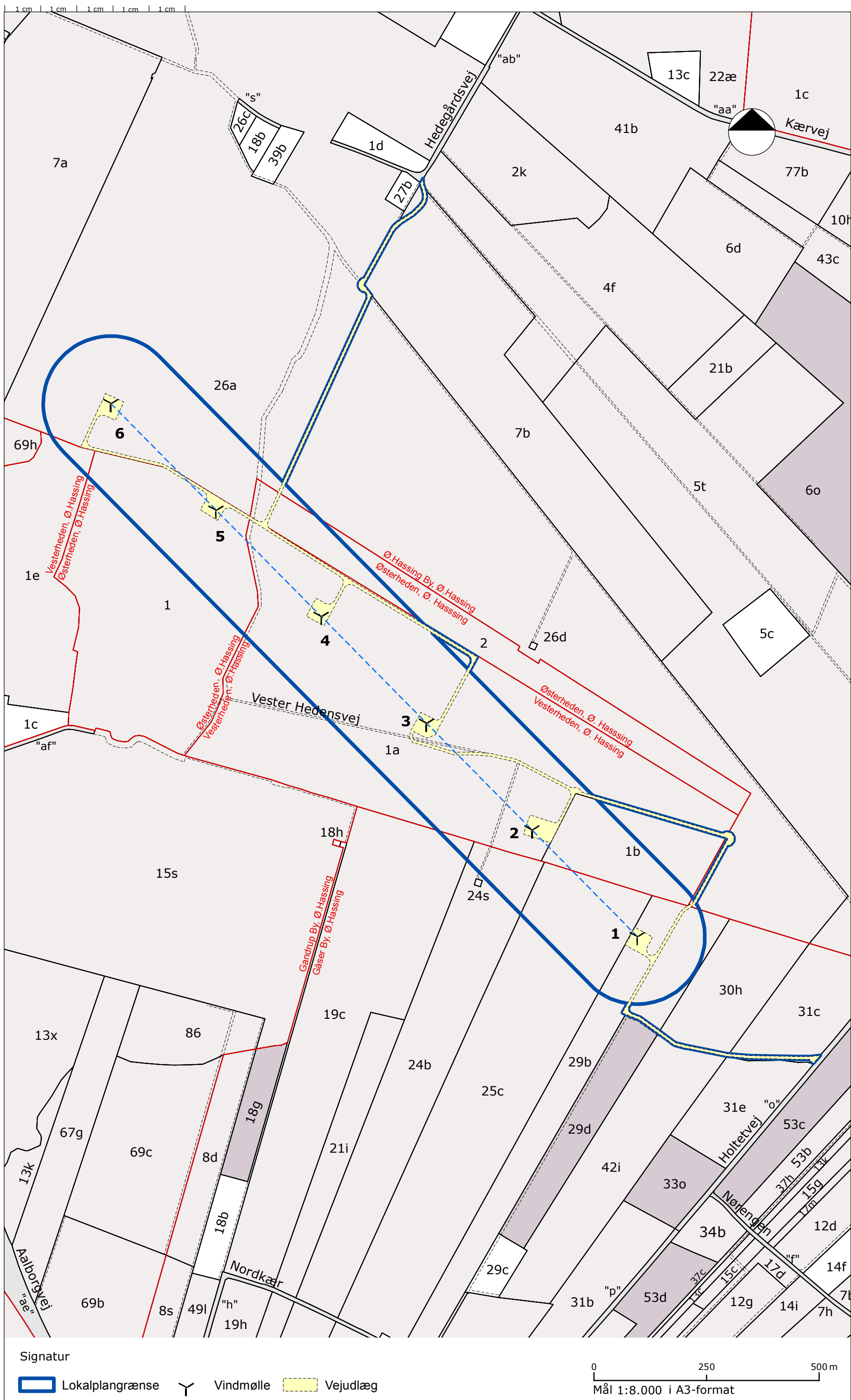


Matrikelkort

Lokalplan 9-6-105

Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

FORSLAG



Vindmølleområde ved Øster Hassing Kær, Landområde Hals

