

# Lokalplan FRE.T.05.03.01 Solcelleanlæg Ribberholt



# Indholdsfortegnelse

Forord .....	1
Hvad er en lokalplan? .....	3
Lokalplanredegørelse .....	5
Lokalplanens baggrund og formål .....	6
Området .....	7
Lokalplanens indhold .....	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....	13
Servitutter .....	21
Forslagets midlertidige retsvirkninger .....	22
Lokalplanbestemmelser .....	23
1. Formål .....	24
2. Område- og zonestatus .....	25
3. Arealanvendelse .....	26
4. Udstykning .....	27
5. Bebyggelsens omfang og placering .....	28
6. Bebyggelsens udseende .....	29
7. Ubebyggede arealer .....	30
8. Veje, stier og parkering .....	31
9. Tekniske anlæg .....	32
10. Grundejerforening .....	33
11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug .....	34
12. Bonusvirkning .....	35
13. Tilladelser fra andre myndigheder .....	36
14. Servitutter .....	37
15. Retsvirkninger .....	38
Vedtagelsespåtegning .....	39
Kort og bilag .....	40
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	41
Kortbilag 2 - Lokalplankort .....	42
Kortbilag 3 - Illustrationsplan A .....	43
Kortbilag 4 - Illustrationsplan B .....	44
Kortbilag 5 - Opstalter .....	45

# Forord

---

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af en større terrænplaceret solcellepark ved Ribberholtvej, umiddelbart nordøst for Ravnshøj.

Solcelleparken består af ca. 29 ha terrænplacerede solcellepaneler, stepup transformere og teknikbygninger, samt andre mindre tekniske enheder til anlæggets drift.

Lokalplanområdet består i dag af landbrugsmarker og ligger i landzone, og området forbliver i landzone efter lokalplanens endelige vedtagelse. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes der et tillæg til Kommuneplan 2015.

Byrådet har fremlagt lokalplanforslag nr. FRE.T.05.03.01 til offentlig debat i perioden fra den 25.09.2024 til den 20.11.2024. I denne periode er det muligt for alle interesserede at komme med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget med tilhørende miljøkonsekvensrapport har tidligere været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. februar til den 18. april 2024. Det har efterfølgende vist sig, at der har foreligget inhabilitet ved en del af den forudgående politiske behandling af sagen ved godkendelse af planforslagene, før den offentlige høring og Frederikshavn Byråd har derfor på byrådsmødet den 26. juni 2024 truffet beslutning om at de tidligere politiske beslutninger i sagen på byrådsmødet den 1. november 2023 (beslutning om godkendelse af planforslag, forud for offentlig høring) og den 29. maj 2024 (beslutning om endelig vedtagelse af planforslagene og meddelelse af § 25-tilladelse) er ugyldige som følge af inhabilitet og at sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på fornyet behandling. Som følge af det ovenstående er der sket en genbehandling af sagen og byrådet har den 18.09.2024 truffet beslutning om godkendelse af planforslagene med henblik på gennemførelse af den 8 ugers høring.

Lokalplanforslaget kan ses på bibliotekerne i Frederikshavn, Skagen og Sæby eller på Frederikshavn Kommunes hjemmeside med adressen: [www.frederikshavn.dk](http://www.frederikshavn.dk)

Spørgsmål til lokalplanforslaget kan rettes til Center for Teknik og Miljø på emailadressen [tf@frederikshavn.dk](mailto:tf@frederikshavn.dk) eller til planafdelingen på 98456382.

Bemærkninger, indsigelser og ændringer skal være Frederikshavn Kommune i hænde senest den **20.11.2024** og kan sendes via e-Boks eller til følgende adresse:

Frederikshavn Kommune  
Center for Teknik og Miljø  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn.  
E-mail: [tf@frederikshavn.dk](mailto:tf@frederikshavn.dk)

Husk ved fremsendelse af bemærkninger via e-boks eller email at angive sagsnr: **GEO-2021-01780**

# Hvad er en lokalplan?

---

## Lokalplaners indhold

En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen, der fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere indenfor området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges. En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Sådanne forudsætninger kan f.eks. dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger eller tilslutning til fællesanlæg.

## Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, for eksempel ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må de kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne, og man kan af samme grund ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning eventuelt gennemføres.

## Lovgrundlag

Indholdet og proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af "Lov om planlægning" (lov nr. lov nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer).

## Lokalplanpligt

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng i og offentlighedens kendskab til den kommende planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone og sommerhusområde sker også ved en lokalplan.

## Borgerdeltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt i og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen. Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i en offentlig høringsperiode, inden planen kan vedtages endeligt.

## Kommuneplanen

Lokalplaner skal som udgangspunkt udarbejdes indenfor de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen i form af et tillæg til kommuneplanen.

**Plandata**

Når Byrådet har endelig vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort på Frederikhavns Kommunes hjemmeside og på [plandata.dk](http://plandata.dk).

**Hvordan er en lokalplan opbygget?**

En lokalplan består oftest af tre dele:

- En redegørelse
- En række bestemmelser og
- Et sæt kortbilag

**Redegørelsen** findes forrest i lokalplanen. Redegørelsen indeholder:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold,
- En beskrivelse af planens forhold til anden planlægning for området, f.eks. kommuneplanen og lovgivning, som er gældende for det pågældende område, og som har indflydelse på udformningen af de efterfølgende lokalplanbestemmelser og
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Redegørelsen skal i almindelige vendinger godtgøre, hvorfor de efterfølgende lokalplanbestemmelser har fået det indhold, de har. Redegørelsen indeholder tillige et afsnit, der viser resultatet af miljøscreeningen. Miljøscreeningen er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget. Fører miljøscreeningen til, at der skal gennemføres en miljøvurdering, vedhæftes denne til lokalplanforslaget.

**Lokalplanens bestemmelser** gør skridt for skridt rede for, hvad formålet med lokalplanen er, hvilke ejendomme, der er omfattet af planen, hvad ejendommene må anvendes til osv. Det er lokalplanens bestemmelser, der er juridisk bindende for de pågældende ejendomme.

**Kortbilagene** findes bagerst i lokalplanen. Som hovedregel består kortbilagene af:

- Et oversigtskort, der viser hvilke ejendomme lokalplanen omfatter,
- Et plankort, der viser, hvordan området er planlagt. Kortet understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser, og
- Et illustrationskort, der anskueliggør, hvordan området kan komme til at se ud.

# Lokalplanredegørelse

---

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

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

## Lokalplanens baggrund og formål

---

Frederikshavn Byråd ønsker med denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg at imødekomme en ansøgning om at etablere et ca. 29 ha stort jordbaseret solcelleanlæg nordøst for Ravnhøj, ved Ribberholt. Anlægget forventes at kunne producere ca. 29.000 MWh årligt, svarende til elforbruget for ca. 7.000 husstande. Området anvendes i dag som landbrugsjord.

Baggrunden for planen er kommunens ønske om at fremme mulighederne for etablering af bæredygtig energiproduktion.

Lokalplanen har til formål, at åbne mulighed for at anvende området til tekniske anlæg i form af et jordbaseret solcelleanlæg. I tilknytning til anlægget kan der etableres teknikbygninger, transformere og andre tilhørende installationer, der er nødvendige for anlæggets drift. Herudover skal lokalplanen sikre at solcelleanlægget afskærmes med beplantning. Lokalplanen indeholder bonusvirkning som erstatter de nødvendige landzonetilladelser til projektet.



# Området

---

Formålet med afsnittet er af beskrive lokalplanens område og omgivelserne.

## Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og udgør ca. 29 ha, der omfatter matrikel nr. 15ad Den østlige del, Åsted.

Lokalplanområdet ligger ca. 500 meter nordøst for Ravnshøj og 1,1 km sydøst for Kvissel. Området består i dag af landbrugsmarker.

Lokalplanområdet ligger også ca. 420 meter syd for jernbane Aalborg - Hjørring - Frederikshavn (jyske længdebane).

Der er placeret 2 vindmøller umiddelbart øst for området og Ravnshøj losseplads ligger sydøst for området.



*Lokalplanområdet set fra Ribberholtvej*

Lokalplanområdet gennemskæres af en 150 kV luftledning med gittermaster på op til 45 meter. Dette tracé er sikret gennem lokalplan FRE.900-2. Anvendelsen af området til solcelleanlæg forudsætter at indholdet i lokalplanen og den tilhørende højspændingsdeklaration, der er tinglyst på arealerne, respekteres.

Området er beliggende på arealer, der i kommunens landskabskortlægning er kortlagt som storskalalandskab i form af storbakked morænelandskab.

Den nordligste del af lokalplanområdet falder mod nord, og af hensyn til den visuelle fremtræden af området set fra nord sikre lokalplanen at der etableres afgrænsende beplantning for at opnå en hensigtsmæssig visuel fremtræden af området set fra nord og nordvest.

# Lokalplanens indhold

---

Formålet med dette afsnit er at redegøre for hvad lokalplanen optager bestemmelser om. Med andre ord, hvad lokalplanen helt præcist muliggør og tillader.

## Bebyggelse

Solcellepaneler, herunder teknikbygninger og mindre transformere skal opføres inden for de angivne byggefelter. I området udlægges tillige et byggefelt til placering af en stepup-transformer med teknikhus og eventuelt lynafledere.

Solcellepanelernes samlede højde er maks. 3,2 meter over terræn. Højden afhænger af eksisterende terræn, idet mindre terrænspring og ujævnheder søges optaget i profilerne, så modulerne i videst muligt omfang danner en ensartet flade.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der en skovbyggelinje, der begrænser byggeri mm. Etablering/opførelse af de i lokalplanen beskrevne anlæg og bebyggelser kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen.

## Vejadgang og veje

Vejadgang til lokalplanområdet er fastlagt fra den kommunale vej Ribberholtvej via den private fællesvej Starbakvej. Der gives mulighed for interne veje i lokalplanområdet til driften af solcelleanlægget.

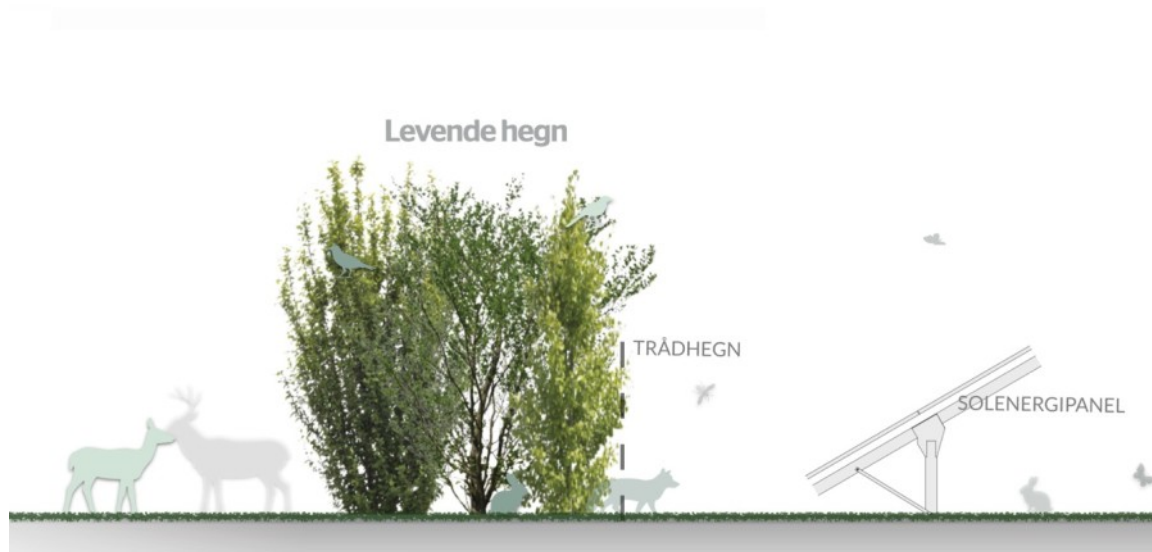
Interne veje skal udføres i grus eller græs i en bredde på op til 5 meter. Veje til stepup-transformer kan dog udføres i en bredde af op til 7 meter.

## Ubebyggede arealer

Arealer mellem og under solcellepaneler, som ikke anvendes til interne serviceveje, skal fremstå med græs og urter. Arealerne kan afgræsses med dyrehold som fx får.

For at sikre at solcelleanlægget tilpasses landskabet, fastlægger lokalplanen, at der skal etableres afskærmende beplantning langs lokalplanområdets grænse. Af sikkerhedshensyn stilles der i lokalplanen krav om opsætning af trådhegn på indersiden af beplantningsbæltet. Trådhegnet skal være et bredmasket vildtheegn der tillader mindre dyrs bevægelighed igennem lokalplanområdet.





*Princip for placering af beplantning og trådhegn*

## Bæredygtighed

Byrådet har vedtaget, at Frederikshavn Kommune skal gennemføre en række tiltag med henblik på at basere det samlede energiforbrug udelukkende på vedvarende energi i år 2030. Beslutningen omfatter hele Frederikshavn Kommunes geografiske udstrækning.

Nærværende lokalplan understøtter ovenstående ved at muliggøre solcelleanlæg.

### *Recycling City*

Frederikshavn Kommune arbejder med udvikling af visioner og potentialer for evt. etablering af et område til placering af recycling-virksomheder i området mellem Frederikshavn og Ravnhøj. Projektet benævnes Recycling City.

På disse arealer er også de to solcelleprojekter, Ribberholt og Starbakke beliggende.

Projektet med Recycling City er i en indledende afklarings-/visionsfase og det er endnu ikke konkretiseret, hvilke konkrete projekter og virksomheder, der evt. vil kunne etablere sig i et kommende erhvervsområde på arealerne. Realiseringen af Recycling City vil forudsætte at projektet indarbejdes i kommuneplanens retningslinjer og at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplaner. Planlægningen og udviklingen af Recycling City vil desuden blandt andet skulle holde sig inden for rammerne af Lov om miljøvurdering af planer, programmer og af konkrete projekter (VVM). Dette vil indebære at der efter al sandsynlighed vil skulle udarbejdes miljøkonsekvensvurdering for de evt. kommende recycling-projekter og den tilknyttede planlægning på arealerne mellem Frederikshavn og Ravnhøj.

Som en følge af at udviklingen af Recycling City er på et meget indledende og afklarende stade, er det der ikke grundlag for at inddrage kumulative påvirkninger fra evt. kommende recyclingprojekter i området i miljøkonsekvensrapporten for de to aktuelle solcelleprojekter. Når/hvis der skal udarbejdes konkret planlægning for etablering af Recycling City, vil denne skulle forholde sig til de kumulative effekter med de to solcelleparker.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

---

Formålet med dette afsnit er at give læseren det bedst mulige grundlag for at kunne vurdere lokalplanen i en større sammenhæng.

## Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er beliggende på arealer, der i kommuneplan 2015 er udpeget som område til flersidig anvendelse.

Det er i retningslinje 17.5 fastsat, at der inden for disse områder skal søges mod at tage et samtidigt hensyn til eksempelvis natur, miljø, landskab og rekreative værdier samt fortsat bosætning og erhverv.

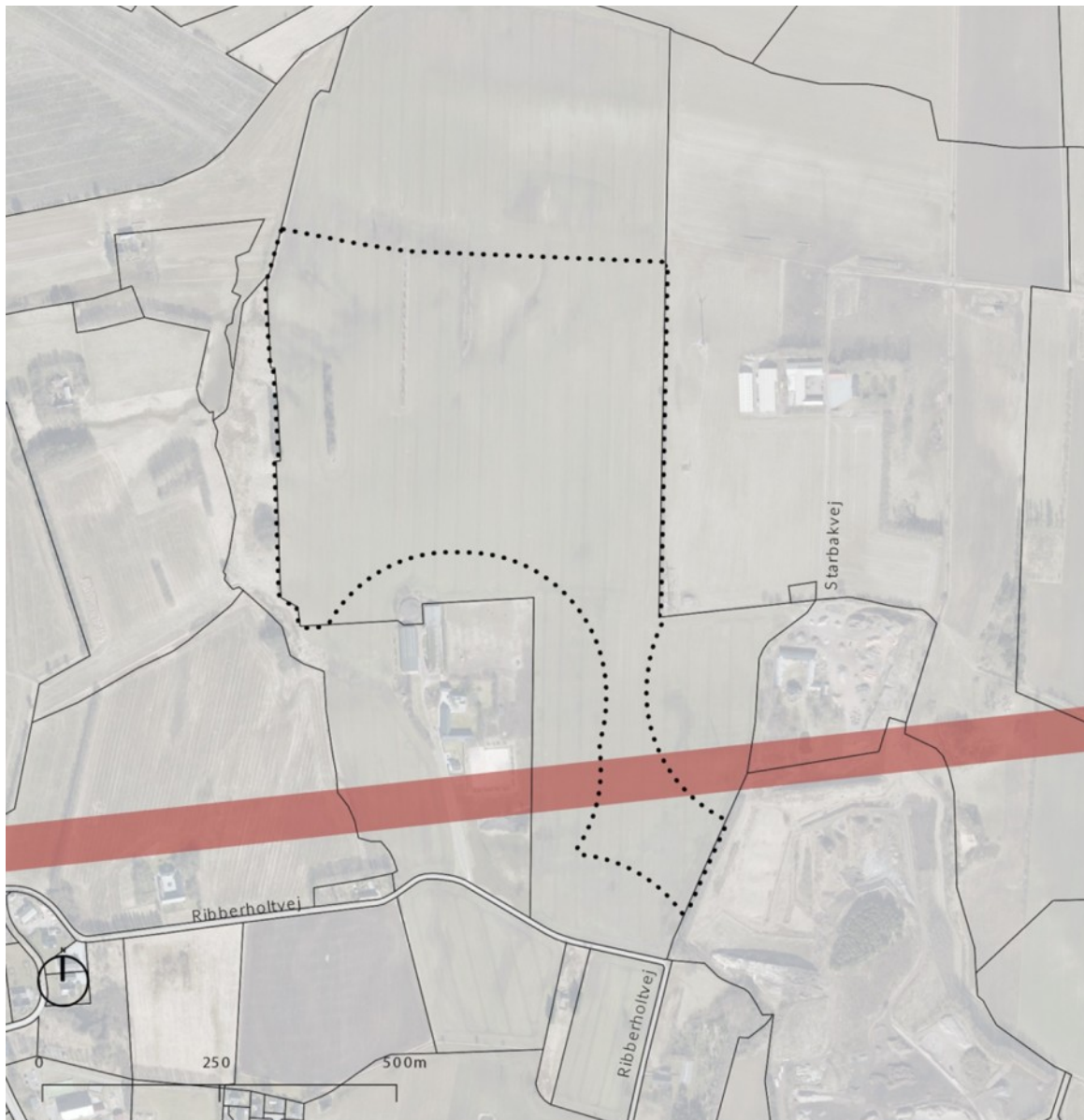
Arealerne, der ligger nord for området, er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og er desuden registreret som et landskab, der er sårbart over for tekniske anlæg, yderligere plantning af læhegn m.v. Afgrænsningen af området til solcelleanlæg er foretaget således at værdifuldt landbrugsområde og landskabsudpegningen friholdes for solcelleanlæg.

## Kommuneplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde og der udarbejdes derfor i forbindelse med denne lokalplan et tillæg til kommuneplan 2015, der udlægger arealet til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg.

### **Andre lokalplaner i området**

Nærværende lokalplan overlapper gældende lokalplan nr. FRE.900-2, der omfatter den eksisterende 150 kV luftledning med gittermaster på op til 45 meter. Den gældende lokalplan strider ikke imod nærværende lokalplan og ophæves ikke.



*Gældende lokalplan FRE.900-2 for eksisterende højspændingsledning (vist med rød flade) gennemskærer lokalplanområdet (vist med sort prikket linje).*

## Klimatilpasningsplan

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

Oversvømmelser sker typisk i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser.

Det kan ikke udelukkes at der ved ekstreme regn hændelser vil stå vand i lavningerne indenfor lokalplanområdet, men dette vurderes ikke at skabe konflikt for anvendelse til solcelleanlæg. Vandløb skal respekteres i henhold til gældende regulativer og servitutter.



## Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)

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).

Solcelleanlæg er anført på lovens Bilag 2, pkt. 3, litra a) Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Området vurderes på baggrund af sin størrelse ikke at være et mindre område på lokalt plan. Frederikshavn Kommune har vurderet, at planforslagene er omfattet af pligt til miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 1. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene.

Miljørapportens indhold er på baggrund af et afgrænsningsnotat og høring af berørte myndigheder afgrænset til at beskrive og vurdere den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljøemner:

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
- Støj (Befolkningens sundhed)
- Eventuel grundvandssænkning (vand)
- Klimatiske faktorer
- Landskab og visuel påvirkning
- Faktorerne indbyrdes forhold

Bygherre har desuden anmodet om at det konkrete projekt underkastes en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM) efter miljøvurderingslovens § 18.

Miljøvurderingen af planerne og miljøkonsekvensvurdering af projektet er udført som en samlet rapport, der er offentliggjort sammen med planforslagene i offentlig høring.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

### Natura 2000-områder

Ca. 1 km syd for lokalplanområdet ligger Natura 2000-område 8, Åsted Ådal, Bangsbo Ådal og omliggende overdrevsområder.

Frederikshavn kommune vurderer, at planen eller projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området og arterne på udpegningsgrundlaget væsentligt. Planens påvirkning af Natura 2000-områder vurderes nærmere i miljøvurderingsrapporten.

## § 3-beskyttet natur og bilag IV-arter

Lokalplanområdet er tilpasset omkring de tre tilgrænsende beskyttede naturområder mod vest, og sikrer med placering af byggefelter og beplantningsbælter, at der holdes en respektafstand på 5 meter til naturtyperne.

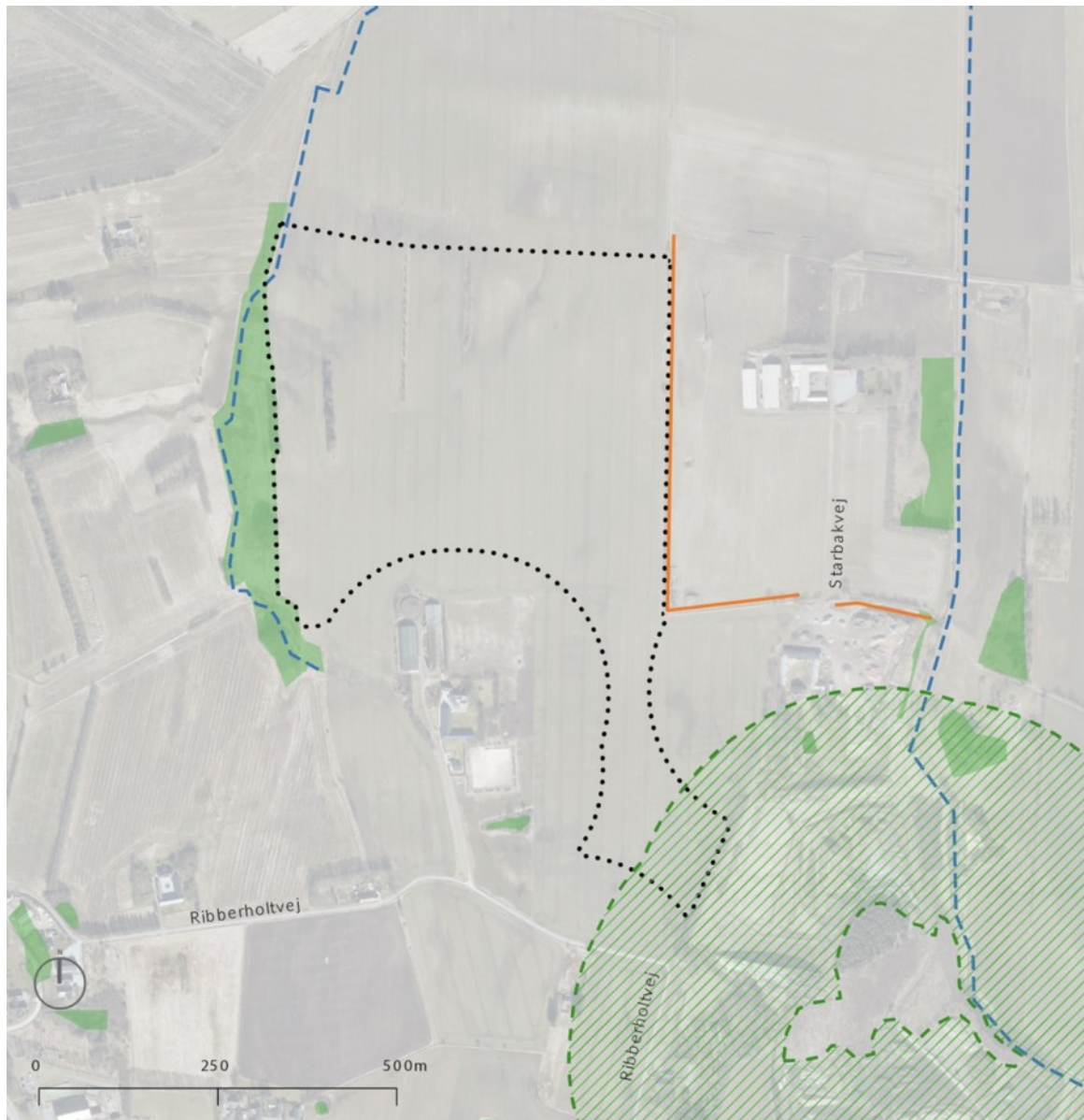
Frederikshavn Kommune har ikke registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet, det kan dog ikke udelukkes, at der er arter i området. Frederikshavn Kommune vurderer, at solcelleanlægget ikke vil have en påvirkning på eventuelle beskyttede arter, da der holdes afstand til potentielle levesteder.

Områdets flora og fauna er nærmere beskrevet i miljøvurderingsrapporten.

## Fredskov og skovbyggelinje

Dele af planområdet er omfattet af skovbyggelinjer, der afkastes af et mindre skovsareal syd for planområdet. Lokalplanrådets grænse ligger i en afstand af mindst 200 m fra skovbrynet på skovsarealet.

Etablering af bebyggelse og anlæg, herunder solcelleanlæg, inden for skovbyggelinje kræver dispensation i hvert enkelt tilfælde. Planlægningens påvirkning af skovbyggelinjer er behandlet i miljøvurderingsrapporten, som er udarbejdet i forbindelse med nærværende planlægning.



*Skovbyggelinje (grøn skravering), §3 beskyttet natur (grøn flade), beskyttet dige (orange linje) og beskyttet vandløb (blå stiplet linje) set i forhold til lokalplanområdet (vist med sort prikket linje).*

## Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Da området ikke vil få afledning af spildevand og da regnvand nedsives på terræn, vil der ikke være behov for at tilføje oplandet i spildevandsplanen.

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Der berøres ingen indvindingsoplande.

Opstilling af solcelleanlæg og tilhørende teknikbygninger vurderes ikke at have en negativ påvirkning på grundvandet. Udtagning af arealerne fra intensiv landbrugsdrift og overgang til ekstensiv drift af arealerne under solcellepanelerne kan have en positiv indvirkning på grundvandet. Det anmeldte projekt indebærer desuden, at arealerne ikke gødes eller sprøjtes, hvilket yderligere vil have en positiv indvirkning på grundvandet.

Solcellepanelerne består af hærdet glas på både for- og bagside og har dermed ingen bagsidefolie, der kan indeholde skadelige stoffer som eksempelvis PFAS.

Da panelernes største overflade er lukket, vil eventuelle grundvandsforurenende stoffer inde i panelet, dermed heller ikke blive udvasket.

Hvis der i sjældne tilfælde er behov for rengøringen af solcellemodulerne, foregår dette med rent vand og regnvand, hvilket ikke vil medføre en påvirkning af grundvandet.

## Renovation

Området indgår i Frederikshavn Kommunes renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af affald skal ske i henhold til gældende regulativ. Yderligere oplysninger kan findes på [www.forsyningen.dk](http://www.forsyningen.dk).

## Støjforhold

Krav til anlæggets støjmissioner reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

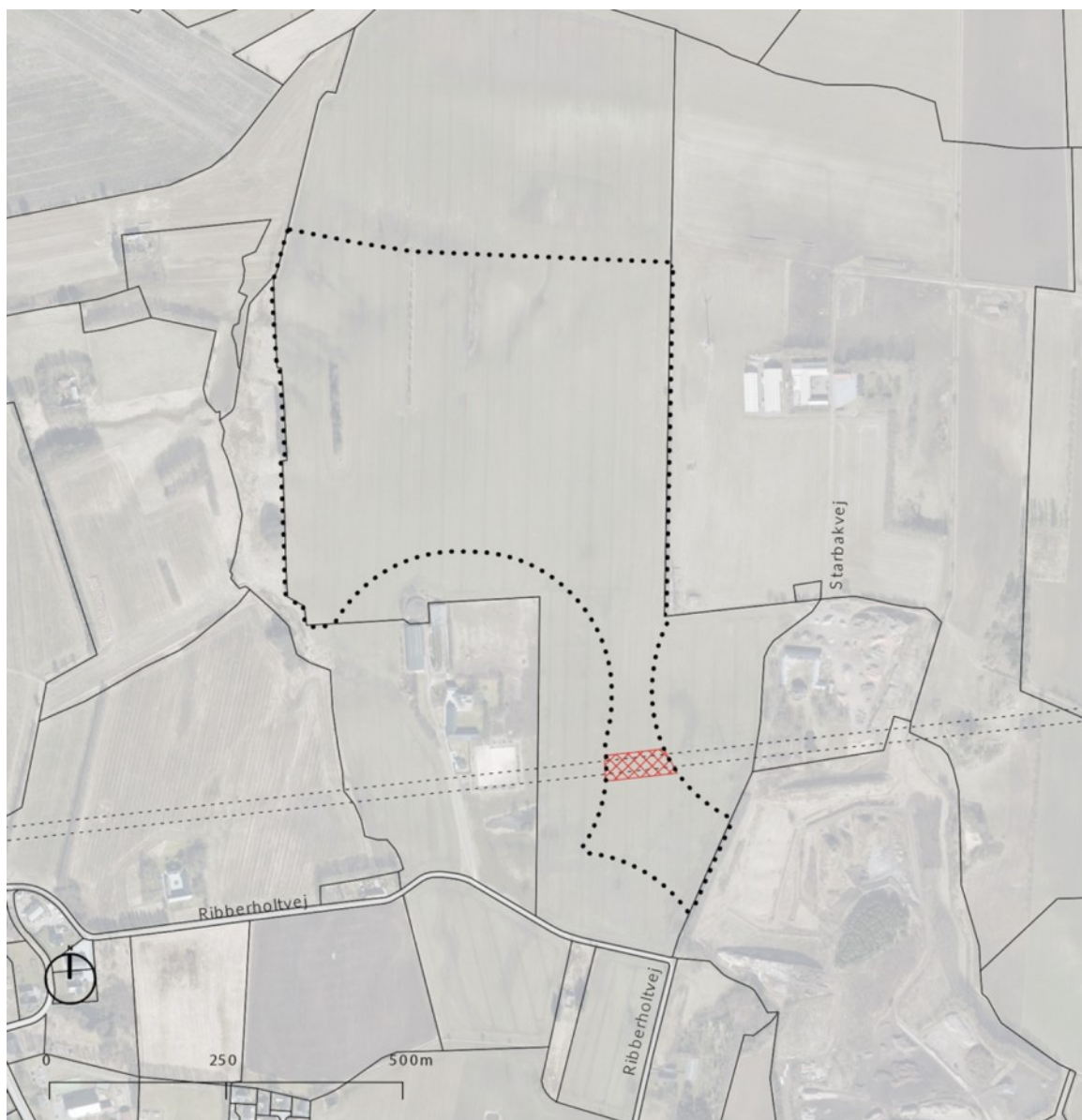
## Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening indenfor lokalplan området iht. Lov om forurenede jord. Driften af solcelleanlægget vurderes ikke at medføre risiko for jordforurening. Anlæggets transformere indeholder olie, men er hermetisk lukkede og skal ikke påfyldes olie i driftsperioden. Under stepup-transformeren er desuden installeret et olieopsamlingskar, så eventuel lækage opsamles.

Afledning af overfladevand fra opsamlingskarret kræver tilladelse jf. miljøbeskyttelsesloven.

## Servitutter

For matr.nr. 15ad Den østlige del, Åsted, er der tinglyst et deklarationsareal vedr. den 150 kV luftledning der gennemskærer lokalplanplanområdet.



***Deklarationsareal (vist med rød skravering) vedr. den 150 kV luftledning der gennemgennemskærer lokalplanplanområde.***

Der kan ikke uden dispensation fra servitutten etableres anlæg, beplantning mv. under luftledningen. Der skal friholdes et bælte på 36 m jf. kort neden for. Luftledningen er omfattet af lokalplan nr. FRE.900-2.

Servitutareal om luftledningen er vist på kortbilag 2 i lokalplanen. Der kan ikke etableres solcelleanlæg indenfor servitutarealet omkring 150 kV luftledningen.

I området findes også en 10kV kabelforbindelse. For 10 kV kablet gælder, at adgang til service og vedligehold eller udskiftning kræver 1 m på hver side af kablet. Se kortbilag 2 i lokalplanen.

10 kV kablet vil kunne flyttes og og tinglyses i nyt tracé for bygherres regning, så det tilpasses udlægningen af solpaneler.

Ovennævnte respektafstand overholdes, og lokalplanen ophæver ingen servitutter.

## Tilladelser fra andre myndigheder

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Frederikshavn Kommunes tilladelse i henhold til vejlovgivningen.

# 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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og private byggeservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

## Forslagets midlertidige retsvirkninger

---

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 25.9.2024 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil 25.9.2025



# Lokalplanbestemmelser

---

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

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

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

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

---

## **§1.1 Lokalplanens formål er at sikre:**

At lokalplanområdet kan anvendes til opstilling af solcelleanlæg og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger, transformere og andre tilhørende installationer.

At anlægget placeres under hensyn til landskabs- og naturinteresser.

At anlægget afskærmes mod omgivelserne af beplantningsbælter.

At området reetableres, når driften af anlægget ophører.

## 2. Område- og zonestatus

---

### §2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanens område omfatter dele af matr.nr. 15ad Den østlige del, Åsted

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 01.06.2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### §2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter landzonetilladelse til bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse i landzonen, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg, jf. § 3
- Mulighed for udstykning, jf. § 4
- Placering og omfang, samt udseende af solcelleanlæg, transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner, jf. § 5 og §6
- Mulighed for terrænregulering, jf. § 7.1
- Etablering af beplantningsbælter og hegn, jf. § 7.2 – 7.5.
- Etablering af interne veje, jf. § 8

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet reableres, 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 grundejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning.

## 3. Arealanvendelse

---

### §3.1 Generel og specifik anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg for energiforsyning i form af solceller med tilhørende tekniske anlæg, samt byggeri og anlæg der er nødvendige for solcelleanlæggets drift.

Hele lokalplanområdet kan anvendes til landbrugsmæssig anvendelse, herunder afgræsning af dyr med tilhørende opstilling af læskure.

#### Note til §3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle anvendelse.

## 4. Udstykning

---

### §4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes som helhed.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

---

### §5.1

Der må opstilles solceller med tilhørende tekniske installationer, herunder transformere, lynafledere og teknikbygninger inden for byggefeltene A og B som vist på Kortbilag 2 – Lokalplankort.

### §5.2

Solcellerne skal så vidt muligt opstilles med samme indbyrdes afstand i parallelle lige rækker eller i bløde buer, som følger det eksisterende terræn.

### §5.3

Solcellepaneler må maksimalt gives en højde på 3,2 meter over terræn. Mindre terrænspring og niveauforskelle skal så vidt muligt optages i solcellepanelernes profiler, så profilerne udligner disse, og at solcelleanlæggets overflade følger terrænet i bløde kurver.

### §5.4

Teknikbygninger og transformere, må have en maksimal højde på 3,2 meter over terræn.

### §5.5

Inden for byggefelt B som vist i princippet på Kortbilag 2 – Lokalplankort kan der placeres en stepup-transformer med tilhørende teknikhuse med en maksimal højde på 7,5 meter over terræn.

### §5.6

Øvrigt elektrisk udstyr, så som afbrydere, koblingsudstyr og lynafledere med videre kan opføres med en højde på op til 20 meter over terræn.

### §5.7

Teknikbygninger og transformere, jf. 5.4, samt stepup-transformer og teknikhuse, jf. 5.5, kan etableres på sokkel med en højde over terræn på maksimalt 1 meter, hvis disse placeres i lavninger med risiko for oversvømmelse ved store regnskyl. Højder jf. 5.4 måles fra oprindeligt terræn.

### §5.8

Der må opføres mindre læskure til dyr, som afgræsser området. Læskurene må have en maksimal højde på 3 meter og et grundareal på op til 10 m<sup>2</sup> pr. enhed.

## 6. Bebyggelsens udseende

---

### §6.1

Solcellerne skal fremtræde ens, hvad angår, højde, hældning og farve.

### §6.2

Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlet.

### §6.3

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

### §6.4

Elledninger og anden ledningsføring til solcelleanlægget skal graves ned eller føres i kabelbakker under solcellepanelerne.

## 7. Ubebyggede arealer

---

### §7.1

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1 m i forhold til det naturlige terræn.

### §7.2 Beplantning

Arealer mellem og under solcellepaneler, som ikke anvendes til interne serviceveje, skal fremstå med græs og urter. Eksisterende beplantning bevares så vidt muligt.

### §7.3

Der skal etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte langs grænsen af hele lokalplanområdet som vist i princippet på Kortbilag 2 - Lokalplankort.

### §7.4

Beplantningsbæltet skal bestå af minimum 3 rækker, der i fuld udvokset stand har en højde på minimum 4 meter. Nordvendte beplantningsbælter skal i fuld udvokset stand have en højde på minimum 6 meter. Eksisterende læhegn kan indgå heri. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende træ- og buskarter, som fx havtorn, alm. syren, alm hyld, alm hæg, vrietorn, femhannet pil, seljepil og gråpil.

### §7.5

I det tilfælde, at beplantning forgår som følge af sygdom, alder- dom, beskadigelse el. lign skal der ske genplantning.

### §7.6

De planlagte beplantningsbælter skal plantes/vedligeholdes på en sådan måde, at oversigtsforholdene ved de planlagte vejoverkørsler ikke hindres/forringes.

### §7.7 Hegn

Der skal etableres trådhegn på den indvendige side af beplantningsbæltet. Hegnet skal udføres som bredmasket vildthegn og have en maksimal højde på 2,0 meter.

### §7.8 Beskyttet natur

Der må ikke opføres solcelleanlæg eller beplantningsbælter indenfor en afstand af 5 m fra tilgrænsende beskyttede naturtyper jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

### §7.9 Belysning

Der må ikke etableres belysning indenfor lokalplanområdet.



## 8. Veje, stier og parkering

---

### §8.1

Vejadgang kan ske fra den kommunale Ribberholtvej via den private fællesvej Starbakvej, som vist i princippet på Kortbilag 2 - Lokalplankort. Placeringen af kan dermed rykkes nogle meter.

### §8.2

Der kan etableres de for anlægget nødvendige interne veje til servicering af solcelleanlægget inden for lokalplanområdet.

### §8.3

Interne veje skal udføres i grus eller som græsklædte arealer i en maksimal bredde på 5 meter. Veje til stepup-transformer kan dog udføres i en maksimal bredde af 7 meter.

## 9. Tekniske anlæg

---

Ingen bestemmelser

## 10. Grundejerforening

---

Ingen bestemmelser

## 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

---

### §11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det i § 7 nævnte beplantningsbælte er etableret. Hvis anlægget etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsbæltet, kan beplantningsbæltet etableres i førstkommande plantesæson forår eller efterår efter at solcelleanlægget er opført.

Etablering af bebyggelse inden for skovbyggelinjen forudsætter, at byrådet i Frederikshavn Kommune giver dispensation efter reglerne i naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 1.

## 12. Bonusvirkning

---

### §12.1

Lokalplanen erstatter, jf. § 2.3, de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse m.h.t. udstykning, samt etablering/opførelse af de i lokalplanen beskrevne anlæg og bebyggelser, i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 2 - Lokalplankort og i princippet som vist på kortbilag 3 – Illustrationsplan A, kortbilag 4 – Illustrationsplan B og Kortbilag 5 - Opstalter.

## 13. Tilladelser fra andre myndigheder

---

### §13.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Vejmyndighed.

Etablering af vejadgange forudsætter tilladelse fra Frederikshavn Kommune som vejmyndighed i henhold til vejlovgivningen.

## 14. Servitutter

---

Inden for lokalplanområdet findes servitutter for en 150 kV luftledningen og en 10 kV kabelforbindelse. Ledningsanlæggene er omfattet af servitutarealer der skal friholdes for bygningsværker, for personsikkerhed, forsyningssikkerhed og for at sikre fremtidigt vedligehold. Se kortbilag 2.

Lokalplanen ophæver ingen servitutter.

## 15. Retsvirkninger

---

### Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den 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 kommunen 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.



# Vedtagelsespåtegning

---

Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18.09.2024 i henhold til planlovens §24.

På byrådets vegne

Birgit Hansen  
Borgmester

Thomas Eriksen  
Kommunaldirektør

## Kort og bilag

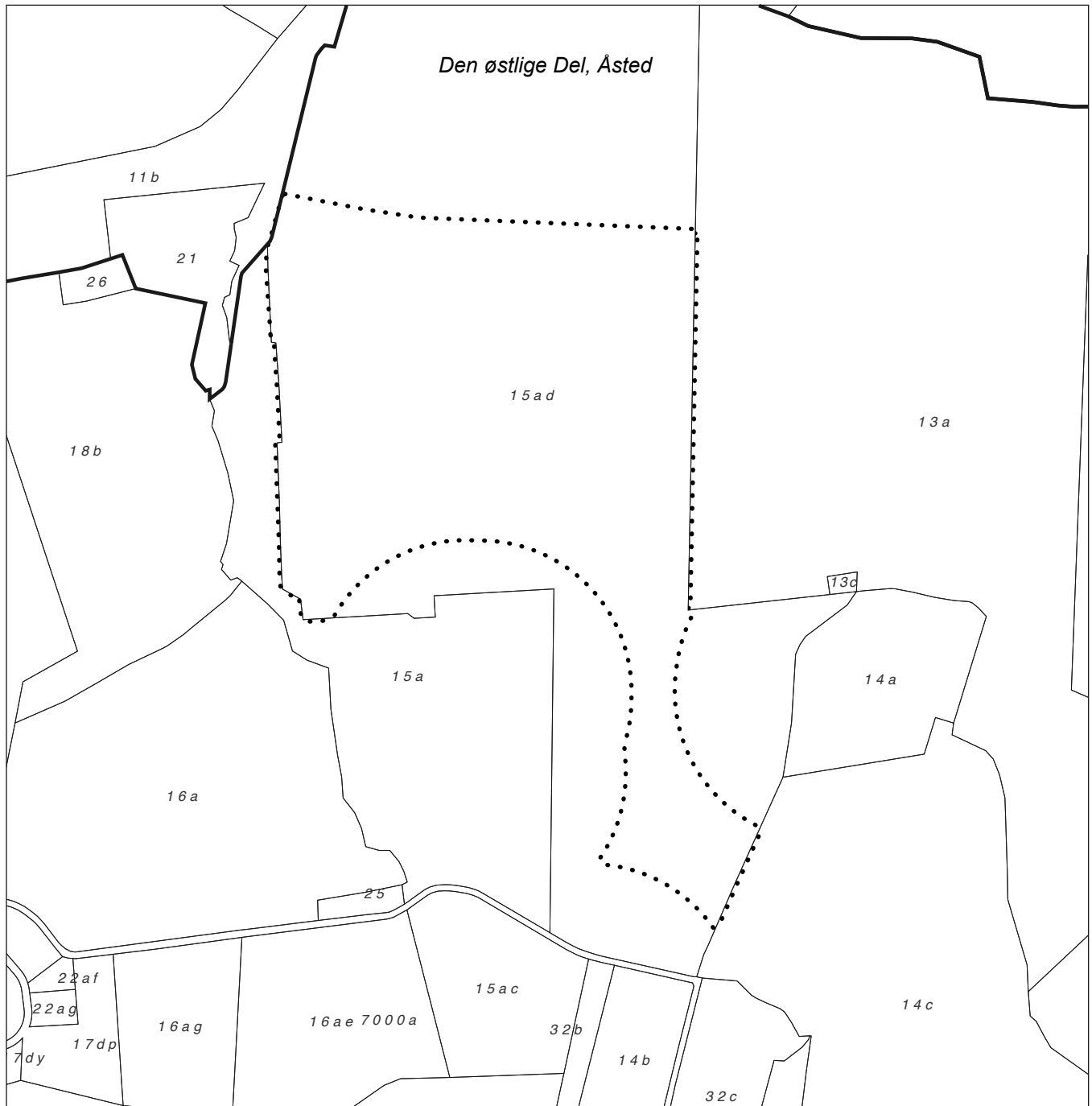
---



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

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

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

# Kortbilag 1 - Matrikelkort

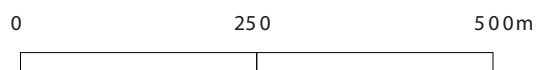


-  Lokalplanområde
-  Matrikelgrænser
- 15 ad* Matrikel nr.
-  Ejerlav

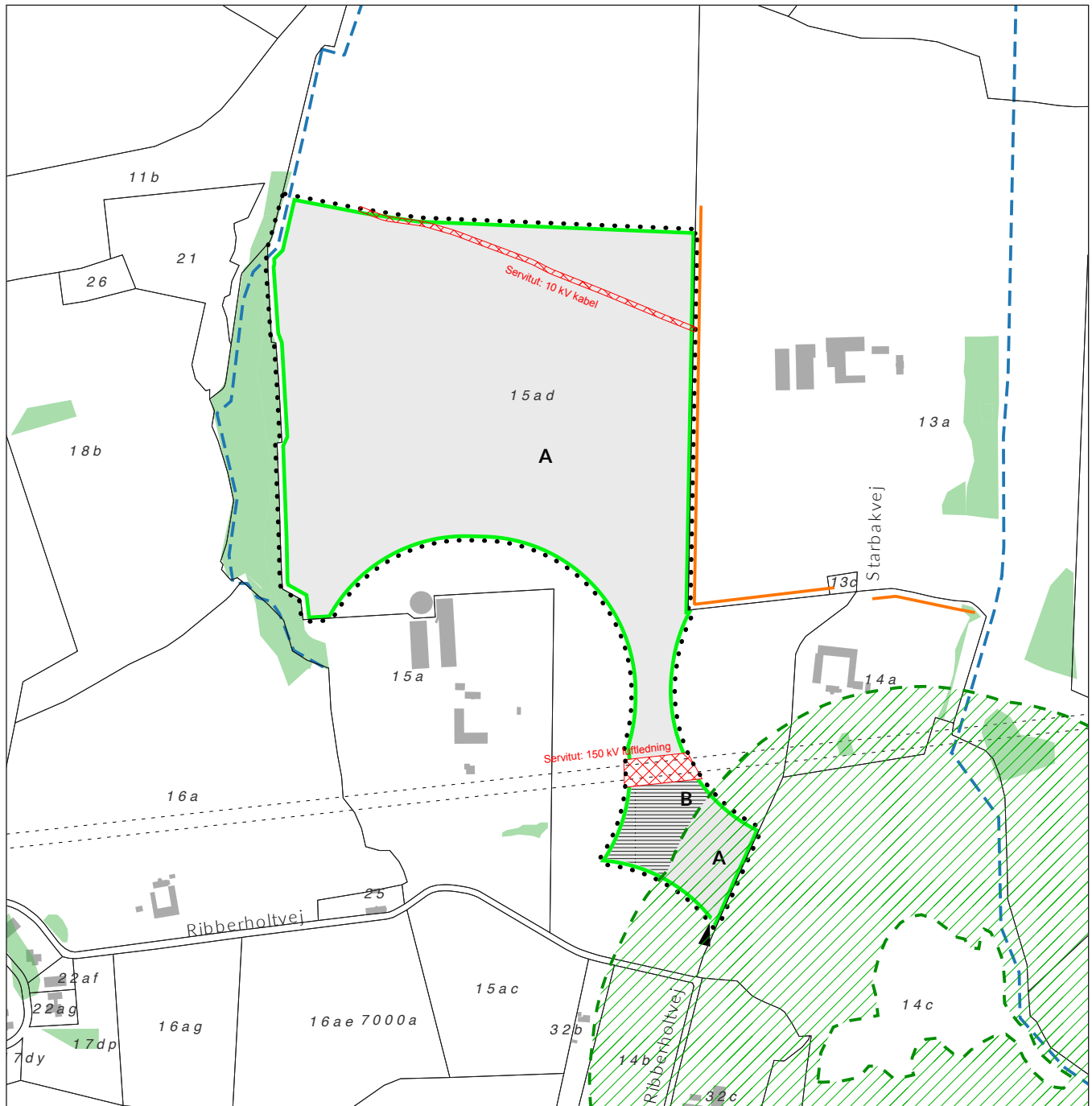
## Matrikelkort










Lokalplan FRE.T.05.03.01  
Solcelleanlæg ved Ribberholt


Målforhold 1:8.000  
(i A4)



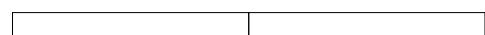
# Kortbilag 2 - Lokalplankort




<ul style="list-style-type: none"> <li> Lokalplanområde</li> <li> <b>A</b> Byggefelt A</li> <li> <b>B</b> Byggefelt B</li> <li> Beplantning 4 m højt</li> <li> Vejadgang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Højspændingsledning med servitutareal, 36 m</li> <li> Skovbyggelinje</li> <li> Beskyttet vandløb</li> <li> Beskyttet sten- og jorddige</li> </ul>	<p><b>Lokalplankort</b>                  Lokalplan FRE.T.05.03.01                  Solcelleanlæg ved Ribberholt                  Målforhold 1:8.000                  (i A4)</p>
--	---	---



0                      250                      500m





## Kortbilag 3 - Illustrationsplan A



Illustrationsplan der viser princippet for etablering/opførelse af de i lokalplanen beskrevne anlæg og bebyggelser, illustreret med hvide markeringer for solceller opstillet på faste stativer, stepup-transformer samt teknikbygninger og transformere. Beplantningsbælte etableret med af minimum 3 rækker illustreret med grønne markeringer.

## Illustrationsplan A

Lokalplan FRE.T.05.03.01  
Solcelleanlæg ved Ribberholt

Målforhold 1:8.000  
(i A4)

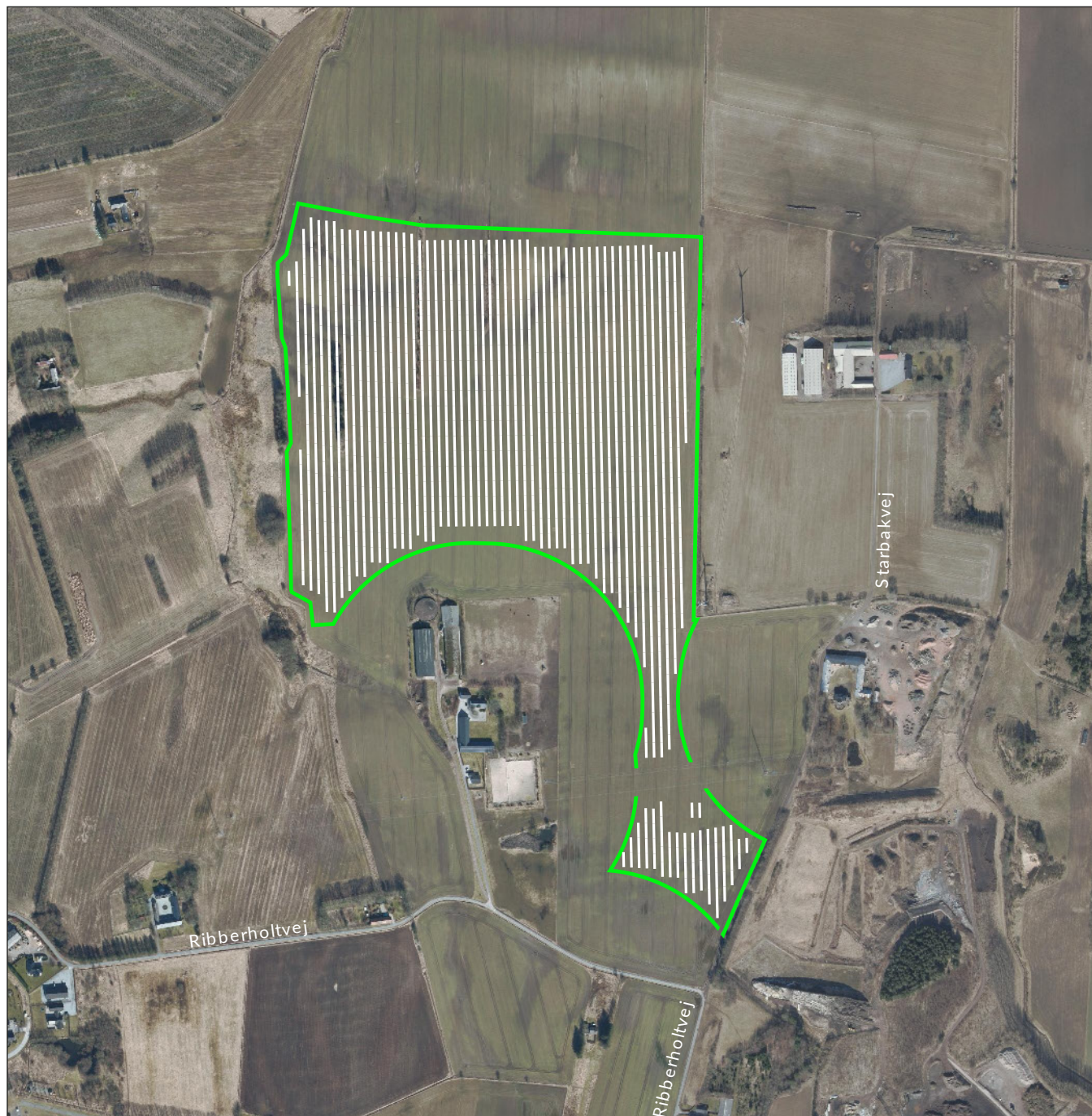


0 250 500m

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



## Kortbilag 4 - Illustrationsplan B



Illustrationsplan der viser princippet for etablering/opførelse af de i lokalplanen beskrevne anlæg og bebyggelser, illustreret med hvide markeringer for solceller opstillet på trackere, stepup-transformer samt teknikbygninger og transformere. Beplantningsbælte etableret med af minimum 3 rækker illustreret med grønne markeringer.

## Illustrationsplan B

Lokalplan FRE.T.05.03.01  
Solcelleanlæg ved Ribberholt

Målforhold 1:8.000  
(i A4)



0 250 500m

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

# Kortbilag 5 - Opstalter

