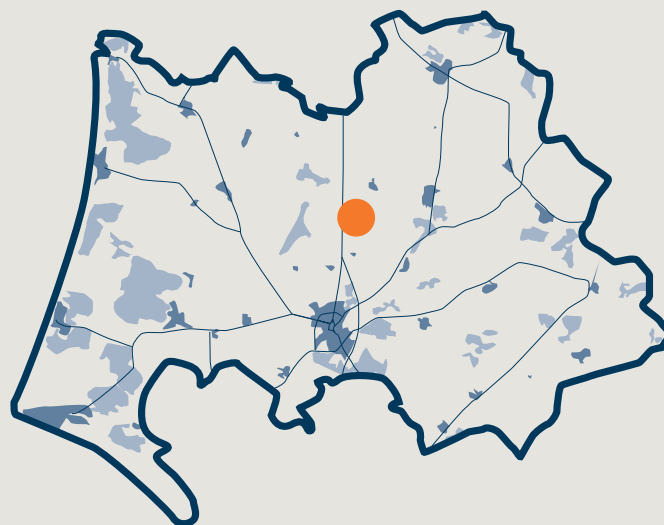




Lokalplan **20.10.L02**

Solenergianlæg nord for Mejls



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 30. marts 2020 til 8. juni 2020.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan.

Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	7
§ 4. UDSTYKNING.....	7
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	8
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	12
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	12
§ 11. LANDZONETILLADELSE.....	12
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	16
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	17
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	25
SERVITUTTER	25

Kortbilag:

Kortbilag 1: Lokalplanområdet

Kortbilag 2: Planområdet med eksisterende forhold

Kortbilag 3: Disponering af planområdet

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre opstilling af solcelleanlæg og de for anlæggets drift nødvendige tekniske installationer samt transformer- og koblingsstationer, bygninger o. lign.
- + Hovedideen i forhold til anlæggets indretning er at sikre en hensigtsmæssig drift af anlægget under hensyntagen til landskab, natur og naboer.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra bygherre om at etablere et større jordbaseret solcelleanlæg ved Gl. Landevej ved Mejls.

Varde Kommunes Byråd vil iht. Kommuneplan 2017 arbejde for at nedbringe det samlede energiforbrug i kommunen ved at arbejde for at der kan etableres CO₂-neutrale energianlæg. Med denne lokalplan kan der opstilles solcellepaneler med en produktion på ca. 55.000 MWh svarende til det årlige elforbrug for ca. 13.000 husholdninger.

Hensigten med lokalplanen er derfor at åbne mulighed for at etablere et solcelleanlæg på ca. 65 ha inden for lokalplanens område. Til anlægget hører tekniske bygninger og installationer, som mindre transformere, koblingsudstyr mv. samt bl.a. en step-up-transformer med en højde på op til 6 m.

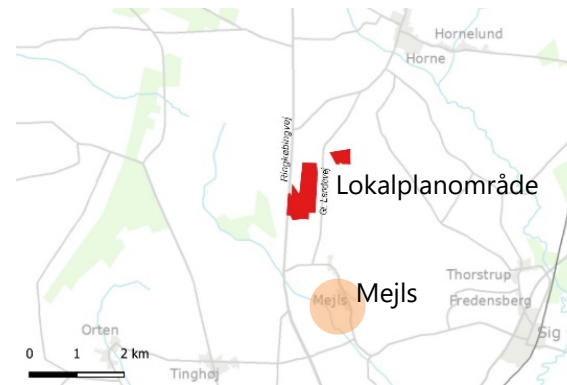
OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ved Gl. Landevej ca. 1,5 km nord for Mejls, og udgør et areal på ca. 65 ha fordelt på to områder, der er adskilt

af Gl. Landevej og dyrkede arealer. Det vestlige område er på ca. 55 ha og ligger vest for Gl. Landevej. Området ligger langs med Ringkøbingvej, som sammen med et fredskovsareal, Mejls Nordre Plantage, udgør lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Mod nord og syd ligger åbne marker, og mod øst løber Gl. Landevej.

Det østlige område er på ca. 10 ha og ligger på modsatte side af Gl. Landevej syd for Stokbæk. Mod øst, syd og vest ligger dyrkede marker.

Lokalplanområdet omfatter dele af matr.nr. 8n, 10b og 3a Mejls, Varde jorder og del af matr.nr. 50d Stundsig By, Horne.



Lokalplanområdet beliggenhed i forhold til Mejls

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes i dag til landbrugsformål. Terrænet er overvejende fladt og ligger omkring kote 32,0 m.

Nord for lokalplanområdet løber Stokbæk og den lille ådal indeholder såvel landskabs- som naturinteresser. Lokalplanområdet er afgrænset efter en konkret vurdering af de landskabelige forhold under hensyntagen til overgangslandskabet mod ådalen.

INDLEDNING

Syd for den østlige del af lokalplanområdet er der registreret beskyttede naturtyper. Beskyttede naturområder inddrages ikke i lokalplanen.

Der er enkelte nærliggende bebyggelser i lokalplanområdets nærhed i form af landbrugsejendomme og en enkelt minkfarm.

Ca. 800 m sydøst for lokalplanområdet er der opført tre vindmøller, og lokalplanområdet ligger således i nærheden af et eksisterende anlæg til energiforsyning.

På tværs af området mellem Ringkøbingvej og Gl. Landevej, ligger EL-energitransmissionsnet Horns REV 3, 220 kV jordkablet HK22002 *Blåbjerg-Endrup*. EL-traceen ejes og drives af El-transmission (Energinet)

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til teknisk anlæg i form af solcelleanlæg med de for anlæggets drift nødvendige tekniske installationer samt transformer- og koblingsstationer, bygninger o. lign.

at sikre, at anlægget gennem placering og udformning indpasses i landskabet,

at sikre etablering af afskærmende beplantning og indhegning af området,

at sikre vejadgang til området,

at sikre, at området retableres, når driften af anlægget ophører.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr.nr 8n, 10b og 3a Mejls, Varde jorder og del af matr.nr. 50d Stundsigt By, Horne samt alle parceller, der efter den 1. november 2019 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Hensigten med lokalplanen er at åbne mulighed for at etablere et solcelleanlæg på ca. 65 ha inden for lokalplanens område. Området må således kun anvendes til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg og de for anlægget nødvendige tekniske installationer og bygninger. Der er desuden mulighed for at holde afgræssende dyr inden for lokalplanens område.

Lokalplanen skal desuden sikre, at solcelleanlægget så vidt muligt indpasses i landskabet. Anlæggets indvirkning på landskabet og naboer søges minimeret ved anti-refleksbehandling af solcellepanelerne og etablering af afskærmende beplantning langs lokalplanområdets grænse.

Området ligger i landzone. Hele området forbliver i landzone, da solenergianlæg betragtes som midlertidige anlæg, hvor der ved opstilling i landzone ikke behøver eller bør ske overførsel af opstillingsarealet til byzone, jf. "Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg". Lokalplanen erstatter de landzone-tilladelser til bebyggelse, udstykning og anlæg i landzone jf. Planlovens § 15 stk. 4, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at arealet retableres, når det ikke længere er i brug til solcelleanlæg.

Lokalplanen indeholder således bonusvirkning. Ved ophør af brug af solcelleanlægget og øvrige tekniske anlæg skal disse inklusive trådhegn og veje, der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af grundejer inden ét år efter, at driften er ophørt.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for lokalplanområdet må der etableres solcelleanlæg med tilhørende tekniske installationer som invertere, transformere og koblingsstationer, vejanlæg, vendeplads/manøvreareal, hegn, beplantning, samt skure til får.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der kan ske udstykning af og inden for lokalplanområdet.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gl. Landevej, som vist i princippet på kortbilag 2. Ved vejtilslutning skal der sikres de nødvendige oversigtsforhold, jf. gældende vejregler.

Vejudlægget til adgangsvejene og tildeling af vejrettigheder foretages af ejerne af de ejendomme, som vejene skal ligge på. Vejudlæggene til adgangsvejene til området skal sikres matrikulært inden etableringen af anlægget påbegyndes.

5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER

Inden for lokalplanområdet kan der anlægges interne serviceveje i en bredde af max 5 m. Kørearealerne i områderne skal indrettes så der ikke forekommer bakning til og fra Gl. Landevej.

Lokalplanen fastsætter, at der kan ske udstykning af hele lokalplanområdet og inden for lokalplanområdet.

Området vejforsynes fra Gl. Landevej, der løber mellem lokalplanens to områder. Lokalplanen forudsætter etablering af nye overkørsler til vejen. Politiet skal meddele samtykke til placering af overkørsler i henhold til færdselslovens § 92 og § 100.

Vejudlæg til adgangsvejene skal sikres matrikulært inden etableringen af anlægget påbegyndes.

Til vedligeholdelse og tilsyn af solcelleanlægget indrettes lokalplanområdet med interne serviceveje i en bredde af ca. 5 m. Disse veje kan befæstes med grus eller anlægges som kørespor tilsået med græs. De interne serviceveje etableres i kanten af lokalplanområdet på indersiden af et afskærmende beplantningsbælte. Ved at etablere serviceveje på indersiden af beplantningsbæltet skabes der afstand mellem lokalplanområdets omgivelser og solcelleanlægget.

5.3 BELÆGNING

- 5.3.1 Interne veje, der er vist i princippet på kortbilag 2, skal etableres med stabilgrus eller som kørespor, der er helt eller delvist tilsået med græs. Adgangsvejene fra Gl. Landevej til anlægget skal asfalteres på de første 10 m ud mod den offentlige vej.
- 5.3.2 Øvrige interne serviceveje må ikke befæstes. Disse skal etableres som kørespor, der er helt eller delvist tilsået med græs.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Solcelleanlæg og de til formålet tekniske installationer, herunder transformere, samt læskure skal placeres indenfor byggefelter I og II, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 6.1.2 Inden for byggefelt II kan der endvidere opføres en step-up transformer, switching station og øvrigt koblingsudstyr med et samlet areal på op til 200 m².

Ud over de interne serviceveje i kanten af lokalplanområdet, kan der etableres en nord-sydgående vej, som giver adgang til et byggefelt, hvor der kan etableres en step up-transformer. Denne adgangsvej kan ligeledes befæstes med grus.

Arealer mellem solceller kan endvidere benyttes som serviceveje. Disse skal etableres som kørespor tilsået med græs.

Der fastlægges to byggefelter (I og II) i lokalplanen, og der kan etableres solcelleanlæg inden for begge byggefelter.

Der kan etableres de nødvendige teknikbygninger og evt. halvtage/ læskure i forbindelse med afgræsning af dyr på arealet. Højden på såvel solcellepaneler som transformere inden for byggefelt I må ikke overstige 3 m. Teknikbygninger kan evt. placeres på høj sokkel op til 0,5 m for at sikre teknikbygninger mod oversvømmelse.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en stepup-transformer og øvrige tekniske bygninger og koblingsudstyr med en højde på op til 6 m inden for et nærmere afgrænset, mindre byggefelt, byggefelt II.

Der kan samlet opføres op til 200 m² bebyggelse inden for byggefelt II. Byggefeltet er placeret centralt i området af hensyn til omkringboende naboer. Såfremt anlægget ikke kræver etablering af en stepup-transformer, kan byggefelt II anvendes og til solcelleanlæg i samme omfang som byggefelt I.

- 6.1.3 Der kan ikke etableres solcelleanlæg, transformere, beplantning mv. inden for vejbyggelinje 25 m fra vejmidte langs med Ringkøbingvej.
- 6.1.4 Der må ikke etableres solcelleanlæg, transformere, kabling eller beplantning med dybdegående rødder m.v. inden for en sikkerhedsafstand af 3,5 meter på begge side af tværgående EL-transmissionsnet *HK22002 Blåbjerg-Endrup, som vist på kortbilag 3.*
- 6.1.5 Solcellepanelerne skal opstilles i lige, parallelle rækker med den samme indbyrdes afstand. Solcellepanelerne skal placeres så der ikke er risiko for genskin, som kan blænde trafikanterne på ringkøbingvej og Gl Landevej.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Solcellepaneler og transformere inden for byggefelt I og II må have en maksimal højde på 3 m over terræn.
- 6.2.2 Mindre terrænspring og niveauforskelle skal så vidt muligt optages i solcellepanelernes profiler, således at profilerne udligner disse, og at solcelleanlæggets overflade så vidt muligt følger terrænet i bløde kurver.
- 6.2.3 Bebyggelse inden for byggefelt II kan opføres med en højde på op til 6 m. Såfremt anlægget ikke kræver etablering af en step-

Lokalplanen giver mulighed for, at arealerne kan vedligeholdes ved afgræsning med dyr. Der gives derfor mulighed for etablering af læskure i det omfang det er nødvendigt for dyreholdet.

Byggefelterne er afgrænset således, at der ikke kan etableres solcelleanlæg inden for vejbyggelinje 25 m fra vejmidte langs med Ringkøbingvej. Byggefelter tager endvidere højde for tinglyst 220 kV jordkabel, således at der ikke kan etableres solcellepaneler, transformere mv. inden for et deklarationsbælte på 7 m.

Elektriske anlæg og andre objekter må ikke anbringes så nær hinanden, at der derved kan opstå fare.

Det elektriske anlæg som placeres sidst, skal placeres under hensyntagen til det allerede placerede.

Se deklaration for EL-transmissionsnet *HK22002 Blåbjerg-Endrup.*

Solcellepanelerne skal være anti-refleksbehandlede og skal placeres i lige og parallelle øst-vestvendte rækker med samme indbyrdes afstand for at sikre et harmonisk og sammenhængende udtryk.

Terrænspring og niveauforskelle optages i solcellepanelernes profiler for at sikre at anlægget får et harmonisk udtryk, hvor panelerne følger terrænet i bløde kurver. Dette bevirker, at panelerne ikke vil have samme højde målt fra terræn. Højden må dog ikke overstige 3 m målt fra terræn.

up transformere, kan byggefelt II anvendes til solcelleanlæg svarende til byggefelt I.

- 6.2.4 Transformere og læskure inden for byggefelt I og II kan placeres på en sokkel med en højde på maks. 0,5 m, såfremt disse placeres på lavtliggende arealer, hvor der kan være risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Solcellepaneler skal fremtræde ens, hvad angår type, højde, hældning og farve.
- 7.2 Solcellepaneler skal anti-refleksbehandles således, at der ikke opstår refleksgener for omkringboende eller forbipasserende trafikanter.

7.3 MATERIALER OG -FARVER

- 7.3.1 Transformere skal fremtræde ensartede i materiale og udformning og gives diskrete, mørke farver.
- 7.3.2 Læskure skal fremtræde ensartet i materiale og udformning og opføres i naturmaterialer. Naturmaterialer kan fremstå i materialets egen struktur og farve eller gives diskrete, mørke farver.

7.4 SKILTE

- 7.4.1 Der må opsættes ét henvisningsskilt på terræn ved hver indkørsel til lokalplanområdet, som højst må have omfang af 0,5 x 1,0 m. Skiltets overkant må ikke overstige 1 m over terræn. Skiltet skal have ensfarvet, afdæmpet bundfarve og tekst. Dog

Mindre transformere kan frit placeres rundt i anlægget. Såfremt det er nødvendigt at placere en transformer i et område, der i perioder kan være oversvømmet som følge af ekstremregn, kan transformeren placeres på en sokkel på op til 0,5 m.

Teknikbygninger, læskure og transformere skal opføres i diskrete, mørke farver, som f.eks. sorte, grønne eller brune nuancer. Dette skal bidrage til at indpasse anlæggets visuelle fremtræden i landskabet.

kan logo holdes i de farver, som virksomheden normalt benytter.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Arealer, der ikke benyttes til tekniske anlæg, veje og beplantning, skal fremstå som grønne græsklædte arealer.
- 8.2 Der skal etableres afskærmende beplantning bestående af et 3-rækket læhegn i en bredde af min. 5 m langs med lokalplangrænsen, dog skal beplantningen langs med Ringkøbingvej ligge udenfor vejbyggelinjen, jf. 6.1.3 som vist i princippet på kortbilag 2.

Beplantningen skal bestå af både træer og buske og skal kunne opnå en højde på ca. 8 m.

Eksisterende beplantning kan anvendes som del af beplantningsbæltet.
- 8.3 Der må kun plantes med hjemmehørende arter i en kombination af løvfældende og stedsegrønne planter. Der må ikke plantes med arter, som er uønsket i den danske natur, og som fremgår på Miljø- og Fødevarestyrelsens hjemmeside.
- 8.4 Der kan etableres trådhegn inden for lokalplanområdet. Trådhegn omkring anlægget skal etableres på den indvendige side af beplantningsbæltet. Højden må ikke overstige 2 m. Trådhegn skal udføres som vildtheqn.
- 8.5 Regnvand skal nedsives lokalt.
- 8.6 Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Der skal beplantes langs lokalplanområdets afgrænsning. Beplantningen har til formål at afskærme området visuelt. Beplantningen skal placeres inden for et 5 m beplantningsbælte langs med lokalplanafgrænsningen. Eksisterende beplantning kan bibeholdes og anvendes som afskærmende beplantning.

Beplantningsbælterne er tilpasset deklarationsbælte for en tinglyst 220 kV jordkabel, således at der ikke kan etableres beplantning med dybdegående rødder inden for deklarationsbæltet.

Eksempler på invasive plantearter: kæmpebjørneklo, rynket rose/hyben rose, kæmpepileurt, japansk pileurt, bjerg-fyr, glansbladet hæg, rød hestehov, bynkeambriose, sildig gyldenris og canadisk gyldensris. En komplet liste kan findes på Naturstyrelsens hjemmeside www.nst.dk.

På indersiden af beplantningsbæltet etableres trådhegn omkring hele anlægget. Hegnet etableres som bredmasket vildtheqn, der lader mindre dyr passere området, og holder større vildt ude.

Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring omkring skel.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Ledninger inden for området skal fremføres som jordkabler eller samles i kabelbakker el.lign. under solcellepaneler.
- 9.2 Der må ikke etableres permanent belysning inden for lokalplanområdet. Der kan etableres midlertidig belysning i forbindelse med anlægsfasen. Lys skal være nedadrettet og kun rettet mod arbejdsarealer.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Solcelleanlægget må ikke tages i brug, før bygherre har fået tinglyst en deklaration, med Varde Kommune som påtaleberettiget, om at ejerne af anlægget skal fjerne anlægget senest 1 år efter, at driften af anlægget ophører.

Anlægget må ikke tages i brug, før der er etableret et beplantningsbælte som angivet i § 8.2. Såfremt anlægget etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsbælterne, kan beplantningsbælter etableres i førstkomende plantesæson forår eller efterår efter at solcelleanlægget er opført. Dog skal beplantningsbælter være etableret senest 1 år efter at anlægget er taget i brug.

§ 11. LANDZONETILLADELSE

- 11.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter planlovens §

Ledninger inden for området skal fremføres som jordkabler eller samles i kabelbakker el.lign. under solcellepaneler.

Lokalplanen giver ikke mulighed for belysning i området udover evt. midlertidig belysning i forbindelse med anlægsfasen.

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonelokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning.

BESTEMMELSER

35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1* (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje samt beplantning, hegn og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske energiforsyningsanlæg i form af solenergianlæg, jf. § 3.1,
- Udstykning, jf. § 4.1,
- Etablering af vejadgang fra Gl. Landevej, jf. § 5.1 og kortbilag 2,
- Etablering af interne veje og servicepladser, jf. § 5.2-5.3 og kortbilag 2,
- Opførelse af solenergianlæg, transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner med en højde på max 3 m inden for byggefelt I og II, jf. § 6.1 - 6.2 og kortbilag 2,
- Opførelse af step-up transformer, switching station og koblingsudstyr i byggefelt II med en højde på max 6 m og et samlet areal på op til 200 m², jf. § 6.2 og kortbilag 2,
- Etablering af beplantningsbælter med en bredde på min. 5 m og hegn på max 2 m, jf. § 8.2-8.4 og kortbilag 2.

Byggeri og anlæg, som er omfattet af bonusvirkningen, skal desuden overholde lokalplanens øvrige bestemmelser.

Anlægget skal fjernes senest ét år efter, at driften af anlægget ophører. Arealet skal herefter, af anlæggets ejer, reetableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for Varde Kommune.

REDEGØRELSE

Bonusvirkningen i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser. Bonusvirkningen gives i henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.

Der tinglyses en deklaration herom på samtlige ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Deklarationen tinglyses ved planens endelige vedtagelse.

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

BESTEMMELSER

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 25.03.2020.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 01.09.2020.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

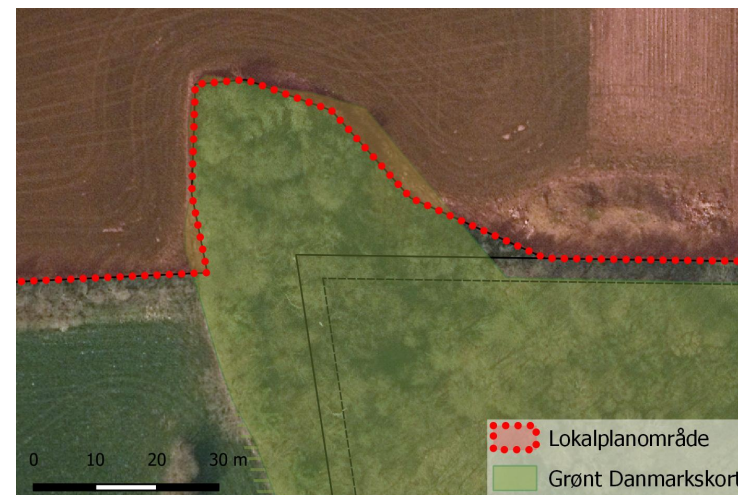
Lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der tilvejebragt kommuneplantillæg nr. 33. Kommuneplantillægget udpeger et nyt rammeområde, der er sammenfaldende med lokalplanens afgrænsning, og udlægger området til teknisk anlæg i form af solcelleanlæg.

Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for store solenergi-anlæg. Retningslinjerne sikrer, at energiproducerende anlæg tilpasses landskabelige og kulturmiljømæssige interesser, herunder bevaringsværdige landskaber, økologiske forbindelsesområder og naturbeskyttelsesområder.

Planområdet vil herefter være omfattet af bestemmelserne for rammeområde 20.10.T01 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune, som udlægger området til teknisk anlæg.

Grønt Danmarkskort

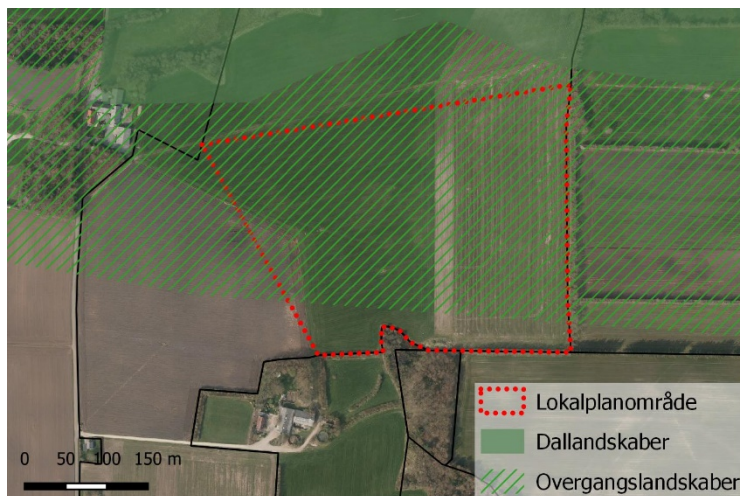
Lokalplanområdets østlige del grænser op til - men berører ikke - kommuneplanens udpegnings af Grønt Danmarkskort.



Bevaringsværdigt landskab mod nord

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor dallandskab og overgangslandskab. Dal- og overgangslandskaber er bevaringsværdige landskaber, der er udpegede i kommuneplanen, hvor der er foretaget en konkret vurdering på baggrund af tilhørende kommuneplanretningslinjer. Dallandskaber rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder, der er knyttet til oplevelsen af det samlede dallandskab, og som er sårbare overfor større tekniske anlæg. Varde Kommune har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foretaget en konkret vurdering af landskabsudpegningerne herunder ved besigtigelse af området.

Lokalplanområdet mod nord ligger delvist indenfor overgangsskabslandskab mod dallandskabet ved Stokbæk. Varde Kommune har på baggrund af besigtigelsen vurderet, at arealerne inden for lokalplanområdet kan anvendes til solcelleanlæg. Terrænet er skrånende ned mod Stokbæk, og lokalplanens nordlige afgrænsning fastsættes omkring terrænkote 30, for at sikre at dalskråningen friholdes for bebyggelse og anlæg. Der til vurderes det, at den afskærmende beplantning øverst på dalskråningen vil medvirke til at forstærke den visuelle oplevelse af dallandskabet.



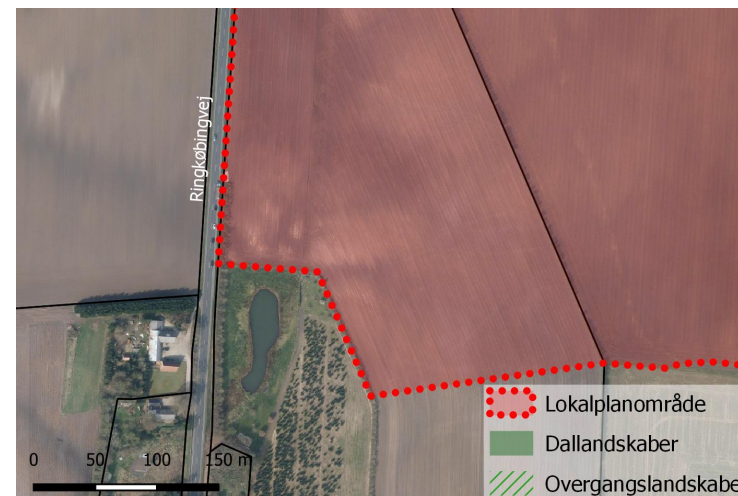
På kortet vises lokalplanens nordlige område beliggende indenfor overgangsskabslandskab.

Bevaringsværdigt landskab mod sydvest

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger indenfor overgangsskabslandskab og dallandskab ved Frisvad Møllebæk. I det konkrete tilfælde ved lokalplanens sydvestlige område drejer det sig om et areal på ca. 0,7 ha som er udpeget som dallandskab, mens ca. 1,7 ha ligger indenfor overgangsskabslandskabet. Terrænet skråner mod arealet syd for lokalplanens område, hvor der er etableret en sø, og hvor det øvrige dallandskab ved Frisvad Møllebæk ligger. Indenfor lokalplanens område

anvendes dal- og overgangsskabslandskabet som dyrkede marker. Dertil udgør det bevaringsværdige landskab indenfor lokalplanens område også den yderste nordlige afgrænsning af dallandskabet.

Varde Kommune vurderer i det konkrete tilfælde, at området ikke er af særlig landskabsmæssig betydning for oplevelsen af det samlede dallandskab, da området anvendes til dyrkede mark og kun indeholder et letter skrånende terræn ned mod det samlede dallandskab mod syd. Det vurderes, at lokalplanens afgrænsning kan følge eksisterende markafgrænsning, dog skal den visuelle oplevelsen af det øvrige sammenhængende dallandskab sikres ved etablering af en afskærmende beplantningsbælte. Den afskærmende beplantning skal medvirke til at sikre, solenergianlægget ikke vil påvirke oplevelsen af det sammenhængende dallandskab mod Frisvad Møllebæk.



På kortet vises lokalplanens sydvestlige område beliggende indenfor dallandskab og overgangsskabslandskab

REDEGØRELSE

Særligt værdifulde landbrugsområder

Kommuneplanen udpeger ca. 68.000 ha landbrugsjord som særligt værdifuldt landbrugsområde, herunder lokalplanområdet. Formålet med de særligt værdifulde landbrugsområder er at sikre tilstrækkelige landbrugsjorder i det åbne land, således at gode rammer for et bæredygtigt landbrugserhverv bevares. Med planlægningen inddrages ca. 65 ha landbrugsjord til sol-energianlæg. Det vurderes, at påvirkningen af særligt værdifulde landbrugsområder er reversibel, og lokalplanen stiller i § 11 krav om at anlægget skal fjernes senest ét år efter, at driften af anlægget ophører. Arealet skal herefter reetableres til landbrugsmæssig drift.

På baggrund af ovenstående overvejelser vurderes lokalplanen ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer og udpegninger.

VANDFORSYNINGSPÅN

Lokalplanområdet ligger i Din Forsyning A/S forsyningsområde.

VARMEFORSYNINGSPÅN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den kollektive varmemeforsyningsplan. Lokalplanens realisering forudsætter ikke tilslutning til varmemeforsyning.

SPILDEVANDSPÅN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Lokalplanens realisering forudsætter ikke tilslutning til offentlig kloak. Regnvand nedsives på egen grund.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screeninger efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport og/eller en miljøkonsekvensrapport.

Konklusionen af screeningerne er, at lokalplanen og det aktuelle projekt ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 1225 af 25/10 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, idet solcelleanlægget vurderes – trods anlæggets størrelse – kun at få en lille indvirkning på miljøet. Dette skyldes i høj grad projektets karakter, herunder anlæggets begrænsede højde, anti-refleksbehandling af paneler, og de tiltag, der iværksættes for at indpasse projektet i landskabet og det omgivende miljø, herunder placering af transformere og invertere, etablering af afskærmende beplantning samt økologisk drift af arealer under paneler.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,

- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 5 km fra nærmeste Natura 2000-område, Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Der er ikke kendskab til forekomst af fredede eller truede plante- og dyrearter i området, ligesom at området på grund af dets anvendelse som dyrkede landbrugsarealer ikke vurderes som et godt leve- og ynglested. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne fra Natura 2000-områdets tilstande nås og opretholdes. Lokalplanen vil heller ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Varde Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

NATIONALE INTERESSER I KOMMUNEPLANLÆGNINGEN

Det er et statsligt mål at fremme udbygningen af vedvarende energi i Danmark samt at sikre, at denne udvikling sker ud fra en helhedsvurdering, der bevarer og styrker landets natur og landskabelige værdier. Lokalisering og linjeføring af forsynings-, trafik- og andre tekniske anlæg vil ofte skulle afvejes

mod byudvikling og andre benyttelses- og beskyttelsesinteresser i det åbne land.

For solcelleanlæg er der ikke angivet specifikke statslige lokaliseringsskrav eller krav til en kommuneplanlægning, som det for eksempel er tilfældet for vindmøller.

Jf. udkast til vejledning til Lov om miljøvurdering, 2. del s. 71 kan det for større projekter være vanskeligt at pege på alternativer til placeringer, som ikke vil berøre andre miljømæssige hensyn væsentligt, jf. Energiklagenævnets afgørelse 1011-5 af 20. oktober 2008.

Projektets størrelse på ca. 65 ha vanskeliggør at finde alternative placeringer, som ikke vil berøre andre miljømæssige hensyn væsentligt.

I juni 2013 udsendte Miljøministeriet "Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg". Jf. denne bør solenergianlæg, i lighed med andre tekniske anlæg, som ikke er afhængig af en placering i det åbne land, placeres i tilknytning til byområder.

Det er dog Naturstyrelsens vurdering, at der kan være konkrete tilfælde, hvor en bynær placering ikke er mulig, hvorfor der i planforslag for tekniske anlæg, som ønskes placeret i det åbne land, skal redegøres for den foreslåede placering.

En alternativ placering af det 65 ha store solcelleanlæg i direkte tilknytning til eksisterende større byområder vil i høj grad begrænse byudviklingsmulighederne i den pågældende by. Videre kan solcelleanlæg med bynær placering på sigt nødvendiggøre planlægning for afkoblede byområder, der ligger på ydersiden af livløse solcelleområder, modsat selve byen.

Placeringen af solcelleanlægget ved Mejls nær eksisterende vindmøller vurderes at være forenelig med kommuneplanens natur-, miljø-, og kulturudpegninger i landzonen, deriblandt hensynet til større sammenhængende landskaber. Placeringen ved Mejls vurderes samtidig at være en fordel for nærliggende

naturområder og vandmiljø samt drikkevandsinteresserne, idet arealer udtages fra en nuværende intensiv landbrugsdrift.

Det vurderes, at det påtænkte anlæg på 65 ha ud fra en afvejning ift. kommunens byområder, kommuneplanens retningslinjer og ud fra funktionelle, æstetiske og miljømæssige hensyn kan indpasses ved den foreslåede placering ved Mejls.

VE-LOVEN

Lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven LBK nr. 119 af 09/02/2018) er med til at fremme produktionen af energi fra vedvarende energikilder, herunder vind og sol. Af VE-lovens § 52, stk. 1-3 har Energinet.dk aftalepligt fra bl.a. solcelleanlæg, og sådanne anlæg er - sammen med andre vedvarende energianlæg - således en vigtig brik i en samfundsmæssig grøn omstilling.

SKOVLOVEN

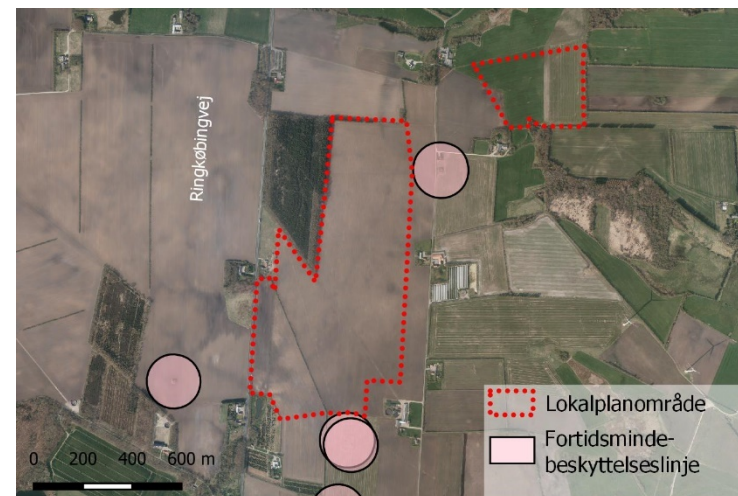
Vest for lokalplanområdet ligger Mejls Nordre Plantage. Der inddrages ikke fredskovsarealer i lokalplanen. Idet den eksisterende beplantning er omfattet af beskyttelse igennem fredskovsnoteringen, kan skoven som udgangspunkt ikke fældes. Det vurderes derfor, at den eksisterende beplantning kan fungere som afskærmende beplantning, hvorfor lokalplanen ikke stiller krav om etablering af afskærmende beplantning på denne strækning.

NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Fredede fortidsminder	Lokalplanområdets afgrænsning er tilpasset i forhold til beskyttelseslinjer for fredede fortidsminder (gravhøje) syd for den vestlige del af lokalplanområdet samt på modsatte side af
-----------------------	--

Gl. Landevej ift. den vestlige del af lokalplanområdet. Ved tilpasningen af planområdet holdes der en afstand på mindst 100 m til gravhøjene. Lokalplanens realisering kræver derfor ikke dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.



§ 3-områder

Lokalplanområdets østlige del grænser op til - men berører ikke - en mose, som er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen forudsætter ikke dræning eller grundvandssænkning. På strækningen ud for mosen er beplantningsbæltet udeladt med henblik på at undgå en påvirkning af mosen.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke vil ske tilstandsændringer i mosen. Udeladelsen af beplantningsbæltet ud for mosen vil ikke ændre på indsynet til lokalplanområdet grund

af den eksisterende beplantning.



GRUNDVAND

Lokalplanområdet er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser og ligger udenfor indvindingsoplande. Solceller til elproduktion vurderes ikke at være problematiske ift. grundvandet. Etablering af solcelleanlæg kan bidrage til beskyttelse af grundvandet, idet arealet i så fald ikke anvendes til anden anvendelse, herunder konventionelt landbrug, der potentielt kan udgøre en risiko for grundvandet ved f.eks. intensiv dyrkning.

Rengøring af solceller foretages med rent vand i små mængder. Der forventes derfor ingen påvirkning af grundvandet i forbindelse med rengøringen.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke indenfor området arealer, som er kortlagt som forurenede (V1 eller V2). Det betyder, at der ikke er faktisk viden eller oplysninger om, at der er en jordforurening eller at der

har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i øvrigt konstateres ukendt forurening skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Ejer og bruger af et areal skal, inden anvendelsen ændres, sikre sig, at de øverste 50 cm jord på ubebyggede arealer er ikke forurenede eller befæstede. Det betyder, at bygherre inden den faktiske ibrugtagning skal sikre, at arealet er ikke forurennet.

Transformere indeholder olie. Der vil blive foretaget løbende vedligeholdelse af alle transformere. Mindre transformere fordelt i området er hermetisk lukkede og skal ikke påfyldes olie i anlæggets levetid. Under transformerne er installeret et olieopsamlingskar, således evt. lækage opsamles. Step up-transformere udføres desuden med olieudskillere. Olietrykket udlignes i ekspansionsbeholder og er hermetisk lukket i levetiden. Alle transformere er installeret med niveaufølere og termaturmåler, som er tilkoblet et alarmsystem. Det vurderes, at risikoen for udslip er lille og eventuelle lokale udslip kan hurtigt konstateres og stoppes.

STØJFORHOLD

Med lokalplanen etableres der ikke støjfølsom anvendelse i området.

Der kan forekomme støj i et mindre omfang fra invertere, transformere og step up-transformer. Transformere placeres min. 25 m fra skel. Invertere er begrænset støjmåssigt til 35 dB. Step up-transformer placeres under hensyntagen til nabo-beboelser. På baggrund heraf vurderes anlæggets støjbidrag at overholde vejledende grænseværdier.

Der kan forekomme støj fra bl.a. pilotering i forbindelse med etablering af anlægget. Støjende arbejde foretages i hverdage

i tidsrummet 7.00-17.00. Evt. gener vurderes dog ikke at overskride de vejledende grænseværdier.

Der kan forekomme støjgener fra bl.a. trafik i forbindelse med etablering af anlægget. Evt. gener vurderes dog ikke at overskride de vejledende grænseværdier.

VIBRATIONER

Der kan forekomme vibrationer fra bl.a. pilotering i forbindelse med etablering af anlægget. Evt. gener vurderes dog ikke at overskride de vejledende grænseværdier.

VEJLOVEN

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Landevej via privat fællesvej. Ændret benyttelse af eksisterende overkørsler kræver tilladelse fra vejmyndigheden, som er Varde Kommune.

Der vil ikke kunne forventes tilladelse til etablering af nye adgange eller til udvidet anvendelse af eksisterende mark- og landbrugsadgange langs Ringkøbingvej.

En udvidet anvendelse af en adgang for landbrugsejendomme kræver dispensation efter vejlovens § 54.

For så vidt angår markoverkørslen i km 53/704 venstre vejside vurderer Vejdirektoratet, at denne ved etablering af solcelleanlægget med vejbetjening fra Gl. Landevej vil være overflødig. Vejdirektoratet vil i forbindelse med realisering af solcelleanlægget være indstillet på at fjerne markoverkørslen.

Ændret anvendelse af en markoverkørsler kræver tilladelse efter vejlovens § 50 stk. 2.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Størstedelen af projektområdet dækkes af solcellemoduler monteret på stålprofiler. Profiler har en begrænset dybde og et lille aftryk på jordoverfladen. Grundet disse forhold vurderes

det, at destruktionsgraden på solpanelarealerne er så lille, at de nedpressede pæle ikke udgør en markant trussel mod erkendte og ikke erkendte, væsentlige fortidsminder.

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut fordel for bygherre at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Varde Kommune har i forbindelse med lokalplanlægningen anmodet Arkvest om en udtalelse. Arkvest anerkender, at lokalplanområdet tager hensyn til gravhøje og beskyttelseslinjer, og gør opmærksom på, at det er sandsynligt, at der skjuler sig flere ukendte grave og bopladsspor i områder. På denne baggrund anbefaler ARKVEST, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens realisering forudsætter, at ejendomme med landbrugspligt fritages for denne i den periode, hvor anlægget er i drift. Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

LANDZONELOKALPLAN - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonelokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonelokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres.

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der derfor tilfaldelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til ud-

stykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje samt beplantning, hegn og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit §3-9., herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske energiforsyningsanlæg i form af solenergianlæg, jf. § 3.1,
- Udstykning, jf. § 4.1,
- Etablering af vejadgang fra Gl. Landevej, jf. § 5.1 og kortbilag 2,
- Etablering af interne veje og servicepladser, jf. § 5.2 og kortbilag 2,
- Opførelse af solenergianlæg, transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner med en højde på max 3 m inden for byggefelt I og II, jf. § 8.1 - 8.7 og kortbilag 2,
- Opførelse af op til 200 m² bebyggelse med en højde på max 6 m, herunder step up-transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner, inden for byggefelt II, jf. § 8.1 - 8.7 og kortbilag 2, og
- Etablering af beplantningsbælter med en bredde på min. 5 m og hegn med en højde på max 2 m, jf. § 10.2-10.3 og kortbilag 2.

Byggeri og anlæg, som er omfattet af bonusvirkningen, skal desuden overholde lokalplanens øvrige bestemmelser.

Anlægget skal fjernes senest ét år efter, at driften af anlægget ophører. Arealet skal herefter, af anlæggets ejer, reetableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for Varde Kommune.

Der tinglyses en deklaration herom på samtlige ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, jf. §2. Deklarationen tinglyses ved planens endelige vedtagelse.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser. Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

VEJLOVEN

Lokalplanen forudsætter vejadgang fra Gl. Landevej. Det kræver en tilladelse fra vejmyndigheden at etablere en vejadgang fra en ejendom til en offentlig vej. Vejmyndigheden er Varde Kommune.

FÆRDSSELSLOVEN

Politiet skal meddele samtykke til placering af overkørsler i henhold til færdselslovens § 92 og § 100.

BYGGELOVEN OG BYGNINGSREGLEMENTET

Byggeloven (LBK nr. 1178 af 23/09/2016) skal sikre, at blandt andet bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Der skal søges om byggetilladelse i henhold til bygningsreglementet til etablering af solcelleanlægget.

LANDBRUGSLOVEN

Landbrugsloven (LBK nr. 27 af 04/01/2017) skal sikre en forsvarelig og flersidig anvendelse af landbrugsejendomme under hensyn til jordbrugsproduktion, natur, miljø og landskabelige værdier. En ejendom som er pålagt landbrugspligt, forpligter ejeren til, at ejendommens jorder anvendes til jordbrugsmæssige formål.

Ejendomme indenfor lokalplanområdet, der er noteret som landbrugsejendomme med landbrugspligt, forudsættes ophævet ift. landbrugspligten ved Landbrugsstyrelsen under Miljø- og Fødevarerministeriet ved særskilt ansøgning. Lokalplanens realisering forudsætter, at ejendomme med landbrugspligt frigøres for denne i den periode, hvor anlægget er i drift.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Dok om 220 kV kabel Blåbjerg-Endrup 2 af 16.12.2015-1006953541
- Dok om adgangsbegrænsning mv, vedr. 1A, evt. 1H, 1I, 1K af 09.11.1973-18215-50

- Dok om byggelinjer mv, vedr. 1A, evt. 1H, 1I, 1K af 15.11.1978-31993-50
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 3A, evt. 3G af 10.09.1929-905463-50
- Dok om adgangsbegrænsning mv, vedr. 1A, evt. 1H, 1I, 1K af 09.11.1973-18215-50
- Dok om byggelinjer mv, vedr. 1A, evt. 1H, 1I, 1K af 15.11.1978-31993-50
- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, vedr. 2A, 7D af 14.12.1990 18976-50

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig et 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

For vejarealer gælder, at enhver, der erhvervsmæssigt udfører gravearbejder på en vej, uanset om det er en offentlig vej eller en privat fællesvej, har pligt til at forespørge i ledningsejer registret (LER) forud for gravearbejdet.

VEDR. 220 KV KABEL BLÅBJERG-ENDRUP 2

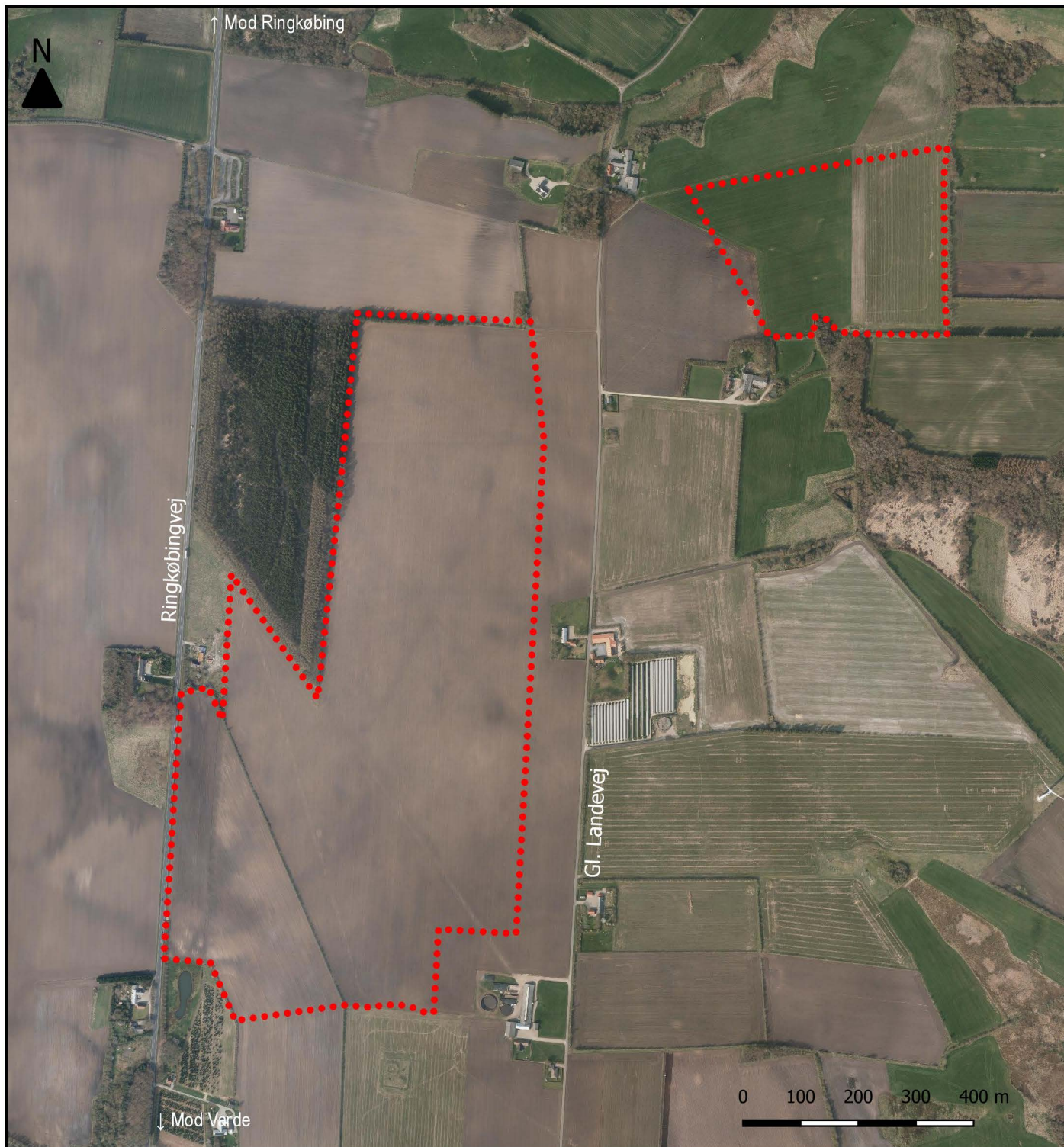
Deklarationen omhandler uopsigelig aftale mellem lodsejerne og Energinet.dk til anlæg af et jordkabelsystem med tilbehør til brug ved fremføring af elektricitet og kommunikation. På deklarationsarealet (7,0 m bredt bælte omkring jordkabelanlægget) må der:

- dyrkes i den udstrækning det er muligt uden at der opstår risiko for beskadigelse af anlægget
- ikke dyrkes eller bearbejdes i en dybde på mere en 60 cm fra eksisterende terrænhøjde
- ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder

- ikke placeres hegnspæle eller lignende i en dybde på mere end 60 cm
- ikke nedlægges ledninger, kabler eller lignende uden forudgående aftale med Energinet.dk
- ikke fortages grøftegravning på arealet
- ikke graves og/eller bores mv. med mekaniske redskaber uden tilladelse fra og opsyn af Energinet.dk.

Energinet har ret til at vedligeholde, drive og evt. udskifte anlægget, ligesom de har pligt til at foretage vedligeholdelse, overvågning eller fjernelse af anlægget.

- Lokalplanen tager højde for jordkablet, idet beplantningsbælter og byggefelter er tilpasset deklarationsarealet.
- Der kan dermed ikke etableres afskærmende beplantning, opstilles solcelleanlæg, transformere mv. inden for deklarationsbæltet.



LOKALPLAN 20.10.L02 FOR SOLCELLEANLÆG VED MEJLS

KORTBILAG 1 Lokalplanområde

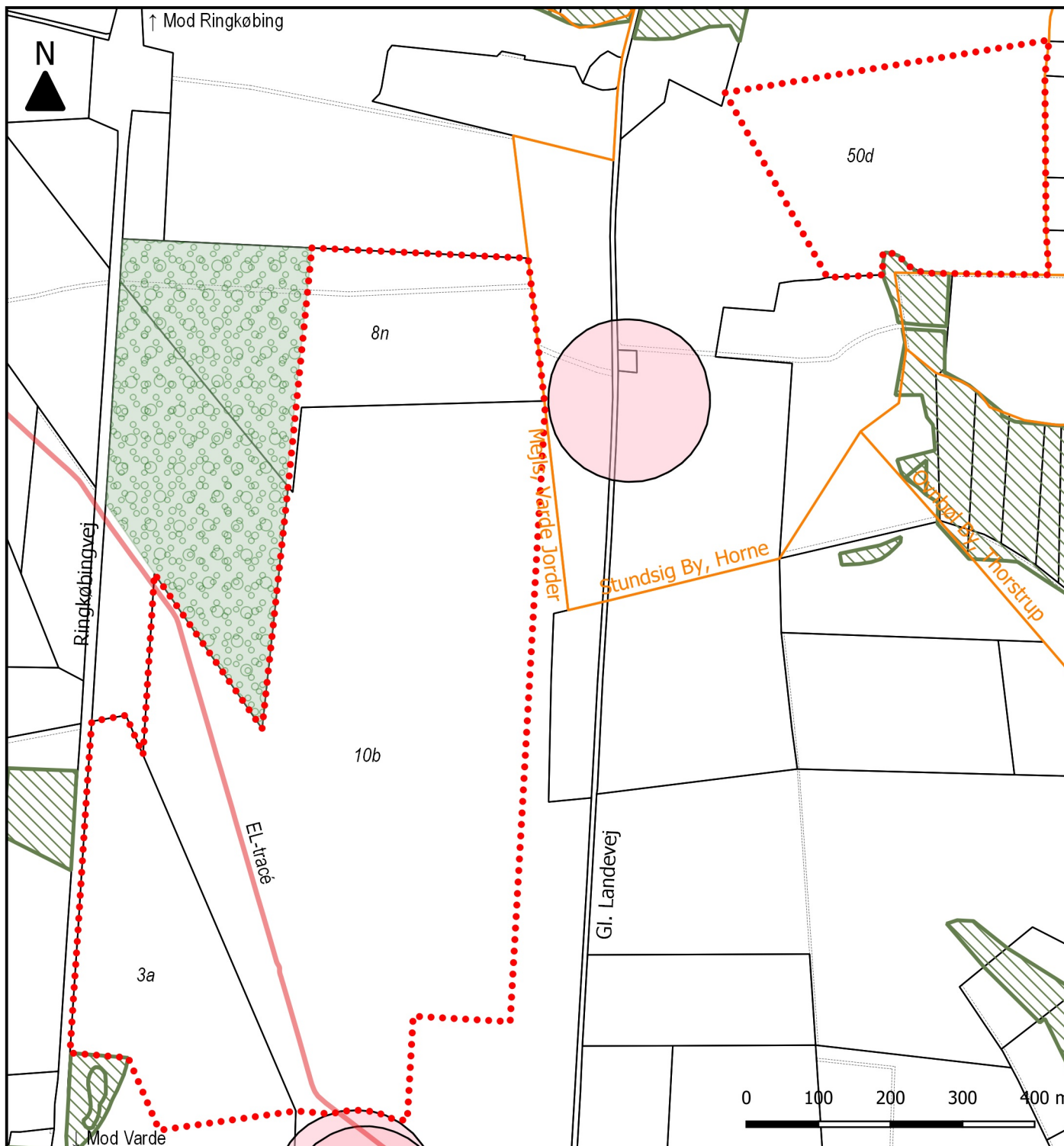
Signaturforklaring:



Lokalplanområde

målestok 1:10.000

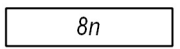
juni 2020



LOKALPLAN 20.10.L02 FOR SOLCELLEANLÆG VED MEJLS

KORTBILAG 2 Planområdet med eksisterende forhold

Signaturforklaring:

-  Lokalplanområde
-  Fredskov
-  Beskyttede naturtyper
-  Ejerlavsgænse
-  Matrikel
-  Optaget vej
-  Ledningstracé - 220 kV jordledning
-  Fortidsmindebeskyttelseslinje

målestok 1:8.000

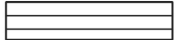
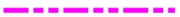
juni 2020



LOKALPLAN 20.10.L02 FOR SOLCELLEANLÆG VED MEJLS

KORTBILAG 3 Disponering af planområdet

Signaturforklaring:

-  Lokalplanområde
-  Byggefelt I
-  Byggefelt II
-  Intern vej
-  Beplantning
-  Vejadgang
-  Vejbyggelinje
-  Ledningstracé - 220 kV jordledning

målestok 1:8.000

juni 2020



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk