

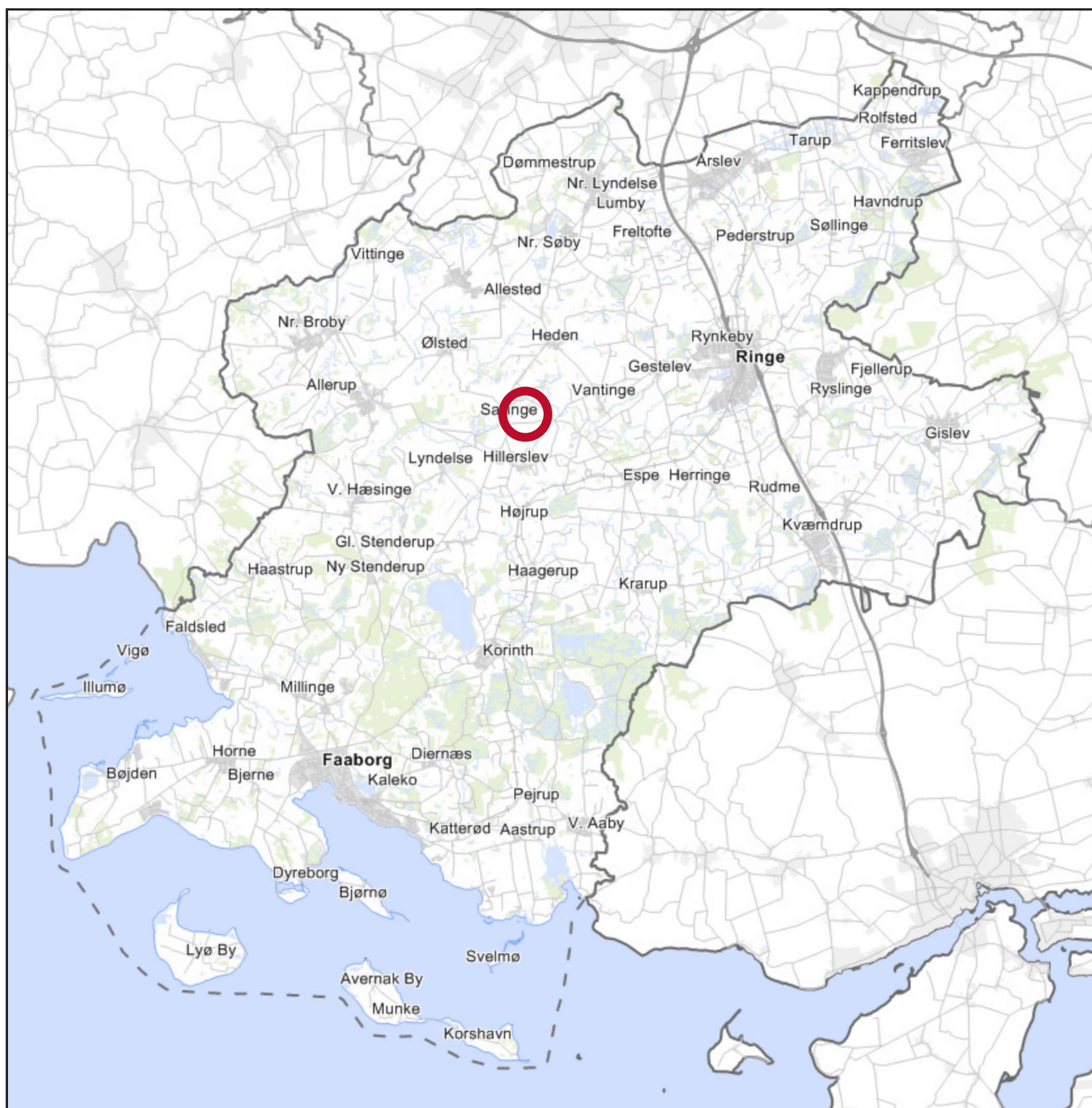


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-10

Solcelleanlæg, ved Sallingelunde





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 17. november 2023 til den 26. januar 2024

Onsdag den 10. april 2024 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

Redegørelse

5 Lokalplanens baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalplanområdet

9 Lokalplanens forhold til anden planlægning

13 Miljøvurdering

Bestemmelser

15 § 1 Formål

16 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

17 § 3 Anvendelse

18 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

20 § 6 Omfang og placering

21 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

22 § 8 Ubebyggede arealer

24 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

25 § 10 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

26 § 11 Retsvirkninger

Bilag

27 1. Lokalplangrænse og matrikler

28 2. Bindinger, bygge- og beskyttelseslinjer

29 3. Lokalplankort

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Gældende for lokalplaner er:

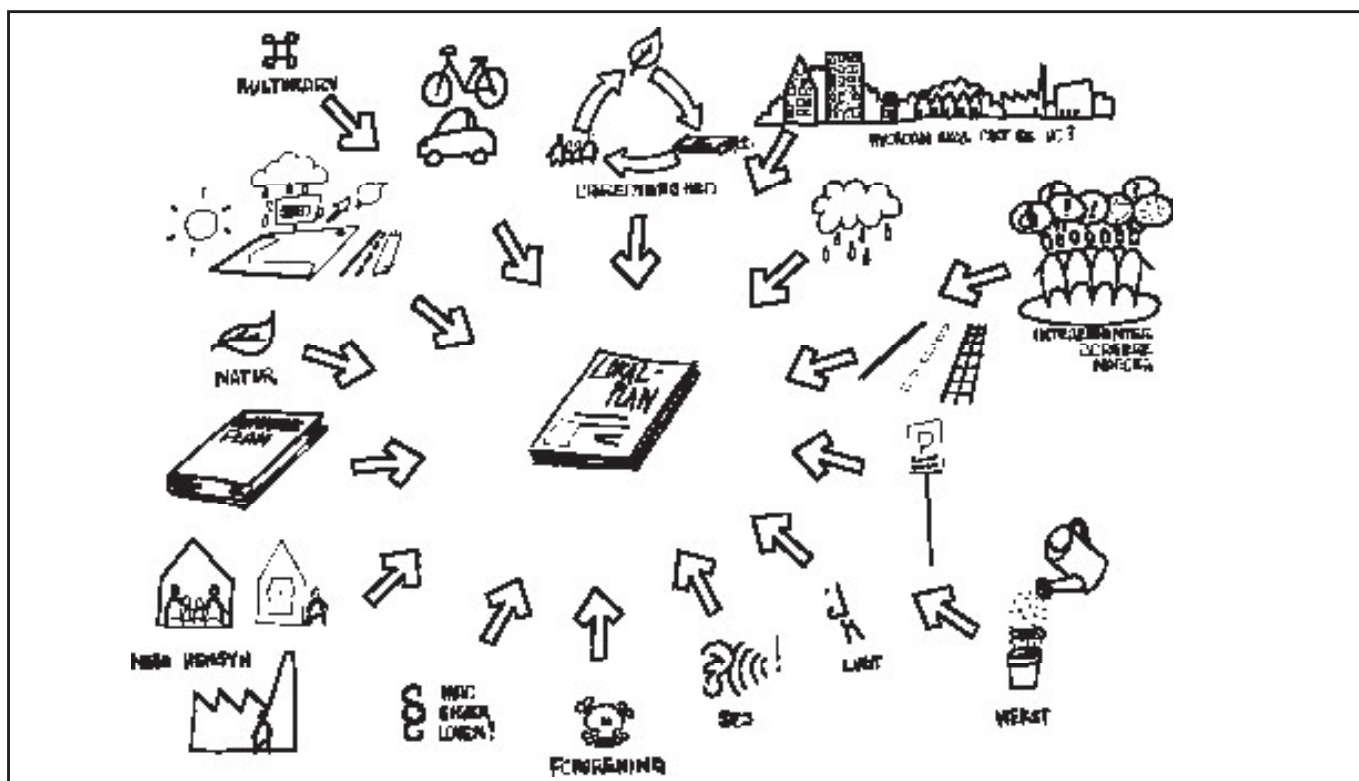
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside

- Høringsperioden skal mindst være 4 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.
- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlighedsperiode', hvor idéer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere et teknisk anlæg i form af et jordbaseret solcelleanlæg, samt tilhørende tekniske installationer til driften af anlægget.

Lokalplanen sikrer, at solcelleanlægget tilpasses landskabet og er til mindst mulig gene for naboerne ved at sikre beplantningsbælter rundt om anlægget.

Lokalplanen sikrer derudover at solcelleanlægget fjernes senest et år efter endt brug og at lokalplanområdet reetableres til natur- eller landbrugsformål.

Lokalplanen er et ønske fra virksomheden European Energy A/S om at etablere solceller på et areal øst for Sallinge i samarbejde med lodsejerne.

Det ønskede solcelleanlæg er ca. 25 ha og vil give mulighed for en årlig strømproduktion på ca. 20 MW, svarende til forsyning med vedvarende energi for ca. 5.000 husstande. Solcellepaneler forventes at have en levetid på minimum 30 år.

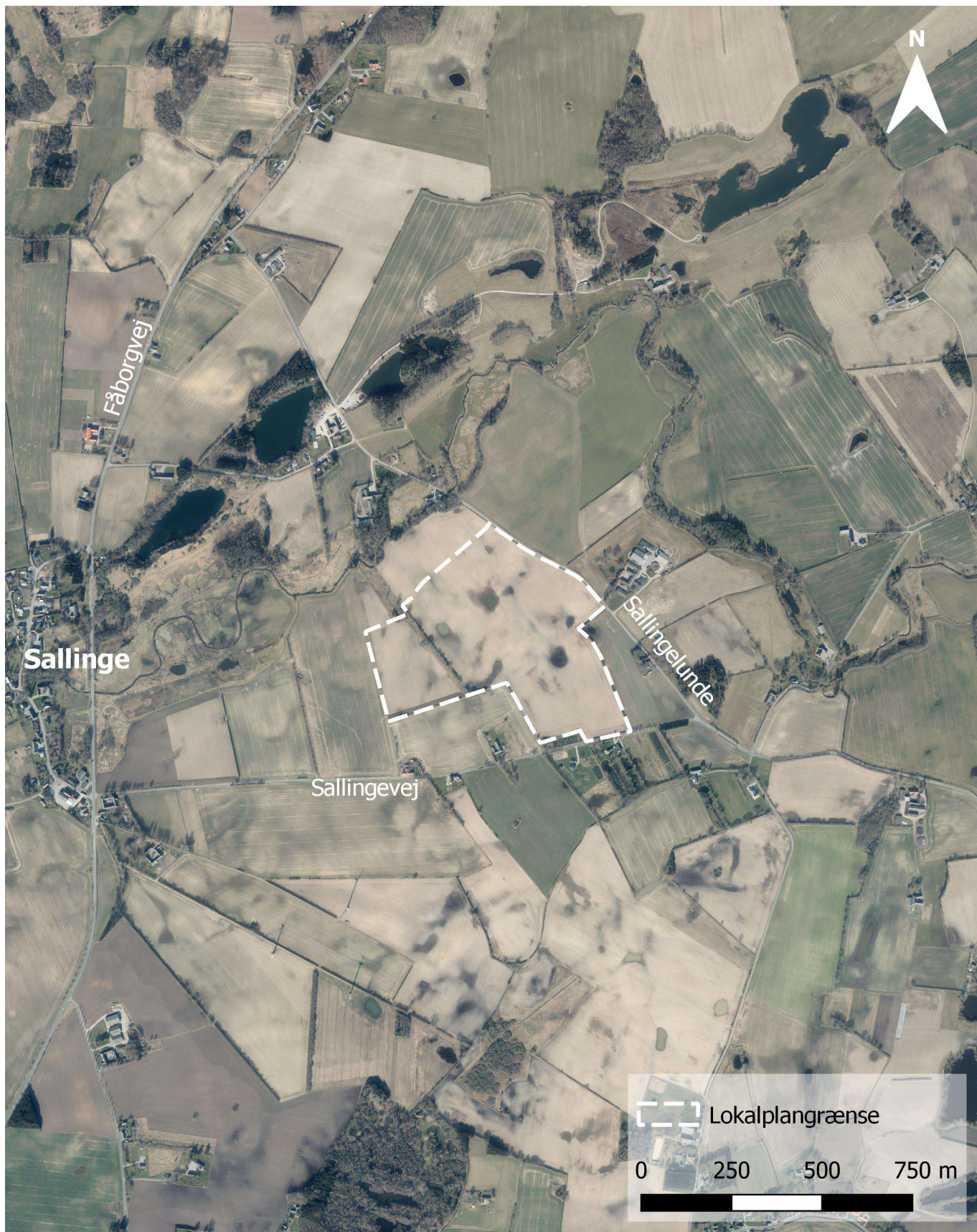
Den grønne elproduktion vil bidrage positivt til både kommunale og nationale mål for den grønne omstilling.

I forbindelse med VVM-ansøgningen har bygherre oplyst, at solcelleparken etableres på baggrund af et økoparkkoncept, hvor projektområdet tages ud af den traditionelle landbrugsdrift. Arealet under og omkring panelerne vil blive udlagt til græsareal med mulighed for græsning af dyr, der passes efter økologiske retningslinjer.

Ændringen fra traditionelt landbrug til grøn elproduktion forventes at have en positiv betydning for natur, grundvand og vandmiljø, da eventuelt brug af gødning og sprøjtemidler ophører.

Foto af lokalplanområdet fra Sallingelunde mod syd.





Beskrivelse af lokalplanområdet

Omfang og placering

Lokalplanområdet ligger i landzone ved Sallingelunde beliggende ca. 1 km øst for Sallinge og ca. 7 km vest for Ringe.

Området er i dag dyrket landbrugsjord og er omgivet af landbrugsarealer til næsten alle sider.

Lokalplanen omfatter følgende matrikler: 28b Sallinge By, Hillerslev samt del af 21a og 8g Sallinge By, Hillerslev. Området har et samlet areal på ca. 25 ha.

Vej- og stiforhold

Vejadgang til lokalplanområdet er fastlagt fra Sallingevej, syd for lokalplanområdet.

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

Terræn

Lokalplanområdet ligger i let kuperet terræn. Terrænet er generelt jævnt faldende mod nord og Sallinge Å, men syner fladt og svagt bølget. Terrænets højeste punkt inden for planområdet er omkring kote 42 DVR, mens det skræner let mod åen mod nord til omkring kote 38 DVR som det laveste inden for lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanen ændrer områdets anvendelse fra traditionelt landbrug til teknisk anlæg i form af solcelleanlæg og nødvendige tekniske installationer og bygninger til anlæggets drift.

Der er desuden mulighed for at holde græssende dyr inden for lokalplanområdet. Området fastholdes i landzone.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solcelleanlæg samt dertilhørende tekniske installationer som skal opføres inden for de angivne byggefeltter, som er placeret med respektafstande til naturbeskyttede områder, beskyttede diger, naboer samt eksisterende højspændingsledning og jordledninger.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til åbeskyttelseslinjen fra det fredede vandløb Salling Å. Vandløbet ligger ca. 150 meter nord for lokalplanområdet og er en del af Natura 2000-område nr. 114.

Ubebyggede arealer

Strømproduktion i sammenhæng med landbrug giver mulighed for at etablere et mere multifunktionelt område. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres dyrehold til afgræsning mellem og under solcellepanelerne.

For at sikre at solcelleanlægget tilpasses landskabet fastlægger lokalplanen, at der skal etableres afskærmende beplantning langs lokalplanområdets grænse. Af sikkerhedshensyn stilles der også krav om opsætning af trådhegn på indersiden af beplantningsbæltet. Trådhegnet etableres som et bredmasket vildtheegn der tillader mindre vildt, såsom hare, at færdes inden for og gennem lokalplanområdet.

Landskab

I landskabskarakteranalysen for Sallinge Dødis- og Åslandskab indgår planområdet i et landskab med middel tilstand uden visuelle oplevelsesmuligheder, der er vurderet som karakteristisk for landskabskarakteren. Området ønskes derfor vedligeholdt som det strategiske mål i kommuneplanen.

Tætte hegn og småskove danner de overordnede rum i det bølgede landskab i middelstor til stor skala. På trods af de tætte hegn og bevoksede diger i karakterområdet opleves karakterområdet som transparent til åben med mulighed for at se langt mange steder. De forskellige landbrugstyper og bebyggelsestyper samt antallet af tekniske anlæg gør at karakterområdet fremstår med en sammensat kompleksitet.

Landskabskarakteren er nærmere beskrevet i miljørapporten.

Sammenhæng til omgivelser

Lokalplanområdet ligger i det åbne land. Størstedelen af det omgivende land anvendes til landbrug. Der holdes en afstand på minimum 150 meter til Sallinge Å, og fredskovsarealet nord for lokalplanområdet påvirkes ikke af lokalplanen. Der ligger 8 ejendomme inden for 200 meter fra planområdet.

De nærmeste naboejendomme ligger umiddelbart syd for Sallingevej.

Umiddelbart syd for området står tre eksisterende vindmøller med en højde på 70 meter og en højspændingsledning forløber gennem planområdet i nord-sydgående retning.

Der er flere indenfor og i kanten af planområdet beskyttede jord- og stendiger samt enkelte områder i nærheden med naturtyper, der er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3. Nord for lokalplanområdet ligger Natura 2000-området "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å".

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2019:

Der er ingen eksisterende kommuneplanrammer indenfor lokalplanområdet og der er derfor i forbindelse med denne lokalplan udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2019, som udlægger et nyt rammeområde med mulighed for etablering af teknisk anlæg i form af solcelleanlæg.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Lokalplanområdet ligger inden for udpegningslinje til særlige værdifulde landbrugsjorder i Kommuneplan 2019. Solcelleanlæg på arealet udelukker ikke mulighed for landbrugsproduktion, herunder f.eks. afgræsning med dyr mellem solcellepanelerne.

Desuden indeholder lokalplanen vilkår om, at anlægget skal fjernes, når det ikke længere er rentabelt at producere energi, hvorved arealet igen bliver disponibelt for anden slags landbrugsdrift.

På den baggrund vurderes lokalplanen ikke at stride imod kommuneplanens udpegningslinje til særlige værdifulde landbrugsområder.

Lavbundsareal

I den nordlige del af planområdet er der udpeget potentielt lavbundsareal og potentielt vådområde.

Genopretning af vådområder vil kunne medvirke til, at kvalitetsmål for vandmiljøet kan opfyldes. Ved genopretning af vådområder genskabes den naturlige vandstand og vandstrømning igennem større, samlede områder. Det kan f.eks. være genslyngning af et vandløb kombineret med, at vandstanden generelt hæves. Herved skabes naturtyper som moser, sumpskove, lavvandede søer og våde bredarealer langs vandløbet.

I følge retningslinjerne må der ikke opføres anlæg der hindrer gennemførelsen af vådområdeprojekter eller lavbundsprojekter indenfor de udpegede områder. Solcelleanlægget ønskes opført på kanten af det udpegede potentielle lavbundsareal. Efter en konkret vurdering af området, vurderes det ikke at der er tale om et egentligt lavbundsareal. Det vil derfor ikke være muligt at gennemføre et lavbunds- eller vådområdeprojekt på den strækning hvor solcelleanlægget ønskes opføres. Solcelleanlægget strider derfor ikke imod kommuneplanen.

Landskab og kulturmiljø

Planområdet ligger uden for udpegningslinje i Kommuneplan 2019 til større sammenhængende landskaber, bevaringsværdige landskaber og værdifulde kulturmiljøer.

Skovrejsning

En del af lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som et område hvor skovrejsning er uønsket. Af retningslinjen fremgår det at: "I områder, hvor skovrejsning er uønsket, er der forbud mod tilplantning med skov. Kommunen kan i særlige tilfælde give dispensation til skovrejsning, jf. bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur. Tilplantning for at lave vildtremiser og læhegn, produktion af pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift bliver ikke regnet for skovtilplantning".

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

Støjbelastet areal

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor støjbelastet areal i forbindelse med skydebanen der ligger nord for planområdet ved Sallingelunde. Retningslinjen angiver at: "Nær de eksisterende skydebaner og motorsportsbaner må der ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål medmindre det forinden er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes."

Teknisk anlæg i form af solceller er ikke støjfølsom anvendelse og påvirkes derfor ikke af støjen fra skydebanen.

Planlagt teknisk anlæg

Planområdet ligger indenfor det i Kommuneplan 2019 udpegede perspektivområde for biogas. Der er yderligere udpeget to områder indenfor lokalplanområdet til biogasanlæg. Der står i retningslinjen: "Kommunen ønsker at sende et signal om, at realisering af biogasanlæg prioriteres, og at kommunen aktivt understøtter investeringer i anlæg til produktion af grøn energi baseret på jordbrugets restprodukter. Derfor er der peget på perspektivområder for yderligere muligheder for placering af biogasanlæg."

Solcelleanlæg understøtter ligeledes den grønne omstilling, men vil optage areal i en del af det udlagte perspektivområde til biogas.

Særligt værdifulde naturområder

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til et område der er udpeget til særligt værdifuldt naturområde.

Lokalplanen muliggør ikke anvendelse eller bebyggelse der vil forringe naturområdet. Tvært imod muliggør planen at arealet udtages som traditionelt landbrugsområde og drives uden gødning og sprøjtning. Derved forventes biodiversiteten højnet i området.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

I Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi 2019-2030 hænger bæredygtighed sammen med at skabe attraktive by- og lokalsamfund. Det kommer til at ske blandt andet med at skabe bedre muligheder for bæredygtig energiforsyning.

Produktionsvirksomheder

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

Klimatilpasning

I Kommuneplan 2019 er der udpeget områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser. Det kan ikke udelukkes at der ved ekstreme regnhændelser vil stå vand i lavninger inden for lokalplanområdet, hvorfor lokalplanen sikrer at transformere mv. kan etableres på sokkel på op til 0,5 m.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone. Solcelleanlæg betragtes som midlertidige anlæg, hvor der ikke behøver ske overførelse af arealet til byzone. Lokalplanen indeholder bonusvirkning, hvilket betyder at der er indarbejdet landzonetilladelse til solcelleanlægget i lokalplanen.

Naturbeskyttelse

Inden for planområdet er der en eksisterende sø, der er større end 100 m² og opfylder betingelserne for at være

omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen sikrer med udlæg af byggefelterne, at der holdes respektafstand til søen, og at der ikke sker tilstandsændring af søen.

Mod nord grænser planområdet op til et mindre fredskovsareal, som også er udpeget som naturbeskyttelsesområde i Kommuneplan 2019. Kommuneplanens retningslinje for naturområder lyder således: "De særligt værdifulde naturområder skal bevares og søges udvidet. Deres helt særlige naturværdier skal sikres og gennem pleje og andre tiltag forbedres."

Solcelleanlægget påvirker ikke naturområdet negativt, men ved at tage landbrugsjorden ud af traditionel landbrugsdrift mindskes brugen af sprøjtemidler og giver dermed bedre forhold for naturområdet.

Områdets flora og fauna er nærmere beskrevet i miljørapporten.

Fredninger/Kulturarv

Der er registreret flere digestrækninger inden for og i kanten af planområdet, som er omfattet af museumslovens § 29a, se bilag 2, hvilket vil sige at digerne er beskyttet imod tilstandsændringer.

Lovgivningen omkring de beskyttede sten- og jorddiger er meget restriktiv, kommunen kan i visse tilfælde dispensere fra loven og tillade f.eks. digegennembrud.

Lokalplanens byggefelter er afgrænset, så der holdes en respektafstand på 2,5 meter til de beskyttede diger, og derved sikre diget mod tilstandsændringer, udover de nødvendige dige gennembrud.

For at kunne benytte alle byggefelter udlagt i denne lokalplan er der behov for minimum to digegennembrud. Der er allerede eksisterende digegennembrud i det ene dige, som giver vejadgang til lokalplanområdet. Skal der etableres flere eller ændres i de eksisterende, skal der søges dispensation ved Faaborg-Midtfyn Kommune.

Ved nedgravning under terræn skal der være en forudgående dialog med Øhavsmuseet angående muligheden for faste fortidsminder.

Bilag IV arter/Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 120 m fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å, som er udpeget som habitatområde H98. Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde eller andre Natura 2000-områder grundet projektets karakter.

Solcelleanlægget anlægges på arealer, der i dag primært består af landbrugsarealer i omdrift. Landbrugsarealerne udgør generelt ikke egnede yngle- eller rastelokaliteter for arter anført på habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Indenfor en radius af 3 km fra lokalplanområdet er der registreret odder og markfirben.

Landbrugsareal udgør ikke et egnet sted for nogen af ovennævnte arter og det er derfor usandsynligt at arterne findes indenfor planområdet og derfor påvirkes negativt af etablering af et solcelleanlæg.

I kanten af lokalplanområdet er der registreret enkelte træer, der har hulheder og potentielt kan udgøre levesteder for flagermus. Træerne indgår i de eksisterende læhegn, der bevares som en del af den afskærmende beplantning

Bilag IV arter og Natura 2000-områder er nærmere beskrevet i miljørapporten.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Etablering af et solcelleanlæg vurderes ikke at påvirke grundvandet i området negativt. Solcellepaneler til elproduktion indeholder ingen mobile forureningskomponenter og de olieholdige dele af anlæggets transformere er hermetisk lukkede, udført med opsamlingskar og elektronisk overvåget, så risikoen for spild og påvirkning af grundvandet i en uheldssituation vurderes at være ubetydelig. Yderligere bruges der ikke nogen former for antifrostvæske eller rengøringsmidler på panelerne, som kan have en påvirkning på grundvandet.

Etablering af solcelleanlægget kan derfor have en positiv indflydelse på grundvandet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret, og der er ikke registreret jordforurening på V1 og V2. Da området ligger uden for områdeklassificeret areal, skal jordfyldninger ikke anmeldes.

Støjforhold

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

Der forventes kun støj i mindre omfang fra solcelleanlæggets invertere, transformere og power-transformere, der henholdsvis omdanner den producerede jævnstrøm til vekselstrøm, samler strømmen fra flere invertere og hæver spændingsniveauet samt forbinder anlægget med det øvrige transmissionsnet.

Invertere og mindre transformere placeres mindst 10 meter fra lokalplanens afgrænsning, mens byggefelt til power-transformere placeres centralt i området med en minimumsafstand til boliger på 50 meter.

Spildevandsforhold

Området er ikke kloakeret. Der vil ikke være afledning af spildevand fra solcelleanlægget. Regnvand nedsiver på terræn.

Museumsloven

Digestrækningerne inden for lokalplanområdet er beskyttet imod tilstandsændringer af museumslovens § 29a som generelt administreres meget restriktivt. Etablering af digegennembrud til interne veje forudsætter dispensation.

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan museet kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel

foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder.

Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde.

Statslige interesser i kommuneplanlægning

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.

Solcelleanlæggets placering vurderes ikke til at påvirke eller svække beskyttet natur-, kulturmiljøer, fredede skove eller landskabet i området. Lokalplanen sikrer, at der holdes afstand til de områder, der er beskyttede, og at de derfor ikke påvirkes mere end ved den nuværende intensive landbrugsdrift.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande. Solcelleanlæg er ikke grundvandstruende anlæg. Derudover indebærer projektet, at arealet tages ud af traditionel landbrugsdrift, hvilket medfører ophør af eventuel sprøjtning og gødning.

Servitutter

Lokalplanen respekterer tinglyste servitutter for højspændingsledning og kabel, idet der i afgrænsning af byggefeltet er indarbejdet respektafstande som kan ses på bilag 3.

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.

Der er udarbejdet en servitutredagelse i forbindelse med lokalplanlægningen. Følgende servitutter er særligt relevante for lokalplanen:

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Vedr. 8g, tinglyst d. 24.09.1981
10 kV jordkabel. Næsten i skel mod 21a.

Dok om højspænding mv,
Vedr. 21a, 28b, tinglyst d. 09.03.1982
60 kV luftledning og to master - heraf en i projektområdet.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Vedr. 8g, tinglyst d. 09.03.1982
60 kV luftledning og en mast i skel mod syd.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Vedr. 21a, 28b, tinglyst d. 23.03.1990
Jordkabel på tværs af 21a. Kabeltype og sikkerhedszone fremgår ikke.

Dok om udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld
rette akt 36_T_382
Vedr. 8g, tinglyst d. 02.11.1990
Forbud mod opførsel af bygninger på 8g. 8g skal drives sammen med 20a m.fl.

Alle servitutter respekteres og der ophæves derfor ingen servitutter med nærværende lokalplan.

Miljøvurdering

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

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

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

Screening

Solcelleanlæg er anført på lovens Bilag 2, pkt. 3, litra a) 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.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at planerne skal miljøvurderes og at der udarbejdes en miljørapport.

Miljørapportens indhold er afgrænset til at beskrive den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

- Landskab og visuelle forhold
- Natur, flora og fauna
- Klima, luft og ressourcer

Konklusion

Lokalplanens virkeliggørelse muliggør anlægsprojekter af lovens bilag 2, pkt. 3, litra a). Faaborg-Midtfyn Kommunebestyrelse har vurderet, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen samt tillægget, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

Bygherre har endvidere anmodet om at anlægget underkastes en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM) efter lovens § 19, stk. 4.

Miljøvurderingen af planerne og miljøkonsekvensvurdering af projektet er udført som to separate rapporter.

Miljøvurdering og VVM har været offentliggjort i høring sammen med planforslagene.



Lokalplanområdet set fra Fåborgvej ud for Sallinge ca. 780 meter vest for lokalplanområdet. Solcelleanlægget er vist med rød markering.



Solcelleanlægget uden beplantning.



Solcelleanlægget med opvokset beplantning i en højde på ca. 8 meter langs planområdets vestlige grænse.

Bestemmelser

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

Teksten i venstre spalte er de egentlige bestemmelser. Tekst, billeder og illustrationer i de grå bokse er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for opstilling af solcelleanlæg med dertilhørende byggeri og tekniske anlæg
- at sikre at anlægget og bebyggelse placeres under hensyn til landskabs- og naturinteresser
- at fastlægge bestemmelser om etablering af afskærmende beplantning
- at sikre at solcelleanlæg samt byggeri i tilknytning hertil fjernes, når anlæggets drift ophører og at det reetableres til natur- eller landbrugsformål.

Ad § 1.1

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Ad § 1.1

Hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanen omfatter følgende matrikler: 28b Sallinge By, Hillerslev samt del af 21a og 8g Sallinge By, Hillerslev, og afgrænses som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

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

Derudover kan der være dyrehold samt læskure til dyrene.

§3.2

Lokalplanområdet skal, såfremt det ikke anvendes til formålet i henhold til § 3.1, anvendes til landbrugsdrift eller natur.

Ad § 3

Anvendelsesbestemmelserne er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Sallingevej, som vist på bilag 3.

§ 5.2

Der kan etableres interne veje til servicering af solcelleanlægget.

§ 5.3

Interne veje skal udføres i grus eller som græsklædte arealer i en bredde på maksimalt 5 meter. Veje til power-transformeren kan dog udføres i en bredde af maksimalt 7 meter.

Ad. § 5.3

Græs og grus er permeabelt og tillader regnvand at trænge igennem.

§ 5.4

Interne veje, inklusive vejkasse, belægninger og eventuelle ledningsanlæg og lignende skal holdes i en afstand på min. 2,5 m fra toppen af beskyttede diger.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Der må opstilles solceller med tilhørende tekniske installationer, herunder transformere og teknikbygninger indenfor byggefelt A og B som vist på bilag 3.

§ 6.2

Inden for byggefelt B som vist på bilag 3 kan der placeres en power-transformer med tilhørende teknikhuse med en maksimal højde på 9 meter over terræn, heraf evt. en sokkel på maksimalt 0,5 meter. Der kan desuden opføres solcellepaneler.

Øvrigt elektrisk udstyr, så som afbrydere, koblingsudstyr og lynafledere med videre kan opføres med en højde på op til 15 meter over terræn, og må kun placeres inden for byggefelt B.

§ 6.3

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

§ 6.4

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

§ 6.5

Teknikbygninger, herunder mindre transformere indenfor byggefelt A må have en maksimal højde på 5 meter over terræn, heraf evt. en sokkel på maksimalt 0,5 meter.

§ 6.6

Der kan etableres læskure med en maksimal størrelse på 10 m², til dyrehold indenfor byggefelt A. Læskure skal opføres med en maksimal højde på 2,5 meter.

Ad § 6.1

Byggefelterne er afgrænset, så der holdes følgende afstande:

- 10 m til plangrænse
- 10 m syd og øst for beskyttet natur
- 5 m nord og vest for beskyttet natur
- 2,5 m til toppen af beskyttede diger

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

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

§ 7.2

Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlet.

§ 7.3

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

§ 7.4

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

§ 7.5

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

§ 8 Ubebyggede arealer

TERRÆNREGULERING

§ 8.1

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Terrænreguleringer tættere på lokalplangrænsen end 0,5 meter er ikke tilladt.

BEPLANTNING

§ 8.2

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

§ 8.3

Der skal etableres et minimum 7,5 meter bredt beplantningsbælte, bestående af minimum 3 rækker beplantning, langs lokalplanområdets grænse, se bilag 3.

§ 8.4

Beplantningsbælterne skal ske med varieret buske og træer der i fuld udvokset stand har en højde på minimum 4 meter - dog minimum 8 meter langs den vestlige grænse, som vist på bilag 3.

§ 8.5

Beplantningsbælterne skal vedligeholdes. I det tilfælde at beplantning forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. skal beplantningen genetableres.

HEGN

§ 8.6

Der kan etableres trådhegn på den indvendige side af beplantningsbæltet. Hegnet må kun udføres som bredmasket vildthevn og have en maksimal højde på 2 meter.

§ 8.7

Der kan etableres nødvendige digegennembrud i en bredde på op til 5 m, som vist på bilag 3.

BELYSNING

§ 8.8

Der må ikke opsættes permanent belysning indenfor lokalplanområdet.

Ad. § 8.3

Beplantningsbælte skal etableres af hensyn til landskabet og udsigten fra naboejendommene. Eksisterende beplantning kan anvendes som del af beplantningsbælterne.

Beplantningsbælterne skal, ligesom byggefelterne, holde 2,5 meters afstand til beskyttede diger.

Ad. § 8.4

En varieret beplantning fremmer biodiversiteten og øger herlighedsværdien. Et robust læhegn består af min. 3-5 rækker og 5-7 forskellige arter, blandet buske og træer.

Beplantningen kan fx bestå af: Fuglekirsebær, Almindelig hæg, slåen, tjørn, Vild skovæble, hassel og syren. Andre muligheder er Sargents æble, Rød kornel, Kvalkeved, Almindelig liguster, Røn, Hyld, og Fjeldribs.

Ad. § 8.7

Der skal søges dispensation til digegennembrud.

REGNVAND OG BEFÆSTELSE

§ 8.9

Regn- og overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet i form af nedsivning.

SKILTNING

§ 8.10

Inden for området må der kun opstilles henvisningsskilte. Øvrig skiltning er ikke tilladt.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Anlægget må ikke tages i brug, før det i § 8 nævnte beplantningsbælte er etableret. Såfremt anlægget etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsbæltet, kan beplantningsbæltet etableres i førstkommende plantesæson forår eller efterår efter at solcelleanlægget er opført. Dog skal beplantningsbæltet være etableret senest 1 år efter at anlægget er taget i brug.

§ 10 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 10.1

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

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg, jf. § 3
- Etablering af interne veje, jf. § 5.3 & 5.4,
- Opførelse af solcelleanlæg, transformere og øvrige tekniske installationer, konstruktioner og læskure, jf. § 6
- Etablering af beplantningsbælter og hegn, jf. § 8.3 - 8.7.

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet retableres, 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.

Ad. § 10.1

Bonusvirkning erstatter landzonetilladelsen for det byggeri og anlæg, som er udtrykkeligt angivet i bestemmelsen om bonusvirkning (jf. planlovens §15 stk. 4).

§ 11 Retsvirkninger

§ 11.1

Lokalplanens retsvirkninger

Bebyggelse og ændring af bebyggelse

Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan ophæves, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, hvis de er angivet udtrykkeligt i planen jf. planlovens § 15.stk. 2 nr. 20.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

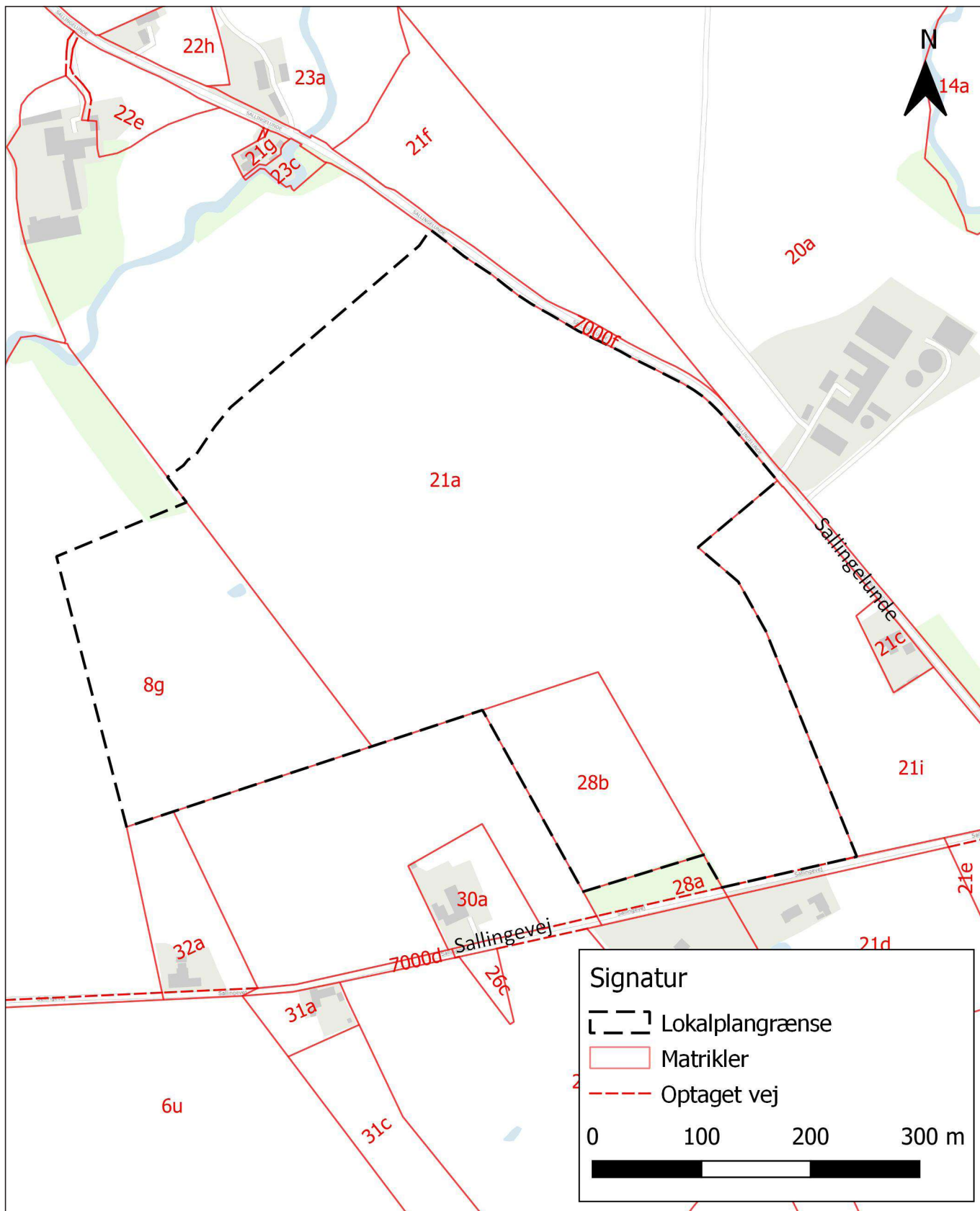
Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i

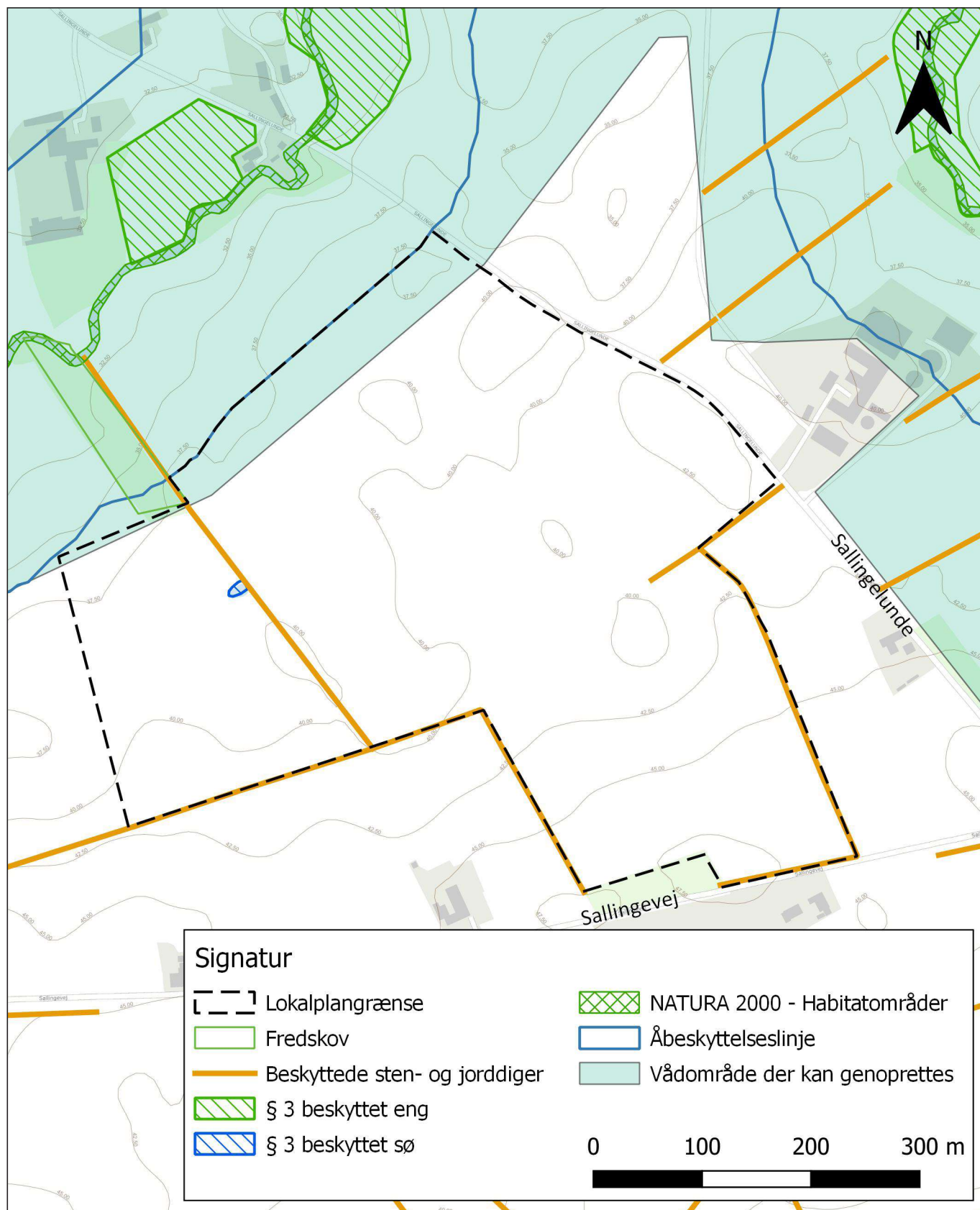
overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Bilag

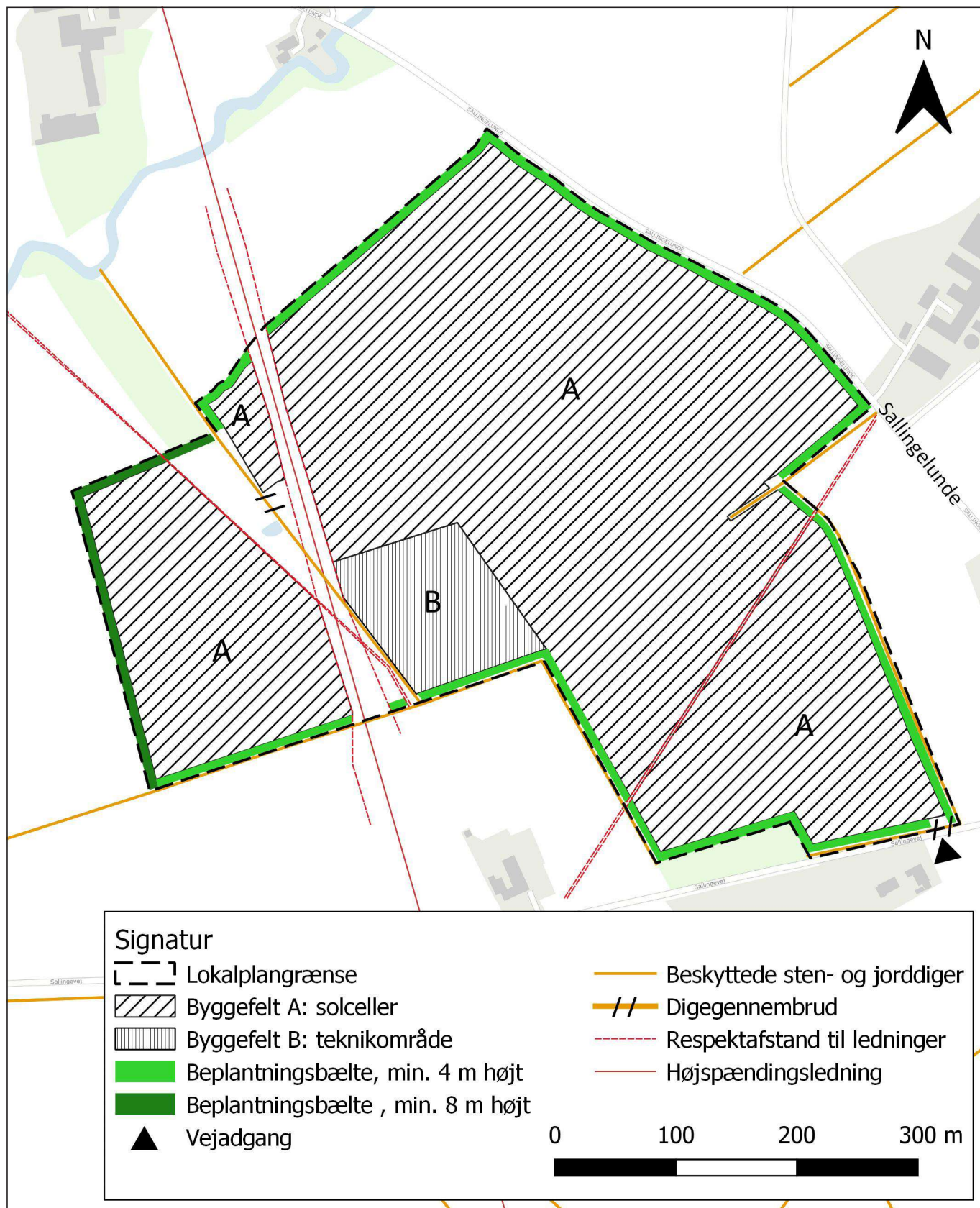
1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Bindinger, bygge- og beskyttelseslinjer



3. Lokalplankort





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan & Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
7253 2036