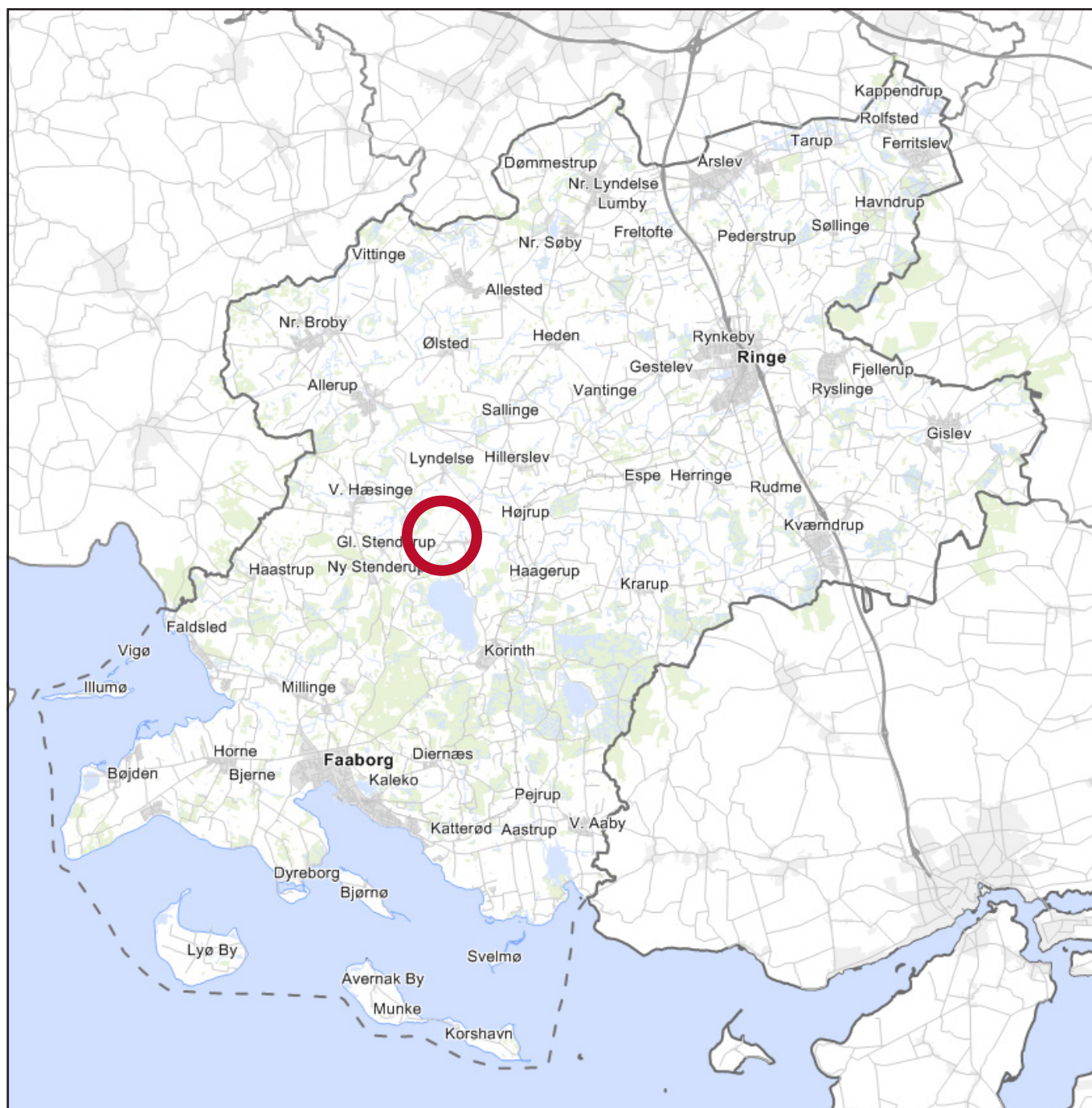




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2024-4 Solcelleanlæg, Øster Hæsinge





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den **11. oktober** til den **31. december 2024**

Onsdag den 2. april 2025 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Redegørelse
5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalplanområdet
8	Lokalplanens indhold
9	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
16	Miljøvurdering
17	Bestemmelser
17	§ 1 Formål
17	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
18	§ 3 Anvendelse
18	§ 4 Udstykning
18	§ 5 Vej- og stiforhold
19	§ 6 Omfang og placering
20	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
21	§ 8 Ubebyggede arealer
23	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
24	§ 10 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensation
25	§ 11 Retsvirkninger
26	Bilag
26	1. Lokalplangrænse og matrikler
27	2. Bindinger, bygge- og beskyttelseslinjer
28	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:

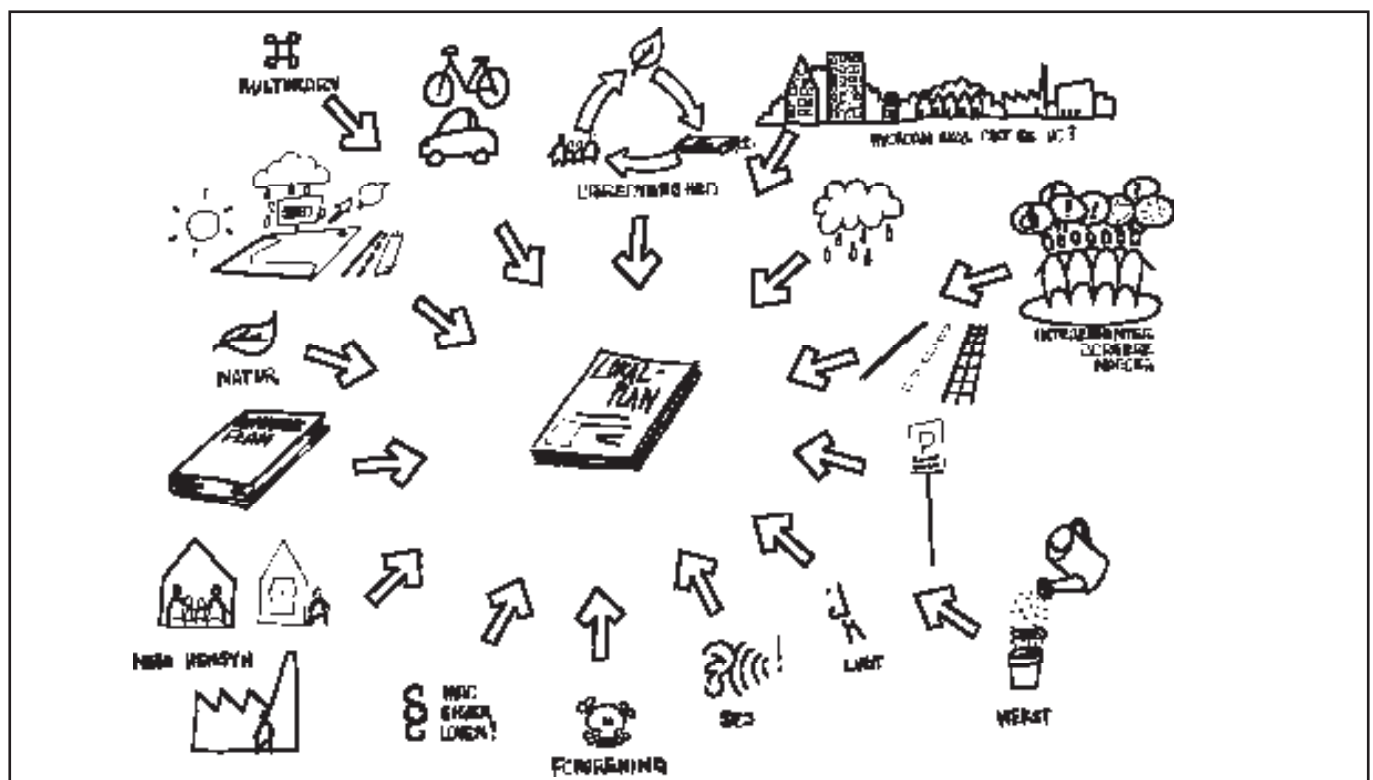
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget 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 'foroffentlig-hedsperiode', 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 byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere teknisk anlæg i form af et større terrænbaseret solcelleanlæg, samt tilhørende tekniske installationer og mindre bygninger til anlæggets drift i samspil med landbrugsdrift.

Lokalplanen giver mulighed for to solcelleprojekter på arealer vest for Øster Hæsing efter ønske fra henholdsvis European Energy og Agri Energi.

Det samlede lokalplanområde til solcelleanlæg er ca. 131,3 ha og vil give mulighed for en årlig strømproduktion på 135.000 MWh, svarende til ca. 36.000 husstandes årlige elforbrug. Solcellepanelerne forventes at have en levetid på minimum 30 år.

Lokalplanen sikrer, at solcelleanlægget tilpasser sig landskabet og placeres på en måde, der er til mindst gene for naboerne. Dette gøres blandt andet ved at sikre et beplantningsbælte rundt om anlægget.

Yderligere sikrer lokalplanen, at anlægget fjernes senest et år efter endt brug, og lokalplanområdet reetableres til natur- eller landbrugsformål.

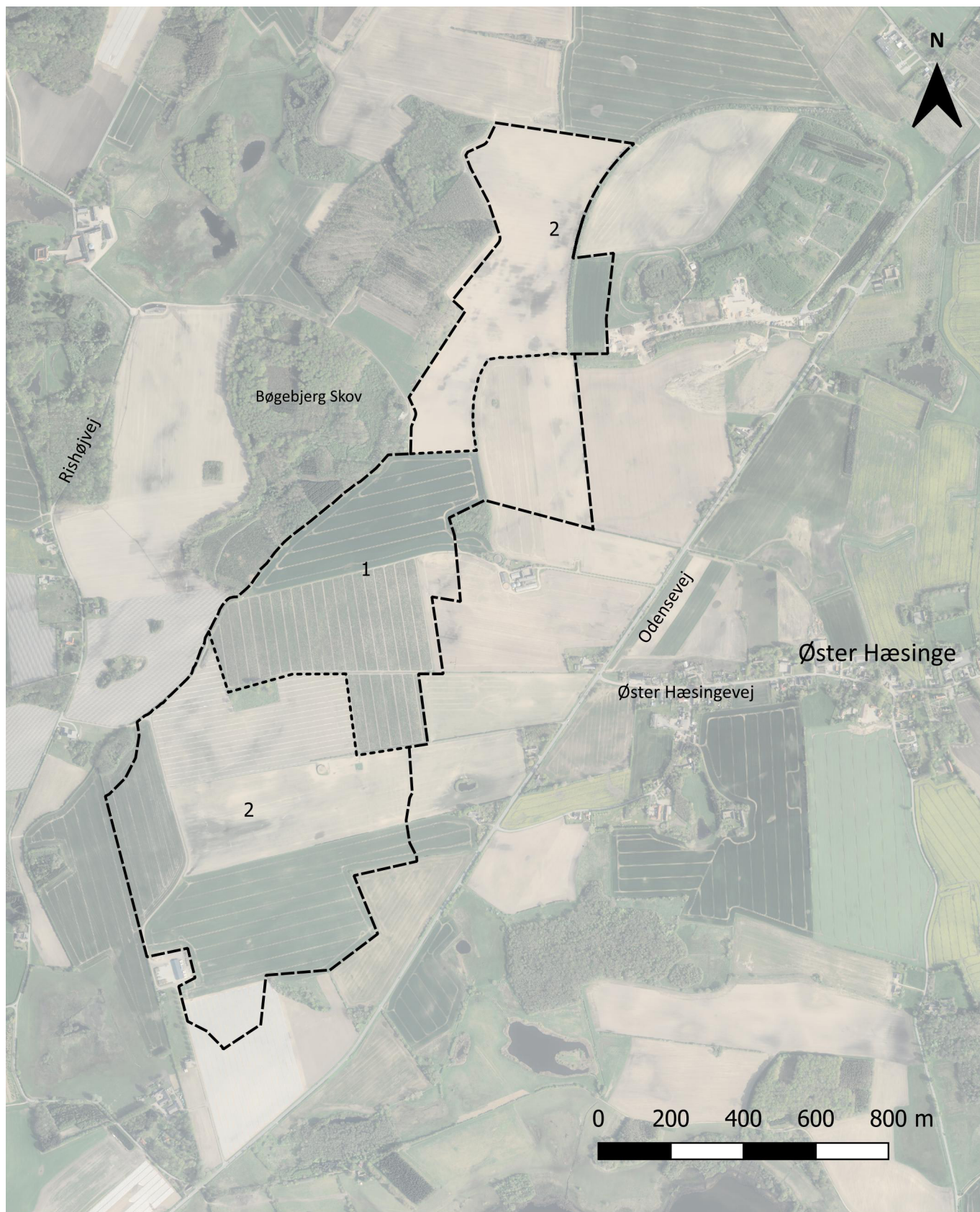
Inden for delområde 1 indebærer det ansøgte projekt at landbrugsdriften ophører. Det er ligeledes en mulighed inden for delområde 2, men her er også ansøgt om mulighed for paneltyper, der muliggør fortsat landbrugsdrift.

Området er i dag landbrugsmarker og det forventes at skiftet til kombineret landbrug og solcelleanlæg vil have en positiv indflydelse på naturen i området med etablering af faunapassager og beplantningsbælter. Inden for delområde 1, hvor den intensive landbrugsdrift ophører forventes der ligeledes at være en positiv påvirkning af grundvandet.

Den grønne elproduktion vil bidrage positivt til både kommunale og nationale mål for den grønne omstilling, se mere om de kommunale mål i Faaborg-Midtfyn Kommunes Klimahandleplan 2023-2050.

Lokalplanområdet set fra Odensevej mod øst.





Oversigtskort over lokalplanområdet, de to delområder og omgivelserne.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i landzone ca. 1,2 km vest for Øster Hæsing og 1,3 km nordøst for Gammel Stenderup.

Området er i dag dyrkede landbrugsarealer og omfatter et mindre skovareal, samt flere læhegn og beskyttede diger indenfor og i kanten af lokalplanområdet omgivet af landbrugsarealer og fredskov. Lokalplanområdets terræn er bølget med koter mellem 38 og 59.

Lokalplanen omfatter matrikel nr. 9h, 9g, 8i og del af matrikel nr. 11a, 8m, 8h og 22a Ø. Hæsing By, Ø. Hæsing, el af 1a og 1k Sandholt Hgd., Sandholt Lyndelse, samt del af 9c Lyndelse By, Sandholt Lyndelse. Området har et samlet areal på ca. 131,3 ha.

Sammenhæng til omgivelser

Lokalplanområdet ligger i det åbne land omgivet af landbrugsmarker, mindre naturarealer samt Bøgebjerg Skov, som danner en del af lokalplanområdets vestlige grænse. Skoven påvirkes ikke af lokalplanen.

Mod nordøst grænser lokalplanen op til lossepladsen Sandholt Lyndelse Miljøcenter, der er omfattet af eksisterende lokalplan 2010-12. Der sker ikke indgriben i miljøcentrets arealer, men en del af miljøcentrets udvidelsesarealer ophæves med indeværende lokalplan.

Nord for miljøcenteret er der en eksisterende lokalplan, 2010-14, som udlægger et område til tekniske anlæg og anlæg til energiproduktion i form af biogas mv. Lokalplanen er ikke udnyttet.

Nord for lokalplanområdet forløber en højspændingsledning der sammen med miljøcenteret er med til at give området et teknisk præg.

Der er enkelte spredte ejendomme i omgivelserne, primært langs Odensevej. Afstanden fra lokalplanområdet til Øster Hæsing og til Sandholt Lyndelse er omkring 600 meter.



Lokalplanområdet set fra Sinaivej mod syd.

Lokalplanens indhold

Inddeling i delområder

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. Delområde 1 er på ca. 47 ha og kan anvendes til solcelleanlæg med panelhøjde på op til 3,5 m. Inden for delområde 2 kan der opføres paneler med en højde på op til 8,5 m og med landbrugsdrift mellem panelerne. Delområde 2 omfatter to adskilte områder på tilsammen ca. 84,3 ha.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solcelleanlæg samt dertilhørende tekniske installationer og bygninger. Med lokalplanen sikres det, at placeringen af anlægget skal holde respektafstande til beskyttede naturtyper og beskyttede diger indenfor området samt med 30 meters afstand til Bøgebjerg Skov. Der afgrænses et særskilt byggefelt til opførelse af power-transformere, teknisk udstyr og eventuelt lynfangsmaster.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdets delområde 1 vejbetjenes fra eksisterende grusvej fra Odensevej. Den nordlige del af delområde 2 vejbetjenes fra markvejen nord for Bøgebjergskov samt fra nord ad Søndergade. Den sydlige del af delområde 2 vejbetjenes fra Odensevej nord for Odensevej 221A samt ad markvejen nord for ejendommen på Risvej 9. Se bilag 3 for placering af vejadgange.

Der gives mulighed for interne serviceveje i lokalplanområdet til driften af solcelleanlægget, de interne veje skal udføres i grus eller græs og have en maksimal bredde på 5 meter, dog må veje til power transformere udføres i op til 7 meters bredde.

Lokalplanen udlægger offentligt tilgængelige stier gennem solcelleanlægget og i kanten af Bøgebjerg Skov. Stierne er tiltænkt lette trafikanter igennem området og følger delvist eksisterende grusveje i området og har forbindelser ud af området og til omgivelserne.

Ubebyggede arealer

Ændringen fra intensivt landbrug til strømproduktion giver mulighed for at etablere et mere multifunktionelt område. Lokalplanen bibeholder muligheden for landbrugsdrift og afgræssende dyr, som vil medvirke til mindre pasning af arealerne under og mellem solcellepanelerne.

Lokalplanen sikrer, at solcelleanlægget tilpasses landskabet bedst muligt blandt andet ved at stille krav om etablering af et beplantningsbælte langs lokalplanens grænse, hvilket vil mindske indblikket til panelerne for de omkringboende og fra Odensevej. På indersiden af beplantningsbælterne kan der opføres et trådhegn, hvis der er behov for det. Trådhegnet skal udføres som et vildtheegn der giver mindre dyr, såsom hare, mulighed for at færdes inden for og gennem lokalplanområdet.

Derudover er der indarbejdet tre faunapassager gennem området, som sikrer større dyrs færdsel til og fra skoven på tværs af planområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammeområder. Der er derfor i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som udlægger et nyt rammeområde Sah.T.2 til teknisk anlæg i form af solceller.

Det tilgrænsende, eksisterende rammeområde Sah.T.1 til energiproduktion, biogasanlæg mv. bibeholdes i sin fysiske udstrækning, men bestemmelserne præciseres, så de også omfatter solcelleanlæg og tilhørende tekniske anlæg.

Planlagte tekniske anlæg

Lokalplanområdet ligger indenfor det i kommuneplanen udpegede perspektiv område for biogas. Derudover er der også to specifikke udpegninger indenfor lokalplanområdet for biogasanlæg.

I kommuneplanens retningslinje står der: ” 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 værdifuldt landbrugsområde

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2019 udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Det betyder at området er vurderet til at være værdifuldt for husdyrbrug, planteavl, samt frugt- og grønsagsproduktion. Etablering af solcelleanlæg på grunden udelukker ikke muligheden for landbrugsproduktion, herunder dyrkning indenfor delområde 2, og afgræsning med dyr mellem solcelleparkerne i delområde 1.

Skovrejsning

I den sydlige del af lokalplanområdet er der en udpegnings for skovrejsning uønsket, ligeledes er der et mindre område i den nordlige del af lokalplanområdet ved den vestlige grænse der også er udpeget til skovrejsning uønsket.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skovrejsning indenfor lokalplanområdet. Der gives med lokalplanen mulig-

hed for beplantningsbælter, som ikke tæller som skovrejsning i følge kommuneplanens retningslinje. Planen er således ikke i strid med kommuneplanens retningslinje.



Udpegnings til skovrejsning uønsket.

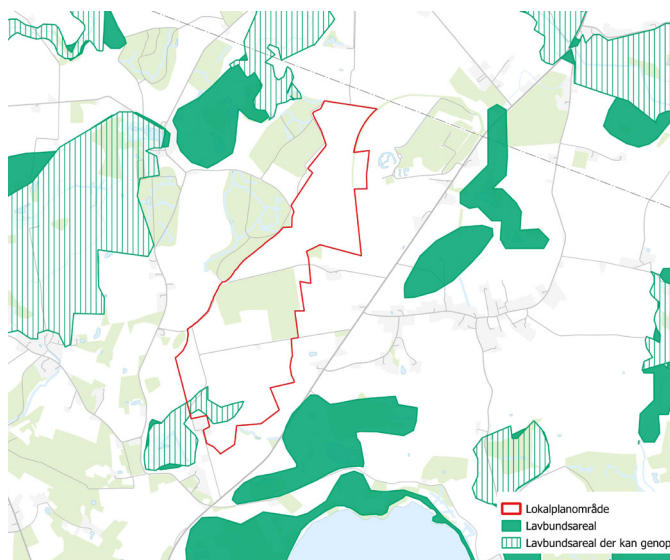
Lavbundsarealer

I den sydlige del af lokalplanområdet, samme sted som der er en udpegnings for skovrejsning uønsket, er der også en udpegnings for potentielt vådområde.

De potentielle vådområder er lavbundsarealer der er specielt udpeget til at indgå i vådområdeprojekter der er en del af vandområdeplanens realisering. Ifølge kommuneplanens retningslinjer må der ikke etableres anlæg, der kan hindre genskabelse af den naturlige vandstand i området.

Udpegnings i området knytter sig til det tidligere moseområde Hellebjergdam, der ligger uden for lokalplanområdet. De mindre dele af udpegnings inden for lokalplanområdet er mindre lavninger i tilknytning til mosen.

Der er gennemført et lavbundsprojekt ved Hellebjergdam, og de muligheder der er for at hæve vandstanden i området, er udtømt med dette projekt. Solcelleparkerne er ikke i konflikt med dette projekt og strider derfor ikke mod kommuneplanen.



Udpegning til lavbundsarealer (grøn) og potentielle vådområder (skraveret).

Bevaringsværdigt landskab

Langs den nordvestlige grænse og indenfor en mindre del af lokalplanområdet er der udpeget bevaringsværdigt landskab, der i kommuneplanen er udpeget til at skulle beskyttes.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 6.1.1 kan der inden for disse områder kun ske ganske ubetydelige forandringer, og kun såfremt de ikke påvirker de karaktergivende landskabstræk og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.



Udpegning til bevaringsværdigt landskab.

I landskabskarakteranalysen for Sallinge Dødis- og Ås-landskab indgår planområdet i et landskab med middel tilstand uden visuelle oplevelsesmuligheder, der er vurderet som karakteristisk for landskabskarakteren.

Tætte hegn og småskove danner de overordnede rum i det bølgede landskab i middelstor til stor skala. Specifikt omkring planområdet er udsynet vest for Øster Hæsinge begrænset af terrænforhold, læhegn og skovstykker, så landskabsområdet opleves med begrænsede muligheder for at kigge på tværs af landskabet.

Den berørte del af udpegningen udgør den østligste grænse af et større skov- og landbrugslandskab omkring Sandholt Gods, der ligger 1 km fra lokalplanområdet mod nordvest på den anden side af Bøgebjerg skov.

På baggrund af Sandholt hovedgårds placering bagved Bøgebjerg skov vurderes det at solcelleanlægget ikke vil påvirke intentionen og formålet med udpegningen. Solcelleanlægget vil ikke ødelægge værdifulde indkig til skovbrynet og det bevaringsværdige landskab, hvor kerneområdet i udpegningen ligger omkring Sandholt Gods på den anden side af skoven.

Solcelleanlægget vil hovedsageligt fremstå i landskabet bag eksisterende og nye beplantningsbælter og spiller derfor godt ind i den eksisterende landskabskarakter.

Samlet set vurderes det, at planen ikke vil være i strid med kommuneplanens retningslinje.

Udviklingsstrategi 2023-2040

I Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi 2023-2040 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.

Kommunen har tilsluttet sig det fynske mål om 80 procent CO₂-reduktion i 2030 og klimaneutralitet i 2050.

Klimahandleplan 2023-2050

I kommunens Klimahandleplan er der fokus på energi, ikke kun i form af produktion af bæredygtig energi, men også på energibesparelser.

I forhold til produktion af bæredygtig energi i form af elektricitet er der specielt fokus på at dette skal ske ved

sol, vind og vand. Ser man derimod på flydende energi er her fokus på biomasse og power-to-X-teknologi. En del af klimahandleplanen er at muliggøre flere muligheder for grøn produktion af energi i både flydende form og elektricitet.

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

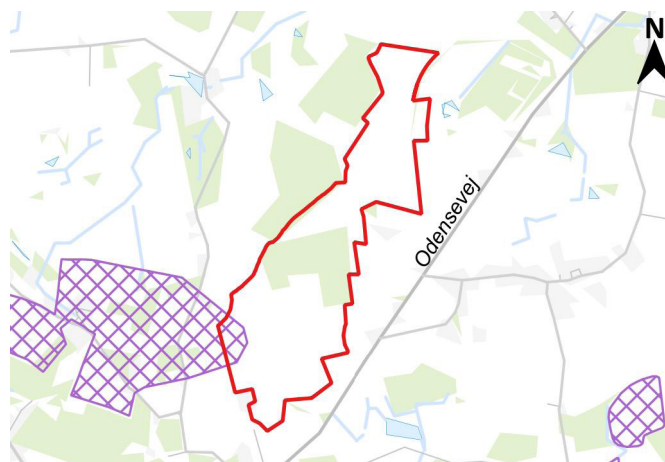
I Kommuneplan 2019 er der udpeget områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser. Det kan ikke udelukkes at der ved ekstreme regnhændelser vil stå vand i lavninger inden for lokalplanområdet, hvorfor lokalplanen sikrer at transformere mv., kan etableres på sokkel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

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og vil forblive i landzone ved vedtagelse af nærværende lokalplan. 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.

Råstofområde

En lille del af lokalplanområdet ligger inden for et råstofinteresseområde. Der har været en dialog med Region Syddanmark som vurderer, at området ikke vil blive udnyttet til råstoffer inden for solcelleanlæggets levetid. Regionen er derfor indstillet på at give accept til at solcelleanlægget kan opføres inden for det udpegede råstofinteresseområde.



Udpegning til råstofinteresseområde

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger ca. 350 meter nord for Natura 2000-område nr. 121 Arreskov Sø. Området omfatter habitatområde H105 og fuglebeskyttelsesområde F78.

Der henvises til miljørapporten, hvor der er udarbejdet en væsentlighedsvurdering i forhold til Natura 2000-området, og hvor forholdet til natur og arter på udpegningsgrundlaget i området er uddybet.

Planområdet udgør ikke et væsentligt levested for arterne på udpegningsgrundlaget for habitatområdet eller fuglearter på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet.

Det vurderes at planen vil kunne gennemføres uden væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlagene for Natura 2000-området og uden hindring af opfyldelse af dets bevaringsmålsætninger og uden skadelig virkning på Natura 2000-områdernes integritet.

Bilag IV-arter

I forbindelse med miljøvurderingen af plangrundlaget er der foretaget en vurdering af påvirkningen på bilag IV-arter, herunder udført naturundersøgelser inden for og omkring planområdet.

Lokalplanområdet består primært af landbrugsarealer i omdrift, og der er ikke registreret yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter inden for området. I nærområdet der forekomst af flere paddearter og der er flere moser og vandhuller og skovarealer, der kan fungere som rasteområder for stor vandsalamander, springfrø, spidssnudet frø og strandtudse. Da der sikres en respektafstand

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder, og desuden uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Etablering af et solcelleanlæg vurderes ikke at påvirke grundvandet i området negativt. Der sker ingen udledning til jord og grundvand, og regnvand nedsiver som i dag på terræn. 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, i de ansøgte projekter, ikke nogen former for antifrostvæske eller rengøringsmidler på panelerne, som kan have en påvirkning på grundvandet. Det ansøgte projekt i delområde 1 indebærer desuden, at arealet ikke gødes eller sprøjtes i anlæggets levetid på forventet minimum 30 år.

Etablering af solcelleanlægget vil derfor ikke have en negativ indvirkning på grundvandet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret. I den sydlige del af området er der registreret jordforurening på vidensniveau 2, da der er fundet forurening med tungmetaller, grundet udlægning af slagger i 1998.

Nedramning af solcellestativer forventes at kunne ske uden at påvirke jordforureningen. Gravearbejde og jordflytning indenfor det kortlagte område må kun udføres efter forudgående kontakt med Faaborg-Midtfyn Kommune.



Registreret jordforurening på vidensniveau 2 (V2).

Nordøst for lokalplanområdet er der også registreret en jordforurening på vidensniveau 2. Registreringen skyldes at der har været losseplads på arealet fra 1976-2002. Forureningen berører ikke lokalplanområdet, eller anvendelsen af dette.

Støjforhold

Solcelleanlæg 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.

Støjkilderne i solcelleanlægget er primært inverterne, der omdanner den producerede jævnstrøm til vekselstrøm og transformerne, der samler og hæver spændingsniveauet og 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.

Erfaringsmæssigt kan solcelleanlæg overholde grænseværdier allerede tæt på områdegrænsen, og der forventes således ingen støjmæssige problemer med den pågældende afstand til boliger i omgivelserne.

Solcelleanlæggets støjende enheder er kun i drift i døgnets lyse timer, og der er derfor meget begrænset drift i natterne, hvor grænseværdien er lavest.

Solcelleanlægget vil desuden ikke medføre lavfrekvent støj eller vibrationer af betydning for omgivelserne.

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. Se beskyttede diger på kortbilag 2 og potentielle digegennembrud på kortbilag 3.

Øhavsmuseet har oplyst, at der i den nordlige del af lokalplanområdet er lokaliseret en del underjordiske fund fra romersk jernalder, betegnet Prædikestolen. I den centrale del af området er der en del fund, der tyder på udbredt aktivitet i bondestenalder, bronzealder og jernalder. Det er således sandsynligt, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven.

Bygherre bør derfor kontakte Øhavsmuseet i god tid inden igangsætning af anlægsarbejde og træffe aftale om en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

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

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. Desuden findes der information om ledninger i Ledningsregisteret (LER).

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 servitutredegørelse i forbindelse med lokalplanlægningen. Følgende servitutter er særligt relevante for lokalplanen:

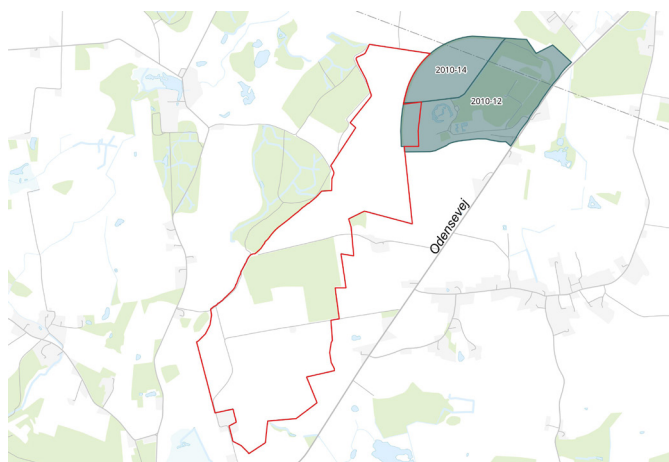
- Dok. om byggelinje, tinglyst 02.12.1930.
 - Dok. om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afledninger mv, tinglyst til d. 07.3.1988.
 - Dok. om master mv tinglyst 29.07.1970.
- Omhandler højspændingsledning nord for lokalplanområdet, og indebærer en respektafstand på 15 meter på hver side ledningernes yderste fase.
- Dok. om fredning, Vedr 1A, 1B, 1C, 1G og 1H Arreskov 1M, 45B, 45C, 5A, 8B, 10B, 4D, 17D og 51A, Ø Hæsing, tinglyst 06.07.1995.
 - Dok. om vandrift, sammenlægning, salg mv. Anmærkning anm byrder, anm, hæftelser. tinglyst 01.03.1996.

Der ophæves ingen servitutter med nærværende lokalplan.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanen omfatter og ophæver en mindre del af eksisterende lokalplan 2010-12 for lossepladsen Sandholt Lyndelse Miljøcenter. Den omfattede del omfatter ikke miljøcentrets nuværende arealer, men en del af miljøcentrets udvidelsesarealer.

Lokalplanen grænser mod nord op til eksisterende lokalplan, 2010-14, som udlægger et område til tekniske anlæg og anlæg til energiproduktion i form af biogas mv. Lokalplanen er ikke udnyttet, men bibeholdes.



Eksisterende lokalplaner

Statslige interesser i kommuneplanlægning

Udbygning af vedvarende energi

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 drikkevandsinteresser. Solcelleanlæg er ikke grundvandsstruende anlæg. Derudover indebærer projektet inden for delområde 1, at arealet tages ud af traditionel landbrugsdrift, hvilket medfører ophør af eventuel sprøjtning og gødning.

Vandområdeplaner

Lokalplanområdet er omfattet af vandområdeplan 2021-2027 og ligger indenfor hovedoplandet til Odense Fjord.

Målet med vandområdeplanerne er at:

- Forbedre de fysiske forhold og give vandløb mere varierede løb
- Reducere udledningen af næringsstoffer til de danske søer, fjorde og kyster
- Forbedre tilstanden i søerne ved at reducere udledningen af fosfor
- Reducere forurening fra blandt andet hjem uden kloak, renseanlæg og kloakoverløb.
- Opretholde rent og rigeligt grundvand

I praksis betyder det blandt andet, at Miljøstyrelsen fjerner spærringer og restaurerer vandløb, etablerer nye vådområder, restaurerer søer, og giver tilskud til at drive landbrug, der reducerer påvirkningen af vandmiljøet.

Der er ingen terrænnære grundvandsforekomster i planområdet, og lokalplanen sikrer at der ikke sker tilstandændringer af de mindre søer i området. Der sker ingen udledning til vandløb og grundvand, og regnvand nedsliver som i dag på terræn.

Tilladelser fra anden lovgivning

Skovbyggelinje

Der må ikke opføres bebyggelse og anlæg inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, før Faaborg-Kommune har meddelt dispensation.

Lokalplanen indeholder en dispensation fra skovbyggelinjen i medfør af planlovens § 15. stk. 5.

Beskyttede diger

Etablering af digegennembrud til interne veje gennem beskyttede diger forudsætter dispensation fra Faaborg-Midtfyn Kommune, jf. museumslovens § 29a.

Vejadgang

Etablering af vejadgang og ændret anvendelse af eksisterende vejadgange forudsætter tilladelse fra Faaborg-Midtfyn Kommune, jf. vejlovens regler.

Der kan desuden ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Dispensation fra lokalplanen

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.

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 anlægstilladelser 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 lokalplanen skal miljøvurderes sammen med kommuneplantillægget og at der udarbejdes en miljørapport.

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

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

Konklusion

Lokalplanens virkeliggørelse muliggør anlægsprojekter af lovens bilag 2, pkt. 3, litra a). Faaborg-Midtfyn Kommune har vurderet, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen samt kommuneplantillægget, jf. § 8 i miljøvurderingsloven.

De to bygherrer har endvidere ansøgt om hver sit projekt inden for de to delområder 1 og 2, og begge har anmodet om at de to projekter underkastes en frivillig miljøkonsekvensvurdering efter miljøvurderingslovens § 19, stk. 4.

De to miljøkonsekvensrapporter har ligeledes været offentligtgjort i høring sammen med planforslagene og miljøvurderingen af planerne.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der samler op på høringen og ændringer i de endelige planer.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side 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 naturhistoriske interesser,
- at fastlægge bestemmelser om etablering af afskærmende beplantning,
- sikre, at solcelleanlæg samt byggeri i tilknytning her til fjernes, når anlæggets drift ophører, og at planområdet reetableres som landbrugsjord og igen skal noteres med landbrugspligt.

Ad. § 1

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

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanen omfatter matrikel nr. 9h, 9g, 8i og del af matrikel nr. 11a, 8m, 8h og 22a Ø. Hæsinge By, Ø. Hæsinge,

samt

del af 1a og 1k Sandholt Hgd., Sandholt Lyndelse og del af 9c Lyndelse By, Sandholt Lyndelse, samt alle matrikler der efter 17. maj 2024 udstykkes herfra, og afgrænses som vist på bilag 1.

§ 2.2

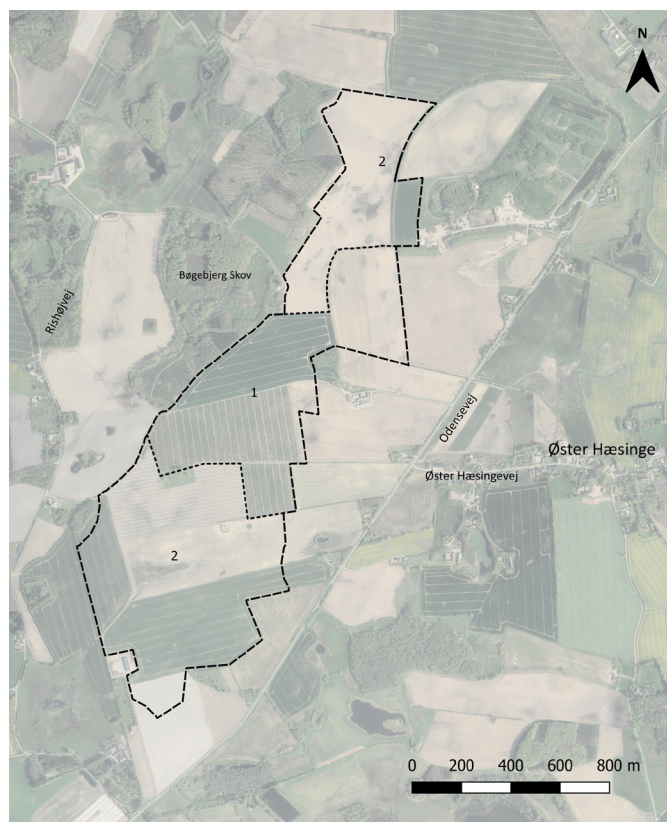
Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 2.3

Området opdeles i to delområder som vist på bilag 2.

Ad. § 2.3

Oversigtskort over de to delområder, som fremgår af kortbilag 2.



§ 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.

§ 3.2

Lokalplanområdet må anvendes til landbrugsdrift og/eller natur i kombination med solcelleanlæg.

§ 3.3

Lokalplanområdet skal, såfremt det ikke anvendes til formålet i henhold til §§ 3.1 og 3.2, anvendes til landbrugsdrift og skal noteres med landbrugspligt.

Ad. § 3

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

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes i sin helhed, og de enkelte delområder kan udstykkes særskilt.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgange til lokalplanområdet kan ske med placering som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Odensevej.

Vejadgang til delområde 2 skal ske fra vejen nord for Bøgebjergskov samt fra nord ad Søndergade. Den sydlige del af delområde 2 skal vejbetjenes fra Odensevej nord for Odensevej 221A samt ad markvejen nord for ejendommen på Rishøjvej 9.

§ 5.2

Der kan etableres interne veje til servicering af solcelleanlægget.

Interne veje skal udføres i grus eller som græsklædte arealer i en bredde på maksimalt 6 meter. Veje til power-transformer kan dog udføres i en maksimal bredde af 7 meter.

§ 5.3

Der udlægges offentligt tilgængelige stier i princippet som vist på kortbilag 3.

Stier skal etableres i en bredde på min. 1,5 m og skal udføres med grus, stenmel eller som trampestier i niveau med omgivende terræn.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Der må opstilles solceller med tilhørende tekniske installationer, herunder transformere og teknikbygninger med overholdelse af følgende minimumsafstande:

- 2,5 m til beskyttede diger.
- 5 m til § 3-områder, dog 10 m mod syd og øst.
- 10 m til fredskov, dog 30 m til Bøgebjerg Skov.

§ 6.2

Inden for byggefeltet til teknikområde som vist på bilag 3 kan der placeres power-transformere med tilhørende teknikhuse med en maksimal højde på 9 meter over terræn. Der kan desuden opføres solcellepaneler.

Øvrigt elektrisk udstyr, så som afbrydere, koblingsudstyr og lynafledere med videre kan opføres med en højde på op til 22 meter over terræn, og må kun placeres inden for byggefeltet.

§ 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

I delområde 1 må solcellepaneler maksimalt have en højde på 3,5 m over terræn.

I delområde 2 må solcellepaneler maksimalt have en højde på 8,5 meter over terræn.

Mindre terrænspring og niveauforskelle skal optages i solcellepanelernes profiler, således at profilerne udlig-ner disse, og at solcelleanlæggets overflade så vidt muligt følger terrænet i bløde kurver.

§ 6.5

Inden for delområderne kan der opføres nødvendige teknikbygninger og mindre transformere med en maksimal højde på 5 meter over terræn.

Læskure til dyrehold må maksimalt have en højde på 2,5 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Hver type af solceller skal fremtræde ens inden for det enkelte delområde hvad angår højde, hældning og farve.

§ 7.2

Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede.

§ 7.3

Tekniske bygninger indenfor de enkelte delområder skal fremtræde ensartet i materiale og udformning. De skal gives en afdæmpet mørk farve som sort, grøn eller brun.

Læskure skal fremtræde i træ, eventuelt malet i afdæmpet mørk farve som sort, grøn eller brun.

§ 7.4

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

§ 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 5 meter er ikke tilladt.

BEPLANTNING

§ 8.2

Arealer mellem og under solcellepaneler indenfor delområde 1, som ikke anvendes til interne serviceveje, skal fremstå med græs, blomster og urter og kan afgræsses med dyr.

§ 8.3

Arealer mellem og under solcellepaneler indenfor delområde 2, som ikke anvendes til interne serviceveje, landbrug eller gartneridrift skal fremstå med græs, blomster og urter og kan afgræsses med dyr.

§ 8.4

Der skal etableres et minimum 10 meter bredt beplantningsbælte, bestående af minimum 6 rækker, langs grænsen af lokalplanområdet samt mellem delområderne som vist på bilag 3, eksisterende læhegn kan indgå heri.

§ 8.5

Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende træ- og buskarter, herunder stedsegrønne arter. Beplantningsbæltet skal i udvokset tilstand have en minimumshøjde, der overstiger solcellepanelernes højde med minimum 0,5 meter.

Der må ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter.

§ 8.6

Ved plantning af den afskærmende beplantning skal planterne være kraftige i vækst.

Beplantningen skal løbende renholdes for at sikre de bedste vækstbetingelser. Uddynding vil over tid være nødvendig, hvor de fleste ammetræer skal fjernes, når den resterende beplantning har opnået gode vækstbetingelser.

Ad. § 8.4

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

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

Ad. § 8.5

Egnskarakteristisk beplantning er fx: Fuglekirsebær, Almindelig hæg, slåen, tjørn, Vild skovæble, hassel og syren. Andre muligheder er Sargents æble, Rød kornel, Kvalkvæd, Almindelig liguster, Røn, Hyld, og Fjeldrubs.

Invasive arter er fx Glansbladet hæg, Japansk Pileurt, Kæmpe Pileurt og Rynket rose.

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

HEGN

§ 8.7

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

§ 8.8

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

Ad. § 8.8

Der skal søges dispensation ved Faaborg-Midtfyn Kommune om digegennembrud, jf. museumslovens § 29a.

TEKNISKE ANLÆG

§ 8.9

Der må ikke etableres permanent belysning indenfor lokalplanområdet.

§ 8.10

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

REGNVAND OG BEFÆSTELSE

§ 8.11

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

Ad. § 8.13

Udsnit med illustration af faunapassagernes beliggenhed, som fremgår af kortbilag 3.

SKILTNING

§ 8.12

Inden for området må der kun opstilles mindre henvisningsskilte.

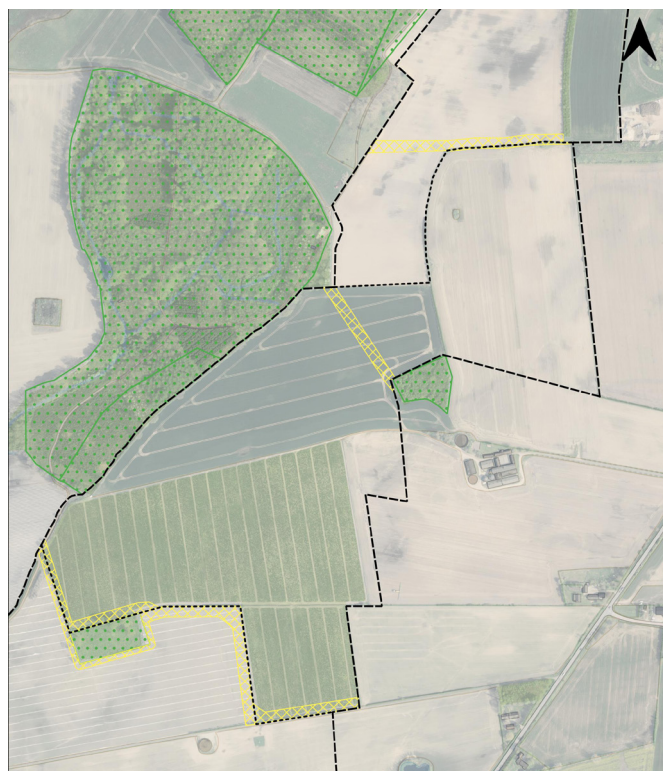
Øvrig skiltning er ikke tilladt.

FAUNAPASSAGER

§ 8.13

Der skal friholdes faunapassager i en bredde på minimum 20 m gennem lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3.

Faunapassager skal fremstå med enkeltstående træer eller grupper af træer og buske.



§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Solcelleanlæg må ikke tages i brug, før

- det i § 8.4 og 8.5 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 6 måneder efter at anlægget er taget i brug.

- de i § 8.13 nævnte faunapassager er etableret.

§ 10 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensation

§ 10.1

Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg, jf. § 3
- Udstykning, jf. § 4.1.
- Opførelse af solcelleanlæg, transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner, samt læskure til dyrehold, jf. §§ 6 & 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, tråde, hegn, 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.

§ 10.2

Lokalplanen indeholder dispensation fra skovbyggelinje i naturbeskyttelseslovens § 17, jf. § 65 stk. 1 og 2 til opførelse af solcelleanlæg og tilhørende tekniske anlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 10.3

Del af lokalplan 2010-12 aflyses for så vidt angår den del der ligger indenfor indeværende lokalplans område.

§ 11 Retsvirkninger

§ 11.1

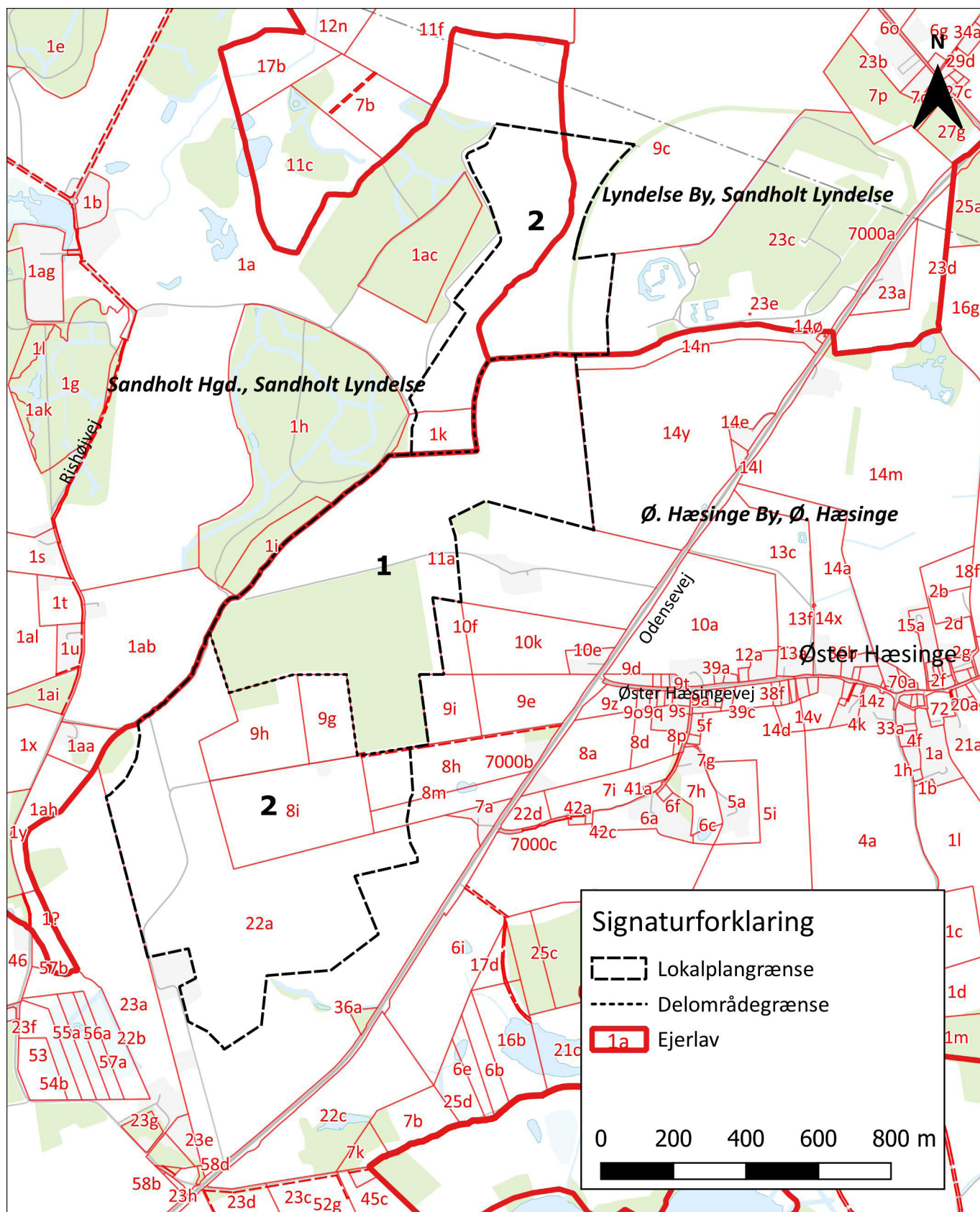
Lokalplanens retsvirkninger

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.

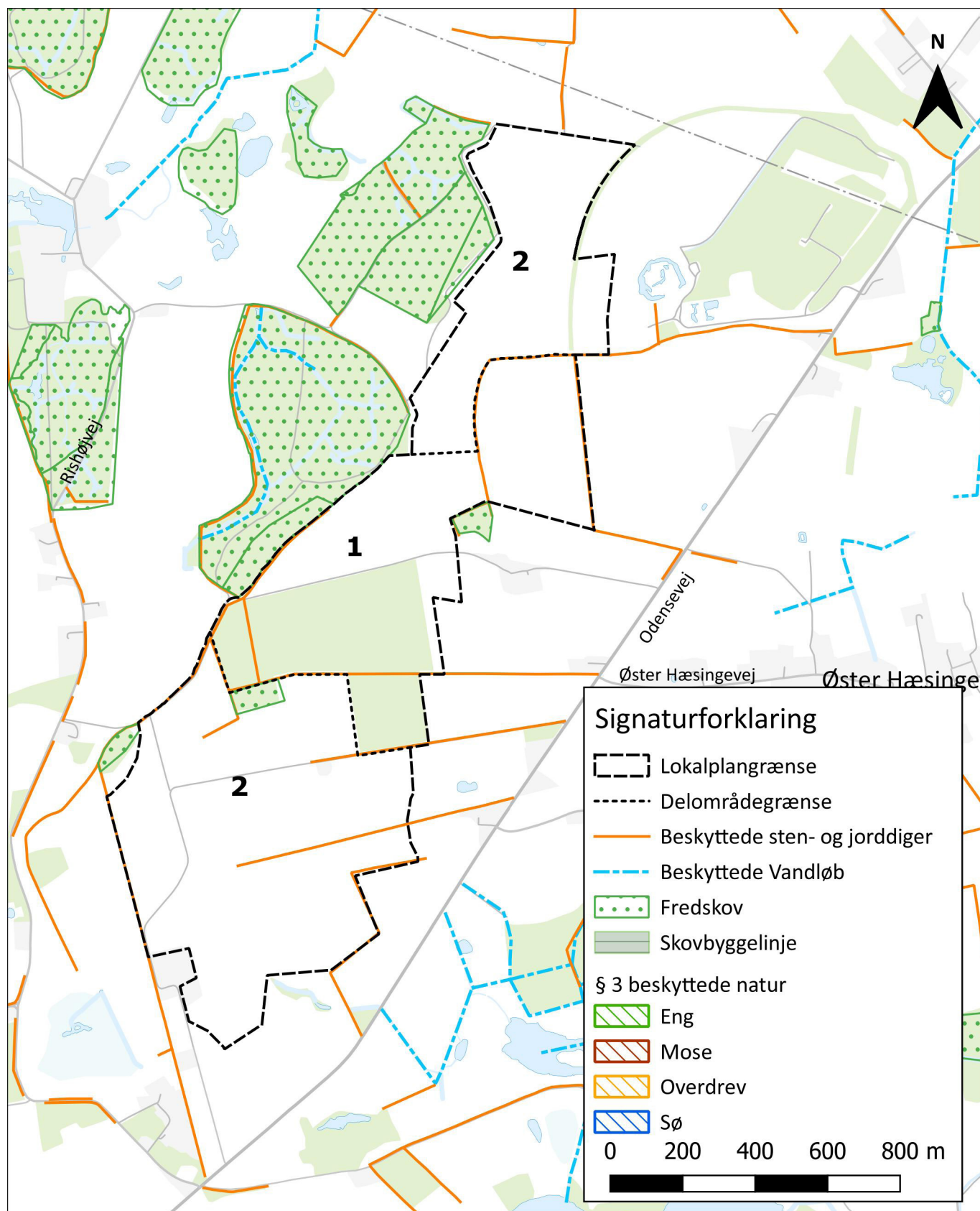
Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

Bilag

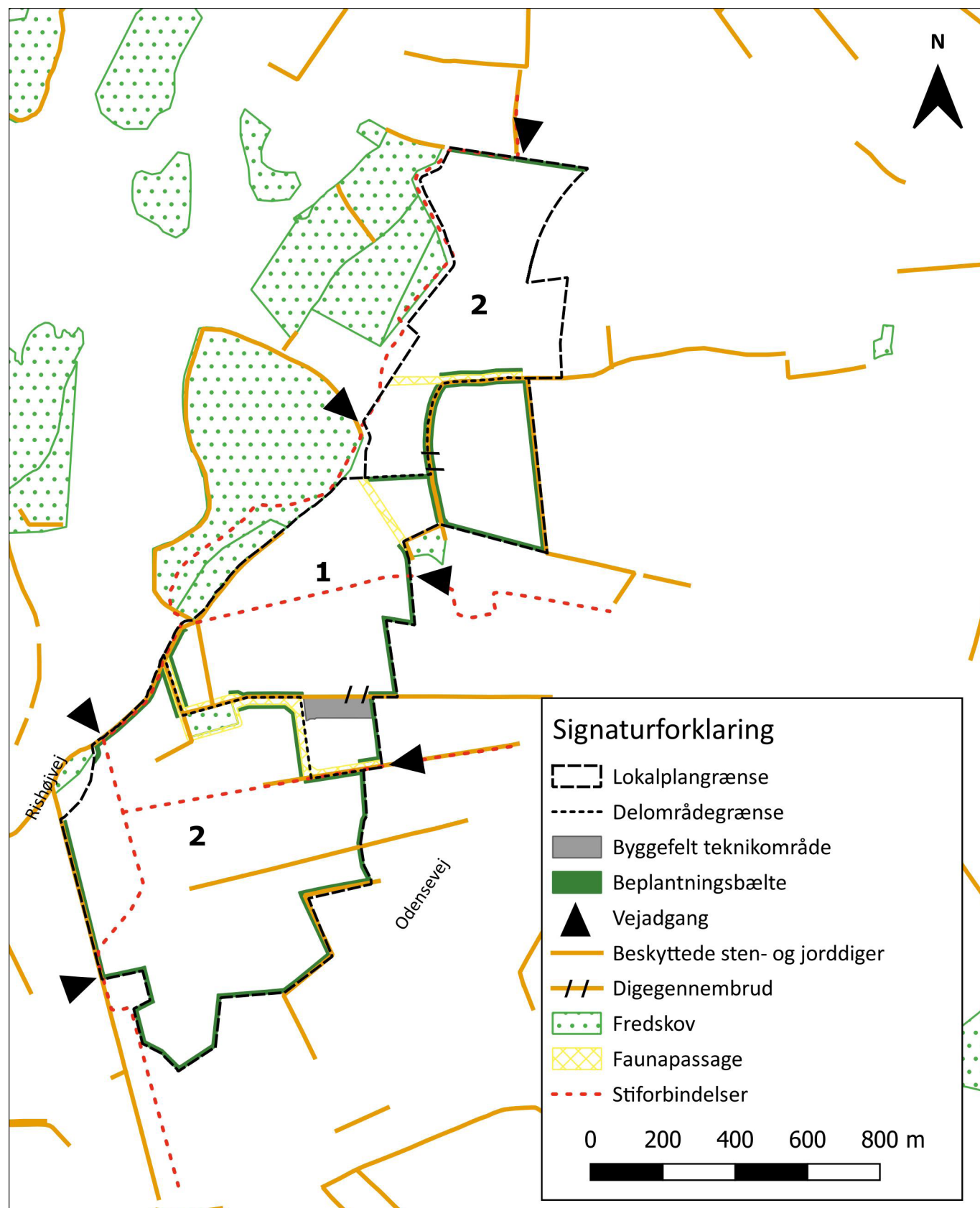
1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Bindinger, bygge- og beskyttelseslinjer



3. Lokalplankort





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE