



LOKALPLAN 18.10.L02

Solvarmeanlæg ved Sig

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 12. november 2012 til den 7. januar 2013.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 2 bidrag til lokalplanforslaget.

De indkomne bidrag har i forhold til det offentliggjorte planforslag medført, at lokalplanen er justeret, så det nu kun er muligt at opføre et solfangeranlæg, og muligheden for at opføre et nyt varmeværk med tilhørende akkumuleringstanke i området udgår.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. 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 højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen 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.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	8
SERVITUTTER.....	8

BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
4. Udstykning	9
5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
6. BEBYGGELSENS OG SOLFANGERES OMFANG OG PLACERING	10
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
8. UBEBYGGEDE AREALER	11
9. TEKNISKE ANLÆG	11
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	12
11. AFLYSNING AF SERVITUT.....	12
12. LANDZONETILLADELSE.....	12
13. RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: AFGRÆNSNING AF LOKALPLANOMRÅDET
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD

IV BILAG

BILAG A: VISUALISERING AF LOKALPLANOMRÅDET SET FRA NORD LANG LUNDVEJ

*Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Johansson & Kalstrup A/S og Varde Kommune.
Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Fig. 1. Lokalplanområdet på baggrund af ortofotokort.

BAGGRUND OG FORMÅL

Nærværende lokalplan har udgangspunkt i et ønske fra Sig Varmeværk om at opføre et solvarmeanlæg i tilknytning til det eksisterende varmeanlæg. Hensigten med lokalplanen er at sikre Sig Varmeværk mulighed for at supplere den nuværende naturgasbaserede kraftvarme med solenergi. Dermed skabes der større fleksibilitet i varme- og el-produktionen baseret på en bæredygtig og klimavenlig teknologi, idet solvarmeanlægget er kendetegnet ved at være CO₂ neutral og baseret på vedvarende energi. Det forventes, at ca. 24,8 % af fjernvarmeforbruget i Sig kan dækkes af solvarmeanlægget.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet vest for Sig, jf. figur 1. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af statsvej Lundvej og mod nord af lokalvej Askærgårdvej, der er én af Sigs indfaldsveje. I øvrigt omkranses lokalplanområdet af landbrugsjord mod vest og en landbrugsejendom mod syd.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter en del af matr. nr. 7^{CS} Sig By, Thorstrup.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål. I nord-syd gående retning skæres lokalplanområdet igennem af en privat markvej, der forbinder en landbrugsejendom beliggende syd for lokalplanområdet med Askærgårdvej mod nord.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder mod nordøst.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet grænser mod øst op til en vold med statsvejen Lundvej. Det omkringliggende terræn falder generelt mod øst, mens statsvejens vold forløber i nord-syd gående retning på tværs af terrænfaldet og danner en lavning omkring lokalplanområdet. Det nordøstlige hjørne i lokalplanområdet ligger ca. 4 m lavere end statsvejen. Askærgårdvej, der afgrænser lokalplanområdet mod nord, ligger her endnu lavere, ca. 1 m lavere end lokalplanområdet, for at kunne forløbe under statsvejens viadukt. Mod vest stiger Askærgårdvej og følger terrænform som i lokalplanområdet. Nord for Askærgårdvej og vest for lokalplanområdet ligger der åbne marker.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til en landbrugsejendom med bebyggelsen bag træbeplantning.



Fig. 2. Lokalplanområdet set fra nordvest langs Askærgårdvej.



Fig. 3 Lokalanområdet (bag viadukten) set fra øst langs Askærgårdvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et solfangeranlæg, som skal benyttes af Sig Varmeværk som supplement til den naturgasbaserede varme- og el-produktion. I forbindelse med solfangeranlægget kan der etableres mindre teknikbygninger med et samlet areal på 100 m².

Lokalplanen fastlægger farveskala med henblik på at sikre, at anlægget fremtræder harmonisk i forhold til det omgivne landskab.

Lokalplanen medvirker til at reducere de miljømæssige risici og den visuelle påvirkning af området. Hovedideen i forhold til anlæggets fremtræden er således at sikre, at anlægget er til mindst mulig gene for de omkringboende, de forbigående trafikanter og landskabet. Derfor skal der etableres beplantningsbælter, så anlægget fremstår mindst muligt synligt i landskabet. Solfangeranlægget skal integreres mest muligt i landskabet, derfor bør solfangerne følge det eksisterende terræn, da terrænfaldet fra vest mod øst er kendetegnet for landskabet umiddelbart vest for Hovedvej 12. Derudover må højden af solfangerne ikke overstige 3 m over det aktuelle terræn. Herved sikres, at solfangeranlægget ligger lavere end Hovedvej 12 umiddelbart øst for området, samt at anlæggets mulige højde ikke overstiger højden af Hovedvej 12 nord for området. Bestemmelser i lokalplanen sikrer en harmonisk tilpasning af anlægget til omgivelserne.

Lokalanområdet forventes etableret med græsbeplantning. For at undgå behov for maskinel vedligeholdelse af græsbeplantningen, åbnes der i lokalplanen mulighed for, at får kan afgræsse området på naturlig vis. Der kan etableres to mindre læskure på op til 50 m² til fårene i lokalanområdet.

Lokalplanen sikrer, at solvarmeanlægget placeres hensigtsmæssigt i forhold til optimal drift, og at adgangsforholdene sikrer tilgængelighed til anlægget.

Vejadgang til området vil blive etableret fra Askærgårdvej via en eksisterende markvej.



Fig. 4. Lokalanområdet set fra nord langs Lundvej.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan

Arealet ligger i landzone og er ikke udlagt i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune. Der er derimod allerede udlagt et område til solvarmeanlæg i Sig, enkeltområde 18.01.T02. Efter genovervejning af placeringen er det vurderet, at dette område ikke er lige så egnet til etablering af solvarmeanlægget. Det nye areal vil fremtidssikre varmekærket bedre end det allerede udlagte areal, da der er mulighed for at øge antallet af solfangere. Grundet dette vurderes det, at en placering vest for Lundvej er mere velegnet. Det nye enkeltområde får benævnelsen 18.10.T04.

Varde Kommune udarbejder parallelt med arbejdet på lokalplanen et tillæg til Kommuneplan 2010-2022 for at sikre lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen. Vedtagelse af lokalplan 18.10.L02 forudsætter, at der udarbejdes og vedtages et Tillæg 25 til "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune, der omfatter hele lokalanområdet i et nyt enkeltområde 18.10.T04, og som fastsætter anvendelse til energianlæg i form af solvarmeanlæg.

Værdifuldt landskabsområde

Lokalanområdet ligger på kanten af et område udpeget som område med værdifulde landskaber. I kraft af kommuneplanen skal områder med værdifulde landskaber friholdes for byggeri, anlæg mv., samt andre formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige

værdier. I områder med værdifulde landskaber må nødvendigt byggeri, anlæg mv. ikke sløre eller på anden måde ødelægge de landskabelige værdier, men skal udformes og placeres på en måde, der understøtter den eksisterende landskabskarakter.

Det er ved udarbejdelsen af kommuneplantillægget for denne lokalplan gennemført en analyse af de landskabelige værdier i lokalplanområdet og dets omgivelser.

Landskabsanalysen vurderer, at anlæggelsen af et solfangeranlæg på lokalplanområdet ikke vil kunne ses på længere afstand, hvis den maksimale højde af solfangeranlægget fastsættes til 3 meter og at anlægget følger det eksisterende terræn samt at den afskærende bevoksning forventes en højde på over 3 meter og de reflekterende solpaneler vender mod syd. Dermed vil solfangeranlægget være visuelt afgrænset mod øst af dæmningen, hvorpå Hovedvej 12 forløber. Mod vest og nord vil anlægget visuelt blive afgrænset af afskærmende beplantning.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet visuelt af eksisterende læ givende bevoksninger omkring bebyggelse. Ved at solpanelerne vender mod syd, vil en eventuel refleksion være afgrænset til kun at påvirke selve arealet samt et mindre område mellem arealet og den læ givende bevoksning mod syd.

Landskabet nord for lokalplanområdet er visuelt opdelt i mindre rum som følge af eksisterende kratbevoksninger. Denne opdeling i mindre rum forhindrer en upåvirket visuel sammenhæng mellem lokalplanområdet og landskabet mod nord.

Vest for lokalplanområdet vil anlægget være synligt på lidt længere afstand, men de mange en-rækkede læhegn opdeler landskabet i mindre rum og forhindrer lange kig i landskabet. Læhegnene er specielt i øst/vestgående retning, men samles af enkelte nord/sydgående læhegn i et stort netværk, der opdeler markfladerne i mindre rum.

Lokalplanområdet og det omkringliggende landskab er på nuværende tidspunkt visuelt påvirket af tekniske anlæg i form af hovedvej 12 mod øst, som ligger højt placeres i landskabet på en dæmning. Ligeledes påvirkes landskabet af højspændingsmaster, der forløber i nord/sydgående retning vest for lokalplanområdet. Derfor vurderes lokalplanområdet og det omkringliggende landskab ikke at blive yderligere forstyrret af tekniske anlæg ved at lokalisere et solfangeranlæg.

Den nuværende arealanvendelse i lokalplanområdet er intensivt dyrket mark. De bærende landskabsstrukturer og elementer er mosaikstrukturer af åbne, dyrkede marker med eng- og kratarealer, linjeformende strukturer af læhegnsbepantninger på markfladen og punktstrukturer af tætte bevoksninger omkring bebyggelsen. Disse strukturer

og elementer vil ikke blive ændret ved etablering af et solfangeranlæg, da mange af de oprindelige læhegn og markfelter er bevaret som en tydelig, dominerende og forholdsvis intakt del af landskabsoplevelsen. Ved at etablere afskærmende beplantning på over 3 meter rundt om anlægget videreføres strukturerne fra de karakteristiske læhegn i landskabet og beplantningen vil derfor bidrage til at integrere anlægget i landskabet.

Etablering af et solfangeranlæg med afskærmende beplantning på lokalplanområdet vil ikke sløre eller opleves som yderligere forstyrrende i landskabsoplevelsen og vil ikke ændre på tilstanden af de bærende landskabsstrukturer og -elementer. Solfangeranlægget udformes og placeres således, at det understøtter den eksisterende landskabskarakter i området og ikke påvirker det værdifulde landskab væsentligt.

I forhold til landskabsoplevelsen er der udarbejdet skitser af lokalplanområdets silhuet før og efter realisering af lokalplanen som vist i Bilag A.



Fig. 4. Eksempel på solvarmeanlæg.

Værdifuldt landbrugsområde

Lokalplanområdet ligger på kanten af et område udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

I værdifulde landbrugsområder må der jf. kommuneplanen kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres,

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende berørte ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme, og
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

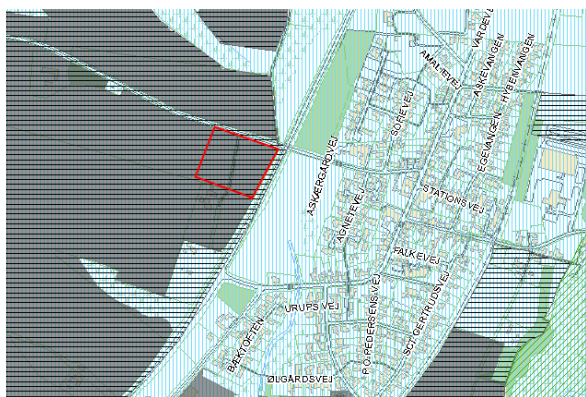
I værdifulde landbrugsområder med grundvandsinteresser har foranstaltninger, der mindsker risikoen for forurening af grundvandet, høj prioritet. Realisering af lokalplanen vil give anledning til en begrænset påvirkning af det værdifulde landbrugsområde, fordi arealet er forholdsvis lille og arronderingsmæssigt ligger som en mindre lomme mellem to veje og i et bebygget område. Lokalplanen tager i øvrigt hensyn til fastholdelse af naboejendommens vejbetjening.

Område med drikkevandsinteresser

Der er almindelige drikkevandsinteresser i området. Der er ikke fastlagt særlige bestemmelser for lokalplanområdet, da grundvandet uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skønnes at være tilstrækkeligt beskyttet gennem de generelle miljøregler.

Lokalplanens bestemmelser tager hensyn til forebyggelse af eventuelt grundvandsforurening bl.a. gennem etablering af overvågningsystem og opsamling af spildevand i forbindelse med service og reparation af varmeveksler og pumper.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med retningslinjer i Kommuneplan 2010-2022.



Værdifuldt landskabsområde EF-Habitatområder



Landbrug

Områder med drikkevandsinteresser

Fig. 5. Bindinger i lokalplanområdet og omgivelser.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Varde Vandforsyning A/S.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanen giver mulighed for udbygning af Sig Varmeværk ved at supplere den nuværende naturgasbaserede kraftvarme med solenergi.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for, ved en flytning af Sig Varmeværk til lokalplanområdet, at reducere energitab fra transmissionsledninger.

Anlægget skal godkendes i henhold til projektforslagsbekendtgørelsen.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan og forventes ikke inddraget i spildevandsplanen.

Spildevand skal opsamles og transporteres til godkendt spildevandsanlæg. Overfladevand i øvrigt påregnes enten nedsvivet eller udledt til recipient.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen 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 foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret særlig på at det anvendte landbrugsareal har en lidt ringere arrondering, og at der ved den fremtidige anvendelse ikke anvendes ressourcer til markdrift og tilføres gødningsstoffer.

Solfangeranlægget påregnes placeret på et landbrugsareal i omdrift uden særlige naturværdier. Arealet vil fremover blive udlagt i varigt græs med befæstede arealer for køreveje og parkering.

Etableringen af solfangeranlægget vurderes ikke at ville give anledning til refleksionsgener for trafikken på Lundvej, bl.a. på grund af anlæggets lave placering og skærmende beplantning syd for anlægget.

Transmissionsledninger og interne ledninger i solfangeranlægget vil blive udstyret med alarm for utætheder, således disse vil blive detekteret med

det samme. Herved vil risiko for udslip umiddelbart blive opdaget og risiko for spild være meget begrænset, da der er tale om et lukket system, hvor glykolen ikke automatisk tilsættes.

Trafik til og fra anlægget vil være meget beskedent efter byggefasen og alene omfatte tilsyn med anlæggets funktion.

Solvarmeanlægget vil reducere anvendelsen af fossile brændsler/naturgas og dermed reducere CO₂-udledningen fra Sig Fjernvarme og herved sikre en mere miljøvenlig fjernvarmeforsyning.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for de ovennævnte faktorer, og at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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. 750 m fra nærmeste Natura 2000-område. Habitatområde nr. 77 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde er udpeget for en lang række naturtyper eller arter vil blive påvirket af solvarmeanlægget.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. Lokalplanområdet udgøres i dag af almindelig intensivt dyrket landbrugsjord, og det vurderes på den baggrund, at arealet ikke kan have nogen væsentlig betydning for de bilag IV-arter, der kan forekomme i denne del af kommunen.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Arealet er ikke områdeklassificeret eller kortlagt efter jordforureningsloven.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Støjforhold

Da området ikke skal benyttes til boligformål, har dette ingen betydning for lokalplanens tilvejebringelse.

Ligeledes er anvendelsen som solfangeranlæg ikke af støjende karakter, til gene for omgivelserne eller områder.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelse.

ser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

Landzonetilladelse

Lokalplanen erstatter tilladelser efter § 35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Landzonalokalplan - bonusvirkning

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

På denne baggrund tillægges denne landzonalokalplan 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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensations hertil.

Det er en forudsætning for opførelse af anlæg inden for vejbyggelinjen, at der opnås en dispensation fra vejdirektoratet.

Dette vedrører nærværende lokalplanområde, der er pålagt landbrugspligt.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklamationer.

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

- Dok. om færdsselsret mv. af den 14.05.1974 nr. 6789-50,
- Dok. om adgangsbeholdelse mv. af den 28.02.1977 nr. 4850-50,
- Dok. om byggelinier mv. af den 2.12.1980 nr. 27180-50,
- Dok. om færdsselsret mv. af den 11.03.1988 nr. 4272-50,

Bindinger fra de ovennævnte servitutter, dvs. betingelser for privat markvej samt byggelinjer og adgangsbeholdelser i forhold til landevejen er indarbejdet i lokalplanen.

Markvejen mellem Askærgårdvej og landbrugsjendommen syd for lokalplanområdet er en privat vej og sikrer adgang til Askærgårdvej fra 2 ejendomme som nævnt i servitutten ovenfor. Matrikelkortet (kortbilag 1) viser vejens forløb på et skematisk vis, mens vejens forløb på lokalplanens kortbilag 2 er tilpasset vejens faktiske forløb i virkeligheden.

LOKALPLAN 18.10.L02 – SOLVARMEANLÆG VED SIG

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til etablering af tekniske anlæg i form af solfangeranlæg ,
- **at** sikre tilgængelighed til anlægget, og
- **at** mindske miljømæssige risici og den visuelle påvirkning af landskabet.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01 Afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 7cs Sig By, Thorstrup, og udgør et areal er på ca. 3 ha.

2.02 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal fastholdes i landzone efter planens endelige vedtagelse.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01 Anvendelse**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tekniske anlæg i form af solfangere med den tilhørende rørinstallation i solfanger kredsen, mindre teknikbygninger og skure til får.

4. Udstykning**4.01 Udstykning**

Der kan ske yderligere udstykninger indenfor lokalplanområdet.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende markvej A-B fra Askærgårdvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.02 Vej A-B

Der skal udlægges vej A-B i 15 m bredde, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.03 Interne vejarealer

Der kan etableres interne veje og vendepladser på området.

5.04 Parkering

Der skal anlægges parkeringspladser efter behov.

5.05 Belægning af vej- og parkeringsareal

Arealer til tung færdsel og aktiviteter, hvortil der kan være risiko for forurening, skal befæstes med fast belægning. Øvrige arealer til færdsel og parkering kan udføres som grusbelægning eller med fast belægning.

5.06 Belysning

Belysning af færdselsarealer må ikke blænde eller virke generende på omgivelserne.

6. BEBYGGELSENS OG SOLFANGERES OMFANG OG PLACERING**6.01 Bebyggelsens placering**

Solvarmeanlægget skal placeres som vist på kortbilag 2 med solfangere, teknikbygning og skure til får placeret i de viste byggefeltter.

6.02 Bebyggelses omfang

- Solvarmeanlægget kan etableres med en maksimal højde på 3 m.
- Teknikbygninger tilhørende solvarmeanlæg kan etableres med et samlet areal på 100 m² og med en maksimal højde på 5 m.
- Skure og overdækninger til får kan etableres med et samlet areal på 100 m². Hvert skur må maksimalt være på 50 m² og en maksimal højde på 2,5 m.

**Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.*

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01 Solfangere**

Solfangerne skal antirefleks behandles, således at der ikke opstår refleksgener for omkringboende eller forbigående trafikanter.

7.02 Teknikbygninger, skure og overdækninger

Tage skal udføres med sort tagpap. Ydervægge skal fremstå i træbeklædning i en af følgende NCS farver**:

- Sort: S8502-B, S9000-N,
- Grå: S5500-N, S7500-N, S8005-R80B, eller
- Brun: S6030-Y50R, S8010-Y10R og S7020-Y90R.

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige tagflader eller bygningssider.

7.03 Skiltning

Langs Askærgårdvej må der kun skiltes ved indkørslen til markvej A-B. Skiltningen skal placeres minimum 2 m fra vejskel, må ikke være til gene for den frie vejoversigt og højden må ikke overstige 2 meter over terræn. Skiltefladen må maksimalt være 2 m².

***NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).*

Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01 Beplantningsbælte og hegn**

Der udlægges areal til beplantningsbælter langs lokalområdets grænser mod vest, nord og øst i en bredde på mindst 5 m, som vist på kortbilag 2. Træer og buske skal være hjemmehørende arter.

Plantebæltet skal bestå af mindst 3 rækker træer og buske i en højde på minimum 3 m.

Beplantning skal respektere oversigtsarealer ved krydset af Askærgårdvej og markvej A-B.

**Med vedligeholdes menes, at hvis et træ eller en busk går ud, skal der plantes et nyt.*

Beplantningsbæltet skal vedligeholdes*, og ammetræer fældes, når de blivende træer og buske er vokset til.

Der kan etableres et trådhegn på op til 2 meter på indersiden af beplantningsbæltet.

8.02 Friarealer

Arealer, som ikke anvendes til bebyggelse, færdsel og parkering skal anlægges som grønne friarealer med græs, træer og buske.

8.03 Terrænregulering

Der kan højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 i forhold til eksisterende terræn. Det regulerede terræn skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme eller mod vejareal. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.04 Oplag

Der må ikke finde nogen former for synlige oplag sted i lokalplanområdet.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger skal fremføres under terræn og primært placeres i køre- og vendearealer.

9.02

Elledninger skal fremføres som jordkabler.

9.03 Efterfyldning af solvarmeanlægget

Der må ikke foretages automatisk efterfyldning af solvarmeanlægget**.

Efterfyldning må kun finde sted efter at årsagen til drivmiddelsvindet er identificeret og udbedret.

*** Det vil sige, at hvis der opstår utæthed bliver det ikke forsøgt at påfylde den manglende mængde og derved øge udslippet.*

9.04 Trykforhold

Tryk i solvarmeanlægget skal overvåges kontinuerligt med signal ført til Sig Varmeværk.

9.05 Overvågning af nedgravede rør

Nedgravede rør i solfangerkredsen skal kontinuerligt overvåges

ved hjælp af en alarm indbygget i isoleringen. Alarmsystemet skal aktiveres ved ændret fugtighed og skal kunne påvise, hvor på rørledningen den ændrede fugtighed optræder. Alarmsignal skal tilgå Sig Varmeværk.

9.06 Opsamling af spildevand

Afløb til bortledning af spildevand i forbindelse med service og reparation, skal afledes til en tæt opsamlingsstank på min. 3 m³. Det opsamlede spildevand skal transporteres til godkendt spildevandsanlæg.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01 Ibrugtagning

Solfangere må ikke tages i brug før:

- De i pkt. 8.01 nævnte beplantningsbælter er etableret.
- De i pkt. 9.04 til 9.06 nævnte tekniske anlæg er etableret.
- De i pkt. 5.02 til 5.05 nævnte veje, adgangs- og parkeringsarealer er anlagt.

10.02 Ophævelse af landbrugspligt

Landbrugspligten skal ophæves inden lokalplanen realiseres.

11. AFLYSNING AF SERVITUT

11.01

Ingen servitutbestemmelser ophæves.

12. LANDZONETILLADELSE

**I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.*

12.01

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1* (landzonetilladelse) til opførelse og anvendelse af solfangere med tilhørende teknikbygning, skure med overdækning til får samt til anlæggelse og etablering af interne veje, p-pladser, beplantning og terrænregulering i overensstemmelse med lokalplanen.

13. RETSVIRKNINGER

13.01

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.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

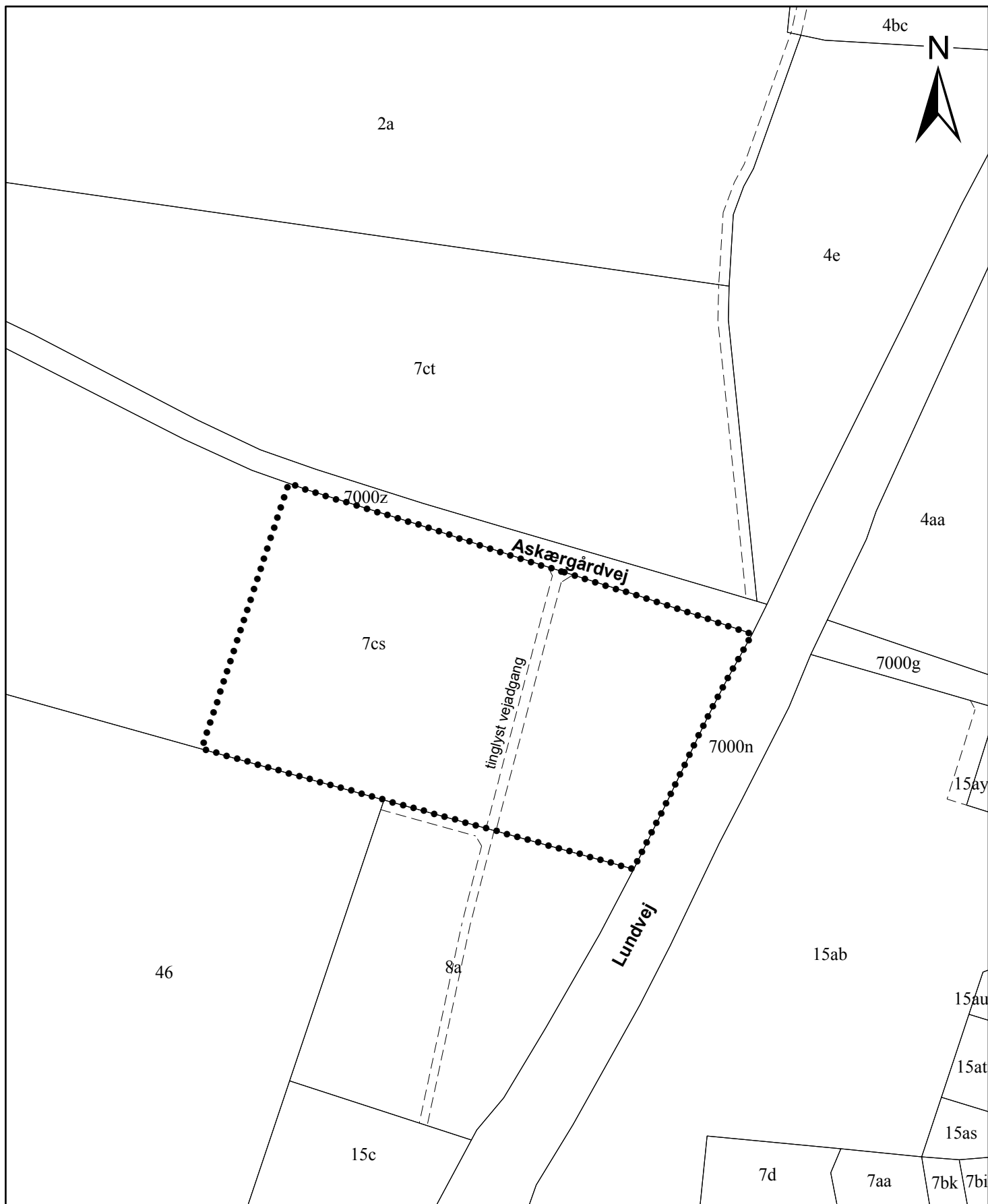
Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning den 2013.

P.b.v.

Gylling Haahr
Borgmester

/

Max Kruse
Kommunaldirektør



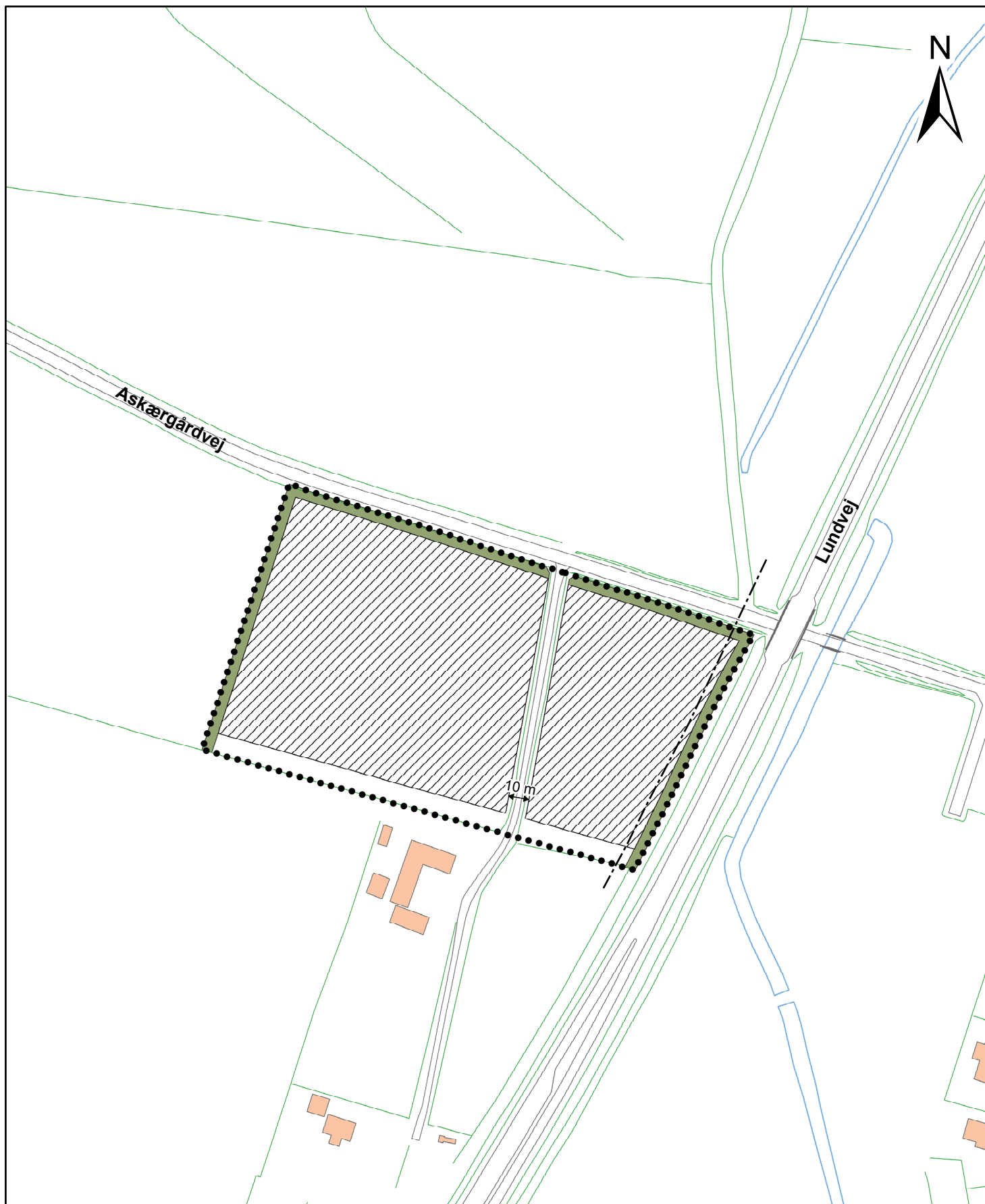
Lokalplan 18.10.L02 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

Signaturforklaring

 områdeafgrænsning





0 25 50 75 100
Meter

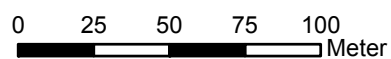


Lokalplan 18.10.L02 kortbilag 2

Fremtidige forhold

Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  tinglyst byggelinie 25m fra vejmidte
-  solfangerområde
-  5m bredt plantebælte bestående af træer og buske



Målforhold 1:2.500 (A4)

April 2013

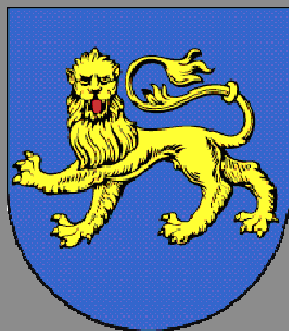
**BILAG A:
VISUALISERING AF LOKALPLANOMRÅDET SET FRA NORD FØR OG EFTER REALISERING AF
LOKALPLAN**



Lokalplanområdet set fra nord langs Lundvej – eksisterende forhold.



Lokalplanområdet set fra nord langs Lundvej efter realisering af lokalplan



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.